

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	Landkreis Lüneburg (27.01.2026)	
	ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:	
1.1	Regionalplanung (FD Regional- und Bauleitplanung)	
1.1.1	Ich empfehle, in Abschnitt 3.1.2 der Begründung die Darstellung des Flurstücks 46/6 im Entwicklungskonzept zur Standortwahl von Photovoltaik-Freiflächenanlagen als „bedingt geeignet“ zu überprüfen (siehe Stellungnahme Natur- und Landschaftsschutz). Eine Begründung, warum von der Abwägung der Fläche als „nicht geeignet“ im Konzept abgewichen werden soll, sollte beigefügt werden.	Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung, da eine Biotopkartierung von der Planungsgemeinschaft Marienau ergeben hat, dass die Vegetation in diesem Bereich dem nach § 30 BNatSchG/ § 24 NNatSchG geschützten Biotoptyp des mesophilen Grünlands entspricht. Das Plangebiet wird entsprechend reduziert. Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.
1.1.2	Derzeit befindet sich das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg in der Neuaufstellung (RROP 2025). Ich weise weiterhin darauf hin, dass zum Abschluss des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung sicherzustellen ist, dass die dann gültigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung in der Begründung abgearbeitet und beachtet bzw. berücksichtigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung vorliegende 2. Entwurf aus Mai 2025 zur Neuaufstellung des RROP wurde bereits im Vorentwurf berücksichtigt. Mittlerweile liegt die Beschlussfassung des RROP 2025 vor. Diese wird im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Begründung abgearbeitet und berücksichtigt. Im weiteren Verfahren der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des RROP 2025 geprüft und berücksichtigt.
1.1.3	Demnach befinden sich südlich an das Plangebiet angrenzend ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet Biotopverbund. Bei der Erstellung der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan im Parallelverfahren sollte untersucht werden, ob die geplante Photovoltaikanlage für im Plangebiet vorkommende Arten eine Barrierewirkung entfaltet.	Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1.1). Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.2	Bauordnung (FD Bauen -60.10)	
1.2.1	Aus bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.3	Bodendenkmalschutz (FD Umwelt)	
1.3.1	Nach Benehmensherstellung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Regionalreferat Lüneburg (Archäologie) wird folgende Stellungnahme als Untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) abgegeben: Im Wirkungsbereich des o.g. Vorhabens (Aktenzeichen NLD A4_2601021 / Aktenzeichen LK LG 25600146) befindet sich die archäologische Fundstelle Südergellersen FStNr. 62. Funde von dort deuten auf eine prähistorische Siedlungstätigkeit hin und somit das Areal als einen archäologisch bedeutsamen Bereich kennzeichnen. Weitere Fundstellen im Umfeld, unterstreichen die Bedeutung des Areals für die Belange der Denkmalpflege. Hier ist besonders die archäologische Fundstelle Südergellersen FStNr. 89 hervorzuheben – eine goldene Türmchenfibel, die als bewegliches Kulturdenkmal in das Verzeichnis der Kulturdenkmale gem. § 4 Abs. 1 NDSchG aufgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund ist im Vorhabengebiet mit dem Vorhandensein archäologischer Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste fachgerecht untersucht, dokumentiert und geborgen werden. Die archäologischen Arbeiten sind durch einen qualifizierten archäologischen Sachverständigen durchzuführen. Zur Sicherstellung einer zügigen Bearbeitung der bodendenkmalpflegerischen Belange wird dem Vorhabenträger empfohlen, frühzeitig einen Abstimmungstermin mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD), Bezirksarchäologie Lüneburg, zu vereinbaren. Auf diese Weise können unter Umständen zeitliche	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen. Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend ergänzt.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Verzögerungen und zusätzliche Kosten infolge archäologischer Untersuchungen vermieden werden.	
	Ungeachtet der vorstehenden Ausführungen gelten für sämtliche Erdarbeiten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden gem. § 14 NDSchG.	
1.4	Natur- und Landschaftsschutz (FD Umwelt)	
1.4.1	Das Plangebiet liegt direkt (nur durch einen Weg getrennt) angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Landkreises Lüneburg. Negative Auswirkungen auf das LSG sind zu vermeiden. Dies ist in den Umweltbericht mit aufzunehmen.	Im Vorentwurf der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung sind bereits Aussagen zum Landschaftsschutzgebiet enthalten. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1.1). Südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg. Die gemischten Bauflächen halten im östlichen Teil einen Abstand von rund 30 m zu dem südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet ein. Im westlichen Teil ist der Abstand noch deutlich größer. Darüber hinaus werden die Baugrenzen im Vorentwurf des Bebauungsplanes in dem dörflichen Wohngebiet in einem Abstand von mindestens rund 60 m zum südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich hier an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand. Somit hält eine weitere mögliche Bebauung einen ausreichenden Abstand zum Landschaftsschutzgebiet ein. Die im Zuge der Planung dargestellten Flächen für Wald, welche durch einen Weg räumlich von dem Landschaftsschutzgebiet getrennt sind, haben keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet. Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Das Schutzgebiet wird von der Planung nicht berührt. Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend ergänzt.
1.4.2	Bereits bestehende Kompensationsmaßnahmen aufgrund im Bereich des Flächennutzungsplans bereits umgesetzter Bauvorhaben sind zu beachten und weiterhin zu erhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind grundsätzlich mit bestehenden Kompensationsmaßnahmen

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
		vereinbar. Im Plangebiet bestehen keine großflächigen Kompensationsmaßnahmen, die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes darzustellen wären. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird dieser Sachverhalt geprüft.
1.4.3	Gem. Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans ist der Waldbestand im Plangebiet als Trittsteinbiotop/Verbindungselement mit dem Ziel ein Biotopverbund aufzubauen benannt. Dies ist aufzugreifen und in der Planung zu berücksichtigen (Abstand zum Wald, Zugänglichkeit des Waldes, konkretere Planungen auf B-Plan-Ebene).	Im Vorentwurf der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung sind bereits Aussagen zum Landschaftsrahmenplan enthalten. Der Wald soll erhalten werden und wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung entsprechend als Flächen für Wald dargestellt. Die Hinweise zum Abstand zum Wald und zur Zugänglichkeit des Waldes betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern den Bebauungsplan. Es wird auf die Abwägung unter Punkt 1.5.1 zum Abstand zum Wald hingewiesen.
1.4.4	Die in Kap. 3.3 bereits benannte potenzielle Entwicklungsfläche „Wohnen“ nördlich des jetzigen Plangebietes könnte mit Blick auf das Siedlungsentwicklungskonzept bereits mit in diese aktuellen Planungen aufgenommen werden. Somit müsste der Flächennutzungsplan nicht in den kommenden 4 Jahren erneut geändert werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Momentan beabsichtigt die Samtgemeinde Gellersen hier keine Ausweisung einer Wohnbaufläche. Die Vereinbarkeit mit den Emissionen des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebs bleibt zu prüfen. Darüber hinaus möchte die Samtgemeinde Gellersen mit der derzeit laufenden 58. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche in Südergellersen ausweisen, welche die Entwicklung einer anderen potenziellen Wohnbaufläche aus dem Siedlungsentwicklungskonzept darstellt. Außerdem ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in Südergellersen durch die Raumordnung begrenzt.
1.4.5	Die in Kap. 4.4. benannte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ könnte dazu führen, dass die Waldflächen ebenfalls als Parkanlage genutzt werden. Unklar ist, wie der Wald südlich und nördlich von einer übermäßigen Nutzung durch Erholungssuchende (Bänke, Spaziergänge durchs Unterholz, vermehrte Störungen etc.) geschützt werden soll. Zudem ist fraglich, ob die Fläche zur Erholung dient, sobald auf dem östlich angrenzenden Flurstück eine Freiflächenanlage errichtet ist und der freie Blick in die Landschaft nicht mehr gegeben ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1.1).
	Es wird empfohlen, die Planung für die Nutzung der Fläche anzupassen.	Der Anregung wird gefolgt.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
		Zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung entfällt die Grünfläche „Parkanlage“ und dieser Bereich wird in die gemischte Baufläche aufgenommen. Diese Fläche gehört zu dem bereits bebauten Grundstück und wird als Gartenland genutzt. Die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung und die Begründung werden entsprechend geändert.
1.4.6	Photovoltaik Die Planungen für die Freiflächen-Photovoltaikanlage liegen in einem nachträglich ergänzten Bereich des Freiflächenkonzeptes der Samtgemeinde in einem Bereich, der bedingt für den Ausbau von Freiflächenanlagen gem. Konzept der Samtgemeinde Gellersen geeignet ist. Es wäre daher wünschenswert, wenn die Begründung (Kap. 3.1. der Begründung zur F-Planung) noch einmal in den folgenden Planungen aufgegriffen wird. So kann dann auf Ebene der Bauleitplanung darauf zurückgegriffen bzw. verwiesen werden.	Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1.1). Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.
1.4.7	Zu dem Hinweis in Kapitel 6 „Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit“, dass die Unterlagen ergänzt werden und eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs erstellt und Ausgleichsflächen beschrieben werden, weise ich darauf hin, dass gleiches auch für die Ausführungen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG) gilt: Auch hier ist auf der Ebene der F-Planung entsprechend darzulegen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände der Planung nicht entgegenstehen und dass keine ungelösten Konflikte auf die Ebene der B-Planung verlagert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. In dem Artenschutzfachbeitrag werden erforderlichenfalls Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entwickelt und dargestellt. Durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen. Der Artenschutzfachbeitrag ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht erforderlich. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.5	Wald (FD Umwelt)	
1.5.1	Nach Benehmensherstellung mit den Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Sellhorn, wird folgende Stellungnahme als Untere Waldbehörde (UWaldB) abgegeben Innerhalb des Plangebiets wächst ein Eichenmischwald. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG. Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiotope zwischen Wald und offener Landschaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund (vgl. STN Naturschutz). Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Wald vor Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Für die Planung von Freiflächen-PV-Anlagen in Niedersachsen hat der Niedersächsische Landkreistag Hinweise und Empfehlungen für die Raumordnung herausgegeben (Stand: 19.10.2022). Darin heißt es, dass sich die unmittelbar an Waldgebiete angrenzenden Bereiche nicht für Freiflächen-PV-Anlagen eignen. Es wird ein Abstand von mindestens 50 m zu Waldrändern empfohlen. Als Gründe sind hierfür die Verschattung, die verschiedenen Funktionen des Waldrandes, der Brandschutz und der Schutz der PV-Anlagen durch umstürzende Bäume genannt. Falls ein Unterschreiten des empfohlenen Mindestabstandes von 50 m im Einzelfall geltend gemacht werden sollte, ist auf naturwissenschaftlicher Basis zu begründen, weshalb von der Abstandsempfehlung abgewichen wurde (siehe Urteil des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen vom 30.04.2024, Az.: 1 MN 161/23). Dabei darf • aus Gründen der Gefahrenabwehr (großkronige (Laub-)Bäume sind insbesondere während der Vegetationszeit besonders bruch- und windwurfgefährdet), • aus waldökologischen Gründen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern den Bebauungsplan. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der im Plangebiet vorhandene Wald durch die Darstellung von Flächen für Wald planerisch gesichert. Durch die Planung wird kein Heranrücken von Gebäuden an den Wald vorbereitet. Bei den walddahen gemischten Bauflächen handelt es sich um vorhandenen Gebäudebestand, der planerisch gesichert wird. Die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ für das geplante Feuerwehrhaus liegt in einer Entfernung von rund 60-80 m und ist somit ausreichend vom Wald entfernt. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1.1). Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend geändert.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	• und der Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung der Mindestabstand von 30 m (eine Baumlänge) zwischen dem Waldrand und der geplanten Freiflächen-PV-Anlage (incl. Trafostationen und Batteriespeicher) nicht unterschritten werden. Ich bitte um die Berücksichtigung der o.g. Hinweise in der nachgelagerten Bauleitplanung.	
1.6	Wasserwirtschaft (FD Umwelt)	
1.6.1	Für die Beurteilung, ob eine schadlose Oberflächenentwässerung gewährleistet ist, ist ein Bodengutachten erforderlich, dass auch die Grundwasserstände beinhaltet. Eine Stellungnahme kann daher erst nach Vorlage eines Bodengutachtens und eines detaillierten Entwässerungskonzepts erteilt werden. Die Versickerung des auf den öffentlichen und privaten, befestigten Verkehrsflächen und Parkplätzen anfallenden Oberflächenwassers muss über oberirdische Sickeranlagen mit belebter Bodenzone erfolgen. Dazu zählen z. B. die Muldenversickerung bzw. die Herstellung eines Sickerbeckens. Die Wahl der Versickerungsmethode ist auf die gegebenen Bodenverhältnisse und Grundwasserstände abzustimmen. Bei der Planung ist ferner zu berücksichtigen, dass von der Unterkante der Versickerungsanlagen bis zum mittleren höchsten Grundwasser eine Mindestsickerstrecke von 1,00 m für das eingeleitete Oberflächenwasser ins Grundwasser einzuhalten ist. Die entsprechenden Sickeranlagen sind nach Maßgabe des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu erstellen und zu unterhalten. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, der Nachweis über die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen vorzulegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind noch kein Bodengutachten und kein Entwässerungskonzept erforderlich.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Ggfls. ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.	
	Die Reinigung der Modulflächen darf ausschließlich mit Wasser ohne chemische Zusätze erfolgen. Das nicht-Verrunreinigte Niederschlagswasser, das auf Modultische und Stationen auftrifft, ist breitflächig über die belebten Bodenschicht zu versickern.	
1.7	Immissionsschutz (FD Umwelt)	
1.7.1	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.7.2	Die Lärmimmissionen vom Feuerwehrstandort sollen im B-Plan-Verfahren untersucht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern den Bebauungsplan. Durch die Regelfallnutzung der Feuerwehr sind voraussichtlich keine unzumutbaren erheblichen Lärmimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung in der gemischten Baufläche zu erwarten. Notfalleinsätze bzw. Martinshornnutzung würden voraussichtlich zu einer Überschreitung der Richtwerte führen. Bei Notfalleinsätzen mit Martinshorn ist jedoch zu berücksichtigen, dass unter den Gesichtspunkten der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz von Rettungseinsätzen mit Martinshorn ein besonderer Umstand vorliegt. Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft sind bei einem unvermeidbaren Einsatz mit Sondersignal von den Anwohnern hinzunehmen.
1.8	Bodenschutz (FD Umwelt)	
1.8.1	Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.9	Klimaschutz (FD Klimaschutz, Kreisentwicklung, Wirtschaft)	
1.9.1	Aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gibt es keine Anmerkungen zum F-Plan.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.9.2	Bitte beachten Sie bei der weiteren Planung den „Leitfaden des Landkreises Lüneburg zur Steuerung von Solar-Freiflächenanlagen“	Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1.1).

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	(https://www.landkreis-lueneburg.de/fuer-unsere-buergerinnen-und-buerger/umwelt-und-klimaschutz/klimaschutz-gemeinden.html)	Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.
1.9.3	Bei der Planung des Feuerwehrgebäudes sollten folgende Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt werden: • Nutzung erneuerbarer Energien für die Versorgung mit Wärme und Strom • Installation von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen und Überdachungen • Dach- und Fassadenbegrünung • Wasserdurchlässige Wege und Stellplatzflächen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.
1.10	Straßenverkehr (FD Verkehrsangelegenheiten und Bußgeldstelle)	
1.10.1	Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.10.2	Hinweis: Die Zufahrt zum Gelände der Feuerwehr sollte am südlichen Rand des Geländes erfolgen, um Konflikte mit anderen Verkehrsteilnehmenden aufgrund der eingeschränkten Sicht durch den im Norden liegenden Kurvenbereich der K10 zu vermeiden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Zufahrt zum Grundstück der Feuerwehr am südlichen Rand des Grundstücks vorgesehen. Die Ausfahrt ist nördlich davon vorgesehen. Der Kurvenbereich liegt in einer ausreichenden Entfernung.
1.11	ÖPNV (FD Mobilität)	
1.11.1	Der Flächennutzungsplan hat lediglich vorbereitenden Charakter und begründet i. d. R. keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Belange des straßengebundenen ÖPNV sind daher nicht betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1.12	Radverkehr (FD Mobilität)	
1.12.1	Belange der Radverkehrskoordination sind nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.13	Gesundheit (FD Gesundheit)	
1.13.1	Die nachfolgende Stellungnahme des Gesundheitsamtes erfolgt auf Grundlage des § 6 Niedersächsisches Gesetz über den öffentlichen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Gesundheitsdienst (NGÖGD) und im Rahmen der Anforderung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes innerhalb der Bauleitplanung.	
1.13.2	<u>Gesundheitliche Bewertung des Planvorhabens</u>	
	Lärm	
	Der Neubau des Feuerwehrhauses an der K 10 führt zu zusätzlichen Lärmereignissen durch Übungsbetrieb und Einsatzfahrten mit Sondersignal, die insbesondere nachts zu Schlafstörungen der angrenzenden Wohnbevölkerung in den gemischten Bauflächen entlang der Oerzer Straße führen können; die Planbegründung beschreibt die Nähe der Bestandsgebäude zu dem vorgesehenen Standort des Feuerwehrhauses.	Durch die Regelfallnutzung der Feuerwehr sind voraussichtlich keine unzumutbaren erheblichen Lärmimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung in der gemischten Baufläche zu erwarten. Notfalleinsätze bzw. Martinshornnutzung würden voraussichtlich zu einer Überschreitung der Richtwerte führen. Bei Notfalleinsätzen mit Martinshorn ist jedoch zu berücksichtigen, dass unter den Gesichtspunkten der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz von Rettungseinsätzen mit Martinshorn ein besonderer Umstand vorliegt. Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft sind bei einem unvermeidbaren Einsatz mit Sondersignal von den Anwohnern hinzunehmen.
1.13.3	Geruch	
	Durch die Flächennutzungsplanänderung werden bestehende Nutzungen (Wohnen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) überwiegend gesichert, ohne neue geruchsintensive Anlagen vorzubereiten; vom Feuerwehrhaus sind bei üblicher Fahrzeug- und Heiztechnik keine relevanten zusätzlichen Geruchsmissionen zu erwarten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1.13.4	Luftschadstoffe	
	Die Umwandlung eines Teils der Ackerfläche in eine Photovoltaik-Freiflächenanlage unterstützt den Ausbau erneuerbarer Energien und trägt mittelbar zur Verringerung luftschadstoffbedingter Gesundheitsbelastungen bei; in der Kurzbegründung wird auf den Beitrag der Anlage zur Energiewende und auf die geringe Bodenfruchtbarkeit der betroffenen Flächen hingewiesen.	Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1.1). Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.
	Die durch die Feuerwehr verursachte zusätzliche Verkehrsbelastung bleibt im ländlichen Kontext gering, sodass keine relevante Verschlechterung der Luftqualität im Plangebiet zu erwarten ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.13.5	Hitze / Klima Der vorhandene Wald im Plangebiet wird als „Fläche für Wald“ dargestellt und damit mit seinen lokalen Klimaschutzfunktionen (Verschattung, Verdunstung, Kaltluftentstehung) gesichert; der Landschaftsrahmenplan bewertet diese Waldflächen als von besonderer Bedeutung. Die Photovoltaik-Freiflächenanlage verändert die Oberflächen, führt aber aufgrund der Abstände und der Abschirmung durch Wald nicht zu einer spürbaren zusätzlichen Hitzebelastung für die angrenzende Wohnbebauung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1.1). Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.
1.13.6	Wasser Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung; nach der Begründung wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung nach dem Stand der Technik sichergestellt, und am Feuerwehrstandort ist keine Freisetzung wassergefährdender Stoffe vorgesehen. Unter Beachtung dieser Vorgaben sind aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung zu erwarten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1.13.7	Sonstiges (Erholung, Blendung, Sicherheit) Der planungsrechtliche Erhalt des Waldes und die neu dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ stärken die wohnortnahe Erholungsfunktion und wirken sich positiv auf das psychische Wohlbefinden der Bevölkerung aus; diese Funktionen werden im Landschaftsrahmenplan und im Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde hervorgehoben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung entfällt die Grünfläche „Parkanlage“ und dieser Bereich wird in die gemischte Baufläche aufgenommen. Diese Fläche gehört zu dem bereits bebauten Grundstück und wird als Gartenland genutzt. Hiermit wird auch einer Anregung des Landkreises Lüneburg, Fachdienst Umwelt, zum Natur- und Landschaftsschutz gefolgt (siehe oben Punkt 1.4.5).
1.13.8	<u>Hinweise / Empfehlungen</u> Lärm Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sollte ein Schallgutachten beauftragt werden, das die Lärmauswirkungen des Feuerwehrbetriebs (Regelbetrieb und Einsatzfahrten, insbesondere nachts) auf die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern den Bebauungsplan. Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 1.13.2. verwiesen.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	angrenzenden Wohngrundstücke untersucht und bei Bedarf bauliche oder organisatorische Minderungsmaßnahmen (z.B. Ausrichtung der Ausfahrt, Einschränkung von Übungszeiten, baulicher Schallschutz) vorschlägt.	
1.13.9	Geruch Für das Feuerwehrhaus wird empfohlen, bei der Wahl der Heiztechnik und der Abluftführung auf möglichst emissionsarme Lösungen zu achten, um vermeidbare Geruchsbelastungen der Nachbarschaft zu minimieren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.
1.13.10	Hitze / Klima Die klimatischen Funktionen des Waldes sollten auch im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden; für die Grünfläche „Parkanlage“ wird eine überwiegend naturnahe Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern empfohlen, um Verschattung und Aufenthaltsqualität zu verbessern.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern den Bebauungsplan. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird der Wald durch die Festsetzung von Flächen für Wald planerisch gesichert und somit werden auch die klimatischen Funktionen des Waldes gesichert. Wie bereits oben beschrieben, entfällt die Grünfläche „Parkanlage“ zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung.
1.13.11	Wasser Für den Feuerwehrstandort wird empfohlen ein Entwässerungs- und Abwasserkonzept vorzusehen, dass insbesondere Fahrzeug- und Waschplatzabläufe über geeignete technische Einrichtungen (z.B. Abscheider) fasst und ableitet, damit der Charakter als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung gewahrt bleibt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen
1.13.12	Fazit / Ausblick Unter Berücksichtigung der genannten Empfehlungen bestehen aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 60. Änderung des Flächennutzungsplans „Oerzer Straße / Feuerwehr Südergellersen“; das Schutzgut menschliche Gesundheit wird insgesamt gewahrt und in Teilbereichen, insbesondere durch den Ausbau erneuerbarer Energien, die Sicherung des Waldes und die Schaffung zusätzlicher Grünflächen, positiv beeinflusst.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1.1).

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.14	Kreisstraßen (Betrieb Straßenbau und -unterhaltung)	
1.14.1	Das Gebiet der 60. Änderung des F-Planes Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen grenzt innerhalb der Ortsdurchfahrt von Südergellersen zwischen km 8,980 und 9,175 an die Kreisstraße 10.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.14.2	Die Regelungen für den Bereich der Gemischten Bauflächen zwischen 8,980 und 9,105 beinhaltet keine für die Kreisstraße relevanten Änderungen. Der nördlich angrenzende Abschnitt zwischen km 9,105 und 9,175 ist für den Neubau eines Feuerwehrhauses vorgesehen. Eine Grundstückerschließung von/zur Kreisstraße ist grundsätzlich möglich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1.14.3	Es bestehen daher keine Bedenken des SBU als Trägers der Straßenbaulast und Verkehrssicherungspflicht der Kreisstraße 10.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Sellhorn (10.01.2026)	
2.1	Aus waldfachlicher Sicht werden folgende Anmerkungen und Anregungen vorgetragen: Innerhalb des Plangebiets wächst ein Eichenmischwald. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG. 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 Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Für die Planung von Freiflächen-PV-Anlagen in Niedersachsen hat der Niedersächsische Landkreistag Hinweise und Empfehlungen für die Raumordnung herausgegeben (Stand: 19.10.2022). Darin heißt es, dass sich die unmittelbar an Waldgebiete angrenzenden Bereiche nicht für Freiflächen-PV-Anlagen eignen. Es wird ein Abstand von mindestens 50 m zu Waldrändern empfohlen. Als Gründe sind hierfür die Verschattung, die verschiedenen Funktionen des Waldrandes, der Brandschutz und der Schutz der PV-Anlagen durch umstürzende Bäume genannt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern den Bebauungsplan. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der im Plangebiet vorhandene Wald durch die Darstellung von Flächen für Wald planerisch gesichert. Durch die Planung wird kein Heranrücken von Gebäuden an den Wald vorbereitet. Bei den walddahen gemischten Bauflächen handelt es sich um vorhandenen Gebäudebestand, der planerisch gesichert wird. Die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ für das geplante Feuerwehrhaus liegt in einer Entfernung von rund 60-80 m und ist somit ausreichend vom Wald entfernt. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung, da eine Biotopkartierung von der Planungsgemeinschaft Marienau ergeben hat, dass die Vegetation in diesem Bereich dem nach § 30 BNatSchG/ § 24 NNatSchG geschützten Biotoptyp des mesophilen Grünlands entspricht. Das Plangebiet wird entsprechend reduziert.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Falls ein Unterschreiten des empfohlenen Mindestabstandes von 50 m im Einzelfall geltend gemacht werden sollte, ist auf naturwissenschaftlicher Basis zu begründen, weshalb von der Abstandsempfehlung abgewichen wurde (siehe Urteil des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen vom 30.04.2024, Az.: 1 MN 161/23). Dabei darf • aus Gründen der Gefahrenabwehr (großkronige (Laub-)Bäume sind insbesondere während der Vegetationszeit besonders bruch- und windwurfgefährdet), • aus waldökologischen Gründen • und der Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung der Mindestabstand von 30 m (eine Baumlänge) zwischen dem Waldrand und der geplanten Freiflächen-PV-Anlage (incl. Trafostationen und Batteriespeicher) nicht unterschritten werden. Ich bitte um die Berücksichtigung der o.g. Hinweise in der nachgelagerten Bauleitplanung. Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit dem LWK-Forstamt Uelzen.	Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend geändert.
3.	Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen (06.01.2026)	
3.1	Der Bau eines neuen Feuerwehrhauses wird ausdrücklich begrüßt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.2	Im Zuge des Neubaus soll eine Sonderbaufläche für Photovoltaik-Anlagen erbaut werden. Hier ist zu prüfen, ob es eine Blendwirkung im Bereich des Heiligenthaler Wegs und der Oerzer Straße geben wird und wie weit sich diese in den Straßenverkehr auswirken wird. Hier sind die unterschiedlichen Kraftfahrzeugtypen zu beachten (Zweirad / Kleinwagen / Kleinbus /Gütertransport).	Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung, da eine Biotopkartierung von der Planungsgemeinschaft Marienau ergeben hat, dass die Vegetation in diesem Bereich dem nach § 30 BNatSchG/ § 24 NNatSchG geschützten Biotoptyp des mesophilen Grünlands entspricht. Das Plangebiet wird entsprechend reduziert. Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
4.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (06.01.2026)	
4.1	Den mit Schreiben vom 17.12.2025 übersandten Vorentwurf über o. g. 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.2	Bundes- oder Landesstraßen, die im Zuständigkeitsbereich der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr -Geschäftsbereich Lüneburg- liegen, werden von der Planung nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.3	Für die Kreisstraße 10 (K 10) ist der Landkreis Lüneburg zuständig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Lüneburg wurde ebenfalls beteiligt. Der Landkreis Lüneburg (Betrieb Straßenbau und -unterhaltung) teilte im Rahmen seiner Stellungnahme mit, dass keine Bedenken des SBU als Trägers der Straßenbaulast und Verkehrssicherungspflicht der Kreisstraße 10 bestehen.
4.4	Ich bitte Sie, mir die Genehmigung der 60. Flächennutzungsplanänderung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitzuteilen.	Der Bitte wird gefolgt. Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Inkrafttreten eine digitale Abschrift der wirksamen 60. Änderung des Flächennutzungsplanes zugesendet.
5.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen (06.01.2026)	
5.1	Wir bedanken uns für die Aufforderung zur Stellungnahme. Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit: Gegen die Planungen bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher und agrarstruktureller Sicht keine Bedenken, soweit die Pläne mit dem RROP vereinbar sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung ist dem RROP vereinbar. Hierzu wird auf die Ausführungen zum RROP in Kapitel 4.1 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen.
6.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (22.12.2025)	
6.1	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:	
6.2	Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen. Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht ausreichend berücksichtigt. Der NIBIS-Kartenserver wird bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zur Bewertung der Böden im Umweltbericht eingesehen.
6.3	Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben des LBEG vom 04.03.2024 wird zur Kenntnis genommen (siehe unten). Der Samtgemeinde Gellersen liegen keine Hinweise auf Salzabbaugerechtigkeiten im Plangebiet vor. Nach Sichtung des NIBIS-Kartenserver sind im Plangebiet keine Erdölaltverträge vorhanden.
6.4	Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.	Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden keine Ausgleichs- und Kompensationsflächen festgelegt. Dieses erfolgt erst auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes.
6.5	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6.6	Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
6.7	Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001) Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird von Ihnen regelmäßig im Rahmen von TÖB-Beteiligungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen in bestimmten Verfahrensgebieten gefragt. Nach interner Überprüfung der Prozessabläufe wurde festgestellt, dass die von Ihnen begehrten Informationen genauer und rechtssicherer bei den Grundbuchämtern vorliegen. Daher werden die folgenden Hinweise gegeben: <u>Salzabbaugerechtigkeiten</u> Ob in einem bestimmten Verfahrensgebiet Salzabbaugerechtigkeiten (SAG) vorhanden sind, ist dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in den meisten Fällen nicht bekannt, da das Anzeige- und Bestätigungsverfahren für diese Rechte mit dem § 149 Abs. 2a BBergG aufgehoben wurde. Diese Frage kann Ihnen von dem zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) beantwortet werden, da die SAG im Grundbuch oder in einem separaten Salzgrundbuch geführt werden. Das LBEG kann lediglich Auskunft darüber erteilen, ob sich im Verfahrensgebiet SAG befinden, die gem. § 149 Abs. 1 BBergG bestätigt wurden und somit in dem hier geführten sog. „Berechtsamsbuch“ verzeichnet sind. Es erfolgt der Hinweis, dass Flurbereinigungsverfahren auf die Salzabbaugerechtigkeiten keine Auswirkungen haben, da es sich um eigenständige dingliche Gerechtigkeiten mit grundstücksgleichem Charakter handelt, die mit Ihrer Eintragung in das Grundbuch von dem weiteren rechtlichen Schicksal des Grundstücks, ja selbst von seinem Bestand unabhängig sind (Vgl. BGH Beschluss vom 13.12.2012, AZ: V ZB 49/12 RN 9). <u>Erdölaltverträge</u> Bei einem Erdölaltvertrag (EAV) handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Unternehmen und Grundstückseigentümer. Dem	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Samtgemeinde Gellersen liegen keine Hinweise auf Salzabbaugerechtigkeiten im Plangebiet vor. Nach Sichtung des NIBIS-Kartenserver sind im Plangebiet keine Erdölaltverträge vorhanden.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Unternehmen wird durch den Vertrag das Recht eingeräumt, einen bestimmten Bodenschatz auf dem Grundstück abzubauen. Ob für ein bestimmtes Flurstück ein Erdölaltvertrag bestellt worden ist, ergibt sich aus Abt. II des entsprechenden Grundbuches. Hier ist i. d. R. eine Dienstbarkeit für ein Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht für ein bestimmtes Bergbauunternehmen oder eine bergrechtliche Gewerkschaft verzeichnet. Die entsprechenden Verträge sollten den Grundbuchämtern vorliegen. Auf dem NIBIS-Kartenserver des LBEG können Sie sich unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2KkT32xf einen Überblick über die Lage dieser Verträge verschaffen (ab Maßstab 1:100.000). Die Fragestellungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sollten zukünftig durch Sichtung der entsprechenden Grundbuchblätter beantwortet werden können. Diese genießen, anders als das beim LBEG geführte Berechtsamsbuch, öffentlichen Glauben.	
7.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst (05.01.2026)	
7.1	Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen. Eine Kriegsluftbildauswertung wird beantragt.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Hinweis: Eine Krieglufbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Krieglufbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Krieglufbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kdb.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html	
8.	BUND (19.01.2026)	
8.1	Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.a. Verfahren. Die Stellungnahme wird aufgrund von § 10 Buchstabe f Satz 2 der Satzung für den Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e.V. (Teil A) auch im Namen des BUND Landesverband Niedersachsen e.V. abgegeben. Die Stellungnahme gilt als vorläufig. Sie ist unvollständig. Eine Stellungnahme kann grundsätzlich erst dann abgegeben werden, wenn alle Planungsunterlagen und Planungsinformationen bekannt sind. Daran mangelt es.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung, da eine Biotopkartierung von der Planungsgemeinschaft Marienau ergeben hat, dass die Vegetation in diesem Bereich dem nach § 30 BNatSchG/ § 24 NNatSchG geschützten Biotoptyp des mesophilen Grünlands entspricht. Das Plangebiet wird entsprechend reduziert. Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Die Gemeinde Südergellersen, Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Gellersen, möchte auf einer Fläche im südöstlichen Bereich der Gemeinde durch die 60. Flächennutzungsplanänderung bauliche Voraussetzungen im Sinne des § 34 BauGB für • den Bau einer neuen Feuerwache • den Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage • einen Bereich der derzeit vorhandenen Außenbereichssatzung¹ „Oerzer Straße“ der Gemeinde Südergellersen mit den Grundstücken Oerzer Straße Nr. 13, 13a, 17, 19 und 19a sowie das Grundstück Oerzer Straße Nr. 15 bauleitplanerisch erfasst und planerisch gesichert werden.	
8.2	Grundsätzliches Der BUND begrüßt grundsätzlich die Anpassung der Belange der Feuerwehr an die neuesten derzeitigen Gegebenheiten, sowie den Ausbau von Photovoltaikanlagen als erneuerbare Energie. Beides muss aber in einem umwelt-, klima- und naturverträglichen Rahmen geschehen. Insbesondere müssen die Planungen mit Landes-, Bundes-, Europarecht und der entsprechenden Rechtsprechung im Einklang stehen. Die Voraussetzungen und Planungen zum 60. Flächennutzungsplan-Änderung erfüllen diese Ziele bei weitem nicht. Wir nehmen vorläufig zu einigen Punkten wie folgt Stellung:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung ist umwelt-, klima- und naturverträglich. Die Planung ist mit dem Landes-, Bundes- und Europarecht vereinbar. Es wird auf die untenstehende Abwägung zu den einzelnen Punkten verwiesen. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 8.1). Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.
8.3	1. Freiflächen-Photovoltaikanlage (FF-PVA) Die FF-PVA soll auf einer Fläche geplant werden, die derzeit (bis September 2028) an einen Landwirt aus Südergellersen verpachtet ist. Sie ist seit 2007 eine Bioland-Fläche, deren Bewirtschaftung sich in einem festgelegten Bio-Förderprogramm befindet. Zur Zeit dient die Fläche als Winterquartier für Bioland-Rinder. Die Fläche ist eine Magerwiese mit Bereichen ohne Mutterboden. Es wachsen dort u.a. Strohblumen und Wiesensalbei. Aufgrund der Lage und der Nähe zum Hasenburger Bach (FFH-Gebiet 071 Ilmenau mit	Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 8.1). Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Nebenbächen) und der schonenden Bewirtschaften ohne Biozide ist die Fläche ideal für Flora und Fauna, speziell auch für Insekten. Südlich der Fläche, auf der anderen Seite des Weges, befindet sich eine Streuobstwiese, die als Ausgleichsmaßnahme dient. Die geplante Solarfläche sollte auch als Ausgleichsfläche genutzt werden, weil sie an den hochwertigen Wald angrenzt, gegenüber der Streuobstwiese liegt und ökologisch bewirtschaftet wird. Es ist zu prüfen, in welcher Weise sich diese Fläche entwickelt hat und inwieweit eine Entwicklung eines Lebensraumtyps erkennbar ist. Die FNP-Änderung mit der Entwicklung eine FF-PVA steht dem Entwicklungskonzept zur Standortwahl von Photovoltaik-Freiflächenanlagen² der Samtgemeinde Gellersen entgegen. Die „nachträgliche“ Beteiligung der Fläche (Flurstücknummer 46/6) ist nicht durch die im Entwicklungskonzept angegebenen Kriterien zu begründen. Die Entscheidung, diese Fläche nachträglich als bedingt geeignet zu benennen, ist nicht öffentlich gemacht und bislang nicht begründet worden. Unterlagen dazu fehlen. Entsprechend dem Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023 (EEG 2023) wird angestrebt die Entwicklung von FF-PVA auf landwirtschaftlichen Flächen nur begrenzt zu fördern (§ 37 EEG 2023). Nach einer Stellungnahme des Umweltbundesamtes³ zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen, die auf einer Studie des Öko-Institut e.V.⁴ basiert, können die angestrebten Leistungsziele im Bereich Photovoltaik bis 2040 erreicht werden, indem der Ausbau vollständig auf vorbelasteten Flächen (z. B. Parkplätze, Randstreifen an Verkehrswegen, Gewerbegebiete) erfolgen könnte.	
8.4	2. Feuerwehr Welche Gründe gegen die Erweiterung/Umbau der bisherigen Feuerwache sprechen, wird aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Neuversiegelungen landwirtschaftlich genutzter Flächen müssen vermieden werden (siehe dazu 4. Neuversiegelungen). Unterlagen zur Untersuchung, ob die alte Feuerwache aus- oder umbaufähig ist, fehlen.	Die Samtgemeinde Gellersen hat im Vorfeld bereits eine Prüfung zu einem Umbau des bestehenden Feuerwehrhauses in Südergellersen vorgenommen. Die aktuelle Feuerwehr entspricht nicht mehr den Vorschriften der FUK. Ein An- bzw. Umbau des bestehenden Feuerwehrhauses ist wirtschaftlich nicht realisierbar.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Bodenkontaminationen durch Übungen und Einsatz von Per- und Polyfluoralkylsubstanzen (PFAS) in Löschschäumen und somit die Möglichkeit einer Verunreinigung des Trinkwassers können nicht ausgeschlossen werden. Damit ist die Schutzwirkung des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung nicht gegeben.	Bei der Planung wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik berücksichtigt. Die Abwasserentsorgung der Feuerwehr ist mit einem geschlossenen System geplant. Eine Verunreinigung des Trinkwassers ist somit ausgeschlossen. An dem geplanten Feuerwehrstandort werden keine wassergefährdenden Stoffe freigesetzt. Die Planung steht der Schutzwirkung des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung nicht entgegen. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend ergänzt.
8.5	3. Siedlungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen Im Siedlungskonzept werden die Belange von Naturschutz und die örtlichen Gegebenheiten von Fauna und Flora nicht berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern das Siedlungsentwicklungskonzept.
	Die FNP-Änderung schafft die Voraussetzung für die Erweiterung des Siedlungsbereiches nach Norden, um eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Während mit der Außensatzung nur bedingte Veränderungen möglich sind, werden mit der FNP-Änderung Voraussetzungen für eine weitreichende Siedlungsentwicklung geschaffen.	Die Aussagen in der nebenstehenden Stellungnahme sind nicht zutreffend. Die Flächennutzungsplanänderung schafft keine Erweiterung des Siedlungsbereiches nach Norden für weitere Wohnbebauung. Im nördlichen Bereich wird der Bau einer Feuerwehr planerisch vorbereitet. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden auch keine weitreichenden Siedlungsentwicklungen geschaffen. Der Bereich der vorhandenen Außenbereichssatzung soll bauleitplanerisch erfasst und der in diesen Bereichen vorhandene Bestand planerisch gesichert werden.
8.6	4. Neuversiegelung	
	Die Neuinanspruchnahme von landschaftsprägenden und landwirtschaftlichen Flächen und Biotopen in unmittelbarer Nähe zu geschützten und zu schützenden Gebieten kann nicht toleriert werden, zumal auch Bund und Länder eine drastische Verringerung der Neuversiegelung von Flächen fordern. Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen muss die Ausnahme sein. Die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes favorisiert mit dem Niedersächsischen Weg eine Verminderung des Flächenverbrauchs auf weniger als 3 ha am Tag und bis spätestens 2050 auf Netto-Null zu reduzieren.⁵	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 8.1). Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig. Mit der Planung werden lediglich Flächen von geringem Umfang im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich für den Bau einer Feuerwehr in Anspruch genommen. Durch die Planung werden keine landschaftsprägenden Flächen in Anspruch genommen.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
		Der Boden im Bereich der geplanten Feuerwehr weist eine sehr geringe bis mittlerer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) auf. Daher wird eine Überplanung dieser landwirtschaftlichen Flächen als vertretbar angesehen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden eine Bio- toptypenkartierung und eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das südlich gelegene Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.
	Der BUND fordert die Netto-Null ab sofort, das heißt, jede neue Versiegelung muss durch Rückbau oder Entsiegelung ausgeglichen werden.	Die gesetzlichen Vorgaben werden bei der Planung berücksichtigt. Die Forderung des BUND ist hier nicht maßgeblich.
8.7	5. Grundwasser/Oberflächenwasser/Gewässer/Wasserschutz Im rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 liegt der Änderungsbereich im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Trinkwasser- und Gewässerschutz werden nicht ausreichend berücksichtigt. Trinkwasser ist zunehmend ein rares Gut. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass insofern eine ausreichende Berücksichtigung erfolgt ist. Die Bedarfe von sauberem Trinkwasser dürfen nicht gegen die Energieversorgung und auch nicht gegen gemeindliche Belange wie den Neubau einer Feuerwache abgewogen werden. Trinkwasserschutzgebiete sind räumlich definiert und somit nicht verhandelbar.	Mit der vorliegenden Planung wird der Bau eines Feuerwehrhauses planerisch vorbereitet. Ansonsten handelt es sich überwiegend um eine Bestandssicherung. Bei der Planung wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung nach dem Stand der Technik berücksichtigt. Die Abwasserentsorgung der Feuerwehr ist mit einem geschlossenen System geplant. Eine Verunreinigung des Trinkwassers ist somit ausgeschlossen. An dem geplanten Feuerwehrstandort werden keine wassergefährdenden Stoffe freigesetzt. Die Planung steht der Schutzwirkung des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung nicht entgegen. Der Trinkwasser- und Gewässerschutz werden bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, wie der BUND in der nebenstehenden Stellungnahme offensichtlich fälschlicherweise annimmt. Das Plangebiet liegt nach dem gültigen RROP in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Wie oben beschrieben, ist die Planung mit dem Vorranggebiet vereinbar. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass dieses Vorranggebiet im Zuge der Neuaufstellung des RROP entfällt.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
8.8	6. Wald Der Schutz des Waldes vom LRT 9190 wird nicht gewährleistet. Es handelt sich bei dem im Änderungsgebiet gelegenen Wald um den Lebensraumtyp 9190 „Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandboden mit Stieleiche“. Diese wertvollen Bereiche sind im Tiefland des Norden vorwiegend kleinräumig zu finden. Wie der Begründung auf Seite 7 zu entnehmen ist, ist den Planern durchaus bewußt, dass es sich um ein wertvolles Gebiet handelt. Die einzuhaltende Abstände erscheinen allerdings nicht würdig, eingehalten werden zu müssen. Bei einer weitergehenden Bebauung, die von der Gemeinde Südergellersen in ihrem Entwicklungsprogramm und der vorausgehenden FNP-Änderung angestrebt wird, ist davon auszugehen, dass diese öffentlich zugängliche Fläche stark frequentiert und in Mitleidenschaft gezogen wird. Der Hinweis auf § 1a BauGB im Zusammenhang mit Absatz 7 zeigt deutlich, dass ein Schutz des Waldstückes nur nachrangig im Abwägungsverfahren zu betrachten ist. §§ 1a wie auch 1 BauGB muss jedoch in seiner Gänze Berücksichtigung finden. Es sind nicht nur die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung Erneuerbarer Energie zu berücksichtigen. Es müssen beim Klimawandel alle Krisen zusammen gedacht werden. Wobei nach wissenschaftlichen Aussagen die Biodiversitätskrise und das Artensterben größere, auch ökonomisch relevantere Auswirkungen⁶ auf unser Leben haben werden als die Klimakrise. Dies gilt es bei Planungen zu beachten. Die Waldfläche wird in ihren Ökosystemleistungen nachhaltig geschädigt. Auswirkungen werden nicht benannt und auf die nächste Ebene verschoben.	Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der im Plangebiet vorhandene Wald durch die Darstellung von Flächen für Wald planerisch gesichert. Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden eine Bio- toptypenkartierung und eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird keine weitergehende Bebauung vorbereitet, die zu einer starken Frequentierung der Waldflächen im Plangebiet führen wird, wie in der nebenstehenden Stellungnahme vom BUND angenommen wird. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der im Plangebiet vorhandene Wald durch die Darstellung von Flächen für Wald planerisch gesichert. Durch die Planung wird kein Heranrücken von Gebäuden an den Wald vorbereitet. Bei den walddnahen gemischten Bauflächen handelt es sich um vorhandenen Gebäudebestand, der planerisch gesichert wird. Die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ für das geplante Feuerwehrhaus liegt in einer Entfernung von rund 60-80 m und ist somit ausreichend vom Wald entfernt. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 8.1). Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend geändert.
8.9	7. Landschaftsschutzgebiet / Natura 2000-Gebieten Der Schutz vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) und des Waldes und dem benachbarten FFH Gebiet 071 sind nicht gewährleistet. Die Fläche des Flurstücks 46/6 und die wertvolle Waldfläche des LRT 9190 in Zusammenhang mit dem sich im Süden anschließenden Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg, das zur Entwicklung des FFH Gebiets 071 dient und zur Vernetzung von benachbarten Biotopen beiträgt, ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ein weiteres „Heranrücken“	Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 8.1). Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig. Südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg. Die gemischten Bauflächen halten im östlichen Teil einen Abstand von rund 30 m zu dem südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet ein. Im westlichen

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	von industriellen Anlagen wie FF-PVA an das FFH-Gebiet 071 ist nicht akzeptabel. Die Ziele der Wiederherstellungsverordnung müssen zwingend beachtet und umgesetzt werden.	Teil ist der Abstand noch deutlich größer. Darüber hinaus werden die Baugrenzen im Vorentwurf des Bebauungsplanes in dem dörflichen Wohngebiet in einem Abstand von mindestens rund 60 m zum südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich hier an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand. Somit hält eine weitere mögliche Bebauung einen ausreichenden Abstand zum Landschaftsschutzgebiet ein. Die im Zuge der Planung dargestellten Flächen für Wald, welche durch einen Weg räumlich von dem Landschaftsschutzgebiet getrennt sind, haben keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet. Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Das Schutzgebiet wird von der Planung nicht berührt. Der Wald wird im Rahmen der Planung durch die Darstellung von Flächen für Wald ausreichend geschützt. Hierzu wird auf die Abwägung unter Punkt 8.8 verwiesen. Das FFH-Gebiet 071 „Ilmenau mit Nebenbächen“ liegt in einer ausreichenden Entfernung von rund 600 m östlich des Plangebietes und wird durch die Planung nicht berührt. Die biologische Vielfalt wird daher im Sinne des Zieles der Wiederherstellungsverordnung langfristig erhalten.
8.10	8. Naturpark Lüneburger Heide Der gesamte Änderungsbereich liegt im Naturpark "Lüneburger Heide" (NP NDS 1). Die Aufgaben und Ziele des Naturparks können durch den Änderungsbereich nicht erfüllt werden.	Der Naturpark Lüneburger Heide erstreckt sich über eine große Fläche von insgesamt rund 110.000 ha und umfasst dabei auch viele Ortschaften. So liegt auch das Plangebiet in dem Naturpark. Der Naturpark fördert die nachhaltige Entwicklung der Region als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum. Es sollen die Vielfalt und Schönheit der einzigartigen Kulturlandschaft durch eine schonende Nutzung bewahrt werden. Die Planung ist mit den Zielen und Aufgaben des Naturparks vereinbar.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	9. Artenschutz Ausreichende Artenschutzprüfungen fehlen.	Gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung erfüllte diese Anforderungen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung war hier nicht erforderlich. Potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. In dem Artenschutzfachbeitrag werden erforderlichenfalls Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entwickelt und dargestellt. Durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen. Der Artenschutzfachbeitrag ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht erforderlich. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann.
8.11	10. Kumulation/Wechselwirkungen Kumulative Wirkungen wurden nicht geprüft. Kumulation und Wechselwirkungen zu weiteren geplanten Projekten, insbesondere die zur Errichtung von Energiegewinnungsanlagen und weiteren FF-PVA wurden in den Unterlagen zur FNP-Änderung nicht geprüft. Prüfungen in Hinblick auf andere Projekte sind nicht erkennbar. Prüfungen in Bezug auf Wechselwirkungen und Kumulationen haben gemeindeübergreifend zu erfolgen. Auch daran mangelt es.	Gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung erfüllte diese Anforderungen. Eine Betrachtung der kumulativen Wirkungen/ Wechselwirkungen war hier nicht erforderlich. Dieses erfolgt erst zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung im Zuge des Umweltberichts. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 8.1).

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
		Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig. Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebietern oder Vorhaben werden nicht gesehen.
8.12	12. Alternativenprüfung Für eine naturverträgliche Umsetzung der Planung hat die Gemeinde nach § 15 Abs.1 BNatSchG eine Vermeidbarkeitsprüfung durchzuführen. Eine detaillierte Prüfung ist nicht erfolgt. U. a. ist zu prüfen, ob sich Ausführungsvarianten mit geringeren Eingriffen finden. Die Gemeinde ist gefordert, Alternativen zu benennen und zu erörtern, inwieweit die Inanspruchnahme von für den Naturschutz bedeutsamen Flächen unvermeidlich ist.	Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die sich aus dem BNatSchG ergebenden Anforderungen werden durch die Erstellung eines Umweltberichtes ausreichend abgearbeitet. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 8.1).
8.13	13. Nationales und internationales Recht U. a. die EU-Verordnung 2000/60/EG, die Verordnung (EU) 2024/1991, die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und viele weitere Regelwerke stehen der Planung entgegen. Die Wiederherstellungsverordnung (W-VO) ist geltendes Recht. Solange, die Wiederherstellungspläne nicht rechtskräftig erstellt sind, scheidet eine Bebauung von Flächen, wie sie der 60. Flächennutzungsplan-Änderungsantrag vorsieht, aus.	Die in der nebenstehenden Stellungnahme genannte Wasserrahmenrichtlinie (EU-Verordnung 2000/60/EG) und die Wiederherstellungsverordnung ((EU) 2024/1991) stehen der Planung nicht entgegen. Hierzu wird auch auf die obenstehende Abwägung unter den Punkten 8.7 und 8.9 verwiesen. Die Planung ist mit den gesetzlichen Vorgaben vereinbar. Es ist nicht nachvollziehbar, wie der BUND ohne erkennbaren Grund zu der Auffassung gelangt, dass die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und viele weitere Regelwerke der Planung entgegenstehen. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 8.1). Ansonsten wird an der Planung festgehalten.
8.14	14. Fazit Es kann schon jetzt festgestellt werden, dass es an einer Vielzahl von Voraussetzungen für eine Planänderung fehlt bzw. eine Planänderung sogar regelrecht ausscheidet.	An der Planung wird festgehalten. Es wird auf die obenstehende Abwägung verwiesen.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
8.15	1 Satzung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich der Gemeinde Südergellersen im Bereich der Oerzer Straße (Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“), 06.12.207 2 Gellersen, S. Entwicklungskonzept zur Standortwahl von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, 2024. 3 Schubert, J. Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Umweltbundesamt. https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/photovoltaik/photovoltaik-freiflaechenanlagen (accessed 2026-01-03). 4 Krieger, S. Photovoltaik-Freiflächenanlagen, 2024. https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/PVFFA_Ueberblicksstudie.pdf. 5 https://www.umwelt.niedersachsen.de/niedersaechsischer-weg/14_flachenverbrauch/reduzierung-des-flachenverbrauchs-222690.htm I, abgerufen am 04.01.2026 6 Hoffmann, R.; Röstel, G.; Böhning-Gaese, D. K.; Bruhn, Z.; Dörner, K.; Dubourg, S.; Gönner, T.; Krüger, J.-A.; Lawrence, D. M. G.; Niebert, D. K.; Paetow, H.; Rapior, D. M.; Schnappauf, D. W.; Tanneberger, D. F.; Wiczorek-Zeul, H. RNE: Erfolgreiche Wirtschaft braucht resiliente Natur: Warum Biodiversitätsschutz ökonomisch relevant ist.	
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH (01.01.2026)	
9.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
9.2	Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.
9.3	Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Der Bitte wird gefolgt. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.
10. TenneT TSO GmbH (05.01.2026)		
10.1	Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
10.2	Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Der Bitte wird gefolgt. Die TenneT TSO GmbH wird am weiteren Verfahren nicht beteiligt.
10.3	Für Sie zur Info, ab sofort sind Anfragen über den Leitungsbestand der TenneT auch über das BIL Portal möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Am 31.07.2025 wurde eine Plananfrage in das BIL-Portal eingestellt mit dem Ergebnis, dass keine Leitungsträger betroffen sind.
11. PLEdoc GmbH (12.01.2026)		
11.1	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

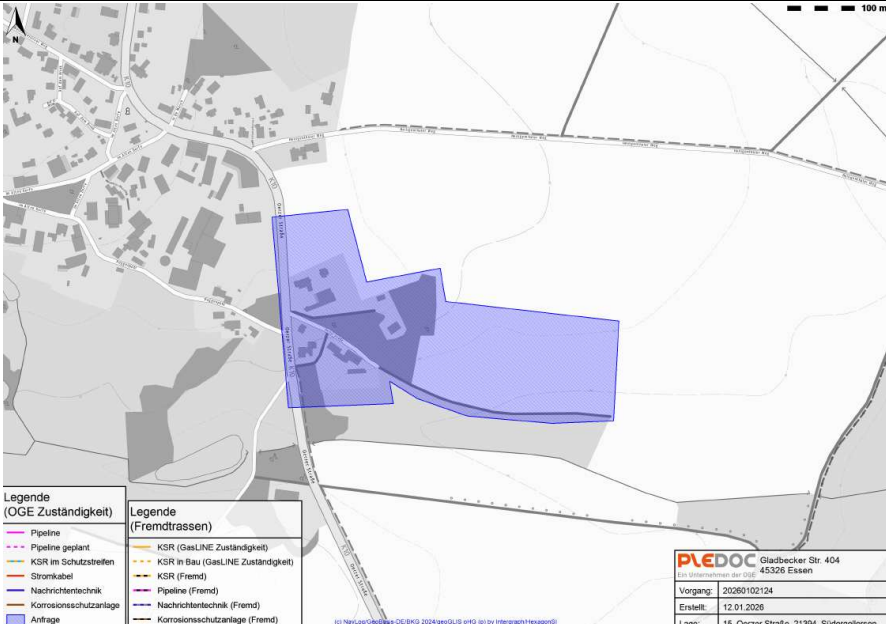
60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn	
11.2	Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.	Auf der Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.
11.3	Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird gefolgt. Die PLEdoc GmbH wird am weiteren Verfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan im Parallelverfahren beteiligt.
11.4	Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Der im Übersichtsplan markierte Bereich deckt das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung vollständig ab. Im Plangebiet sind keine Leitungsverläufe dargestellt. Das Plangebiet wird nicht ausgedehnt oder erweitert, sondern zum Entwurf reduziert.
11.5	Anlage(n) Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph	

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
		

12. Vodafone GmbH (21.01.2026)

- | | |
|---|--|
| <p>12.1 Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.12.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>12.2 Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:
 https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html
 Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
 Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.</p> |

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	
13.	Avacon Netz GmbH (26.01.2026)	
13.1	Bezugnehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die 60. Änderung F-Plan der Samtgemeinde Gellersen „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“, grundsätzlich keine Einwände erheben. Die Avacon Netz GmbH betreibt im genannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Aufgrund der zukünftigen Anforderungen an die Energieversorgung ist im geplanten Gebiet die Erschließung mit einem Gasnetz nicht vorgesehen. Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist ggf. der Bau einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird eine Fläche von ca. 5 x 7 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt. Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsorgern für erforderlich. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung".	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
-----	----------	----------

Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.

Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen.

Anlagen

- Plan Sparte „Wasser“
- Plan Sparte „Gas“
- Plan Sparte „Strom Beleuchtung“
- Plan Sparte „Strom Niederspannung“
- Plan Sparte „Strom Mittelspannung“
- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen
- Leitungsschutzanweisung
- Zusammenfassung
- Anfragebestätigung
- Index
- Legende

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:

- DB Energie GmbH (18.12.2025)
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (17.12.2025)
- Samtgemeinde Bardowick (18.12.2025)
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH (18.12.2025)
- Agentur für Arbeit Lüneburg-Uelzen (22.12.2025)
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (23.01.2026)

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg
- Avacon Wasser GmbH
- ElbKom Elbmarsch Kommunal Service (AöR)
- Finanzamt Lüneburg
- Freiwillige Feuerwehr Südergellersen
- Gemeinde Embsen
- Gemeinde Kirchgellersen
- Gemeinde Oldendorf (Luhe)
- Gemeinde Reppenstedt
- Gemeinde Südergellersen
- Gemeinde Westergellersen
- Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere und Obere Ilmenau
- GfA Lüneburg – gemeinsame kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts (gkAöR)
- Hansestadt Lüneburg, FB Stadtentwicklung
- Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
- Kirchenkreisamt Lüneburg
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- NABU Kreisgruppe Lüneburg
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Samtgemeinde Amelinghausen
- Samtgemeinde Salzhausen
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg
- Wasserbeschaffungsverband Lüneburg-Süd

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

B: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	Stellungnahme 1 (20.01.2026)	
1.1	Auf Gemeinde-Eigentum ist eine Photovoltaik-Freifläche geplant. Zwei Hektar sollen versiegelt werden, obwohl diese Fläche ist nur „bedingt geeignet“ ist für die Photovoltaik. Wenn in unserem Dorf Naturschutz, Landwirtschaft und Energiewirtschaft aufeinander abgestimmt werden sollen, wie es BMWK, BMUV, BMEL in ihrem gemeinsamen Pressepapier fordern, dann müssen zuerst die Dächer der öffentlichen Gebäude und versiegelten Flächen für die Solarenergie genutzt werden. Dies sind dann altes und neues Feuerwehrhaus, der Kindergarten und der Jugendtreff. Das Bundesamt für Naturschutz schreibt, dass es deutschlandweit für die Energiewende ausreicht, nur die versiegelten Flächen (Parkplätze, Industriebrachen) für die Solarenergie zu nutzen (Bundesamt für Naturschutz).	Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung, da eine Biotopkartierung von der Planungsgemeinschaft Marienau ergeben hat, dass die Vegetation in diesem Bereich dem nach § 30 BNatSchG/ § 24 NNatSchG geschützten Biotoptyp des mesophilen Grünlands entspricht. Das Plangebiet wird entsprechend reduziert. Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.
1.2	Wir sind Pächter dieser Fläche und bewirtschaften sie seit 18 Jahren in ökologischer Landwirtschaft beim Verband Bioland. In dieser Zeit hat sich die landwirtschaftliche Fläche mit geringer Bodenfruchtbarkeit zu einem schützenswerten Gebiet entwickelt. Solche Flächen werden in der Natur gebraucht. Es handelt sich um eine Magerwiese mit Bereichen ohne Mutterboden. Dort wachsen zum Beispiel die Strohblume und eine Pflanze Wiesensalbei. Es muss für Insekten, Kleintiere und Wild ein guter Standort sein, weil dort die starke Morgensonne an einem Hang wirkt. Wir bitten um eine Neubewertung dieser Fläche unter Naturschutzgesichtspunkten.	Den hier vorgebrachten Anmerkungen wurde nachgegangen. Es wurde eine Biotopkartierung von der Planungsgemeinschaft Marienau erstellt. Diese hat ergeben, dass die Vegetation in diesem Bereich dem nach § 30 BNatSchG/ § 24 NNatSchG geschützten Biotoptyp des mesophilen Grünlands entspricht. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1).
1.3	Direkt angrenzend liegt ein hochwertiges Waldstück . Dieser Wald muss besonders geschützt werden, beispielsweise als Naturwald oder Naturschutzgebiet. Warum ist er noch nicht geschützt? Wir bitten um eine neue Bewertung dieses Waldes!	Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der im Plangebiet vorhandene Wald durch die Darstellung von Flächen für Wald planerisch gesichert. Dieses ist ausreichend. Der Wald wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg als Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT) mit der Wertstufe V von besonderer Bedeutung bewertet. Diese Bewertung wird in die vorliegende Flächennutzungsplanänderung übernommen. Es liegen kein Naturwaldreservat oder Naturschutzgebiet vor. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung von Naturwaldreservaten oder Naturschutzgebieten nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
		Durch die Planung wird kein Heranrücken von Gebäuden an den Wald vorbereitet. Bei den walddahen gemischten Bauflächen handelt es sich um vorhandenen Gebäudebestand, der planerisch gesichert wird. Die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ für das geplante Feuerwehrhaus liegt in einer Entfernung von rund 60-80 m und ist somit ausreichend vom Wald entfernt. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1). Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend geändert.
1.4	Gegenüber auf der anderen Seite des Weges befindet sich die Streuobstwiese der Gemeinde Südergellersen, also ein Biotop. Sie wurde als Ausgleichsmaßnahme errichtet. Wenn nun direkt gegenüber eine Solarfläche gebaut wird, geht der Erholungscharakter verloren. Aus unserer Sicht ist das unzulässig.	Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1). Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.
1.5	Durch • ihre besondere Lage direkt an der hochwertigen Waldfläche samt Jugendtreff mit ehemaligem Park (der auch restauriert werden könnte) • ihre Lage gegenüber der Streuobstwiese • ihre besonders schöne Lage am Dorfrand • und die 18-jährige ökologische Bewirtschaftung wäre die geplante Solarfläche sehr gut geeignet als Ausgleichsfläche!!! Das wären dann vernetzte Biotope.	Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1). Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.
1.6	Und man könnte dieses Gebiet mit dem neuen Wanderweg am Poggenpohl über einen neuen Dorfrundweg verknüpfen. Die Photovoltaik wäre wirklich die schlechteste Nutzung!	Der Weg südlich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage endet etwas weiter östlich auf einer Ackerfläche. Ein neuer Dorfrundwanderweg kommt hier nicht in Betracht. In Südergellersen sind ausreichend Wanderwege an anderer Stelle vorhanden, wie beispielsweise der Flurlehrpfad. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1). Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.7	Anlagen: Erklärungen vom BMWK, BMUV, BMEL und vom Bundesamt für Naturschutz	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.
1.8	Gemeinsames Pressepapier BMWK, BMUV, BMEL Flächen für die Photovoltaik Synergien für Landwirtschaft, Energiewirtschaft und Naturschutz Deutschland steht beim Ausbau der Photovoltaik (PV) vor einer gewaltigen Aufgabe. Für einen nahezu klimaneutralen Stromsektor im Jahr 2035, ist eine Verdreifachung des jährlichen PV-Zubaus bis 2026 nötig. Ab 2026 sollen demnach pro Jahr 22 Gigawatt (GW) PV-Leistung jährlich zugebaut werden. Denn das Erneuerbare-Energien-Gesetz gibt vor, dass 215 GW installierte Leistung PV im Jahr 2030 erreicht werden muss, im Jahr 2035 dann 309 GW. Die Bundesregierung bringt nun weitere zentrale Maßnahmen auf den Weg, um diese Ausbauziele zu erreichen. Mit dem Solarpaket der Bundesregierung werden zentrale Maßnahmen der PV-Strategie von Mai 2023 umgesetzt. Das umfangreiche Maßnahmenpaket leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Energiewende- und Klimaschutzziele. Der Zubau soll mindestens hälftig als Dachanlagen erfolgen, um sowohl dem Anliegen eines Zubaus zu möglichst niedrigen Kosten durch Freiflächenanlagen als auch dem Anliegen verbrauchsnahe Stromerzeugung und Flächenschonung durch Solaranlagen auf Dächern, an Gebäuden und auf sonstigen gebäudenah versiegelten Flächen Rechnung zu tragen. Daher enthält das Paket Vereinfachungen und Verbesserungen, die den Ausbau in beiden Segmenten beschleunigen werden. Für den PV-Ausbau in der Fläche braucht es daher ausgewogene Regelungen, die Flächenkonkurrenzen möglichst reduzieren und zugleich einen nachhaltigen Ausgleich mit Naturschutzbelangen schaffen. Dabei braucht es einen Ansatz, der alle Nutzungsoptionen ausgewogen berücksichtigt. Ein Schlüssel dafür ist die Mehrfachnutzung von Flächen. Zum Beispiel durch eine sinnvolle Verknüpfung von Landwirtschaft und Photovoltaik in Form der so genannten Agri-PV.	Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ entfällt zum Entwurf aus der Flächennutzungsplanänderung (siehe Punkt 1.1). Die nebenstehende Stellungnahme zu der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hinfällig.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Agri-PV hat gegenüber der klassischen Freiflächen-PV-Anlage einige Vorteile: Zum einen können Landwirte wirtschaftlichen Gewinn durch die Erzeugung von Ökostrom auf ihren Flächen erzielen. Zum anderen kann unter den Solaranlagen weiterhin Landwirtschaft betrieben werden. Zum Beispiel im Obstbau bietet Agri-PV Schutz vor Hagel-, Frost- und Dürreschäden. Zugleich senkt die doppelte Nutzung der Flächen durch Agri-PV den Flächendruck. Vor diesem Hintergrund hat sich die Bundesregierung auf Regelungen verständigt, die die Flächenkulisse des Erneuerbare-Energien-Gesetzes angemessen ausweiten und zugleich die Interessen der Landwirtschaft und des Naturschutzes berücksichtigen. Mit der Extensivierung der Agri-PV sowie einer Verordnungsermächtigung für Biodiversitätssolaranlagen werden weitere Maßnahmen ergriffen, um den PV-Ausbau noch besser mit den Belangen des Natur- und Klimaschutzes sowie der Landwirtschaft in Einklang zu bringen. Im Solarpaket ist zudem enthalten, dass auch verstärkt Anlagen auf bereits versiegelten oder vorbelasteten Flächen (insbesondere auf Parkplätzen) errichtet werden sollen. Dies führt zu einer weiteren Reduzierung der Flächenkonkurrenz. Um den PV-Ausbau in der Freifläche mit den Zielen des Naturschutzes und der Landwirtschaft zu vereinen, hat die Bundesregierung die folgenden konkreten Maßnahmen beschlossen: 1. Die Flächenkulisse wird zielkonform ausgestaltet und zugleich die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen angemessen beschränkt Es wird im EEG klargestellt, dass mindestens 50 Prozent der PV auf, an oder in Gebäuden oder Lärmschutzwänden errichtet werden soll. Der zusätzliche Zubau von Photovoltaik-Anlagen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf ein Maximum von 80 Gigawatt bis 2030 und 177,5 GW bis 2040 beschränkt. Dies ist ausreichend für die Zielerreichung und gibt zugleich einen festen Rahmen für die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen vor. 2. Ausgewogene Ausweitung der Flächenkulisse Die sogenannten benachteiligten Gebiete der Landwirtschaft werden grundsätzlich für die Förderung klassischer PV-Freiflächenanlagen geöffnet und mit einer Opt-Out-	

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Option für die Länder verbunden, wenn ein bestimmter Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen bereits durch PV-Anlagen genutzt wird. Strenge Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutzgebiete und Nationalparke) sind jedoch weiterhin von einer EEG- Förderung ausgenommen. Die Länder können Landschaftsschutzgebiete und Naturparke in den benachteiligten Gebieten ausschließen. Die Mindestöffnung beträgt 1% der landwirtschaftlichen Flächen eines Landes bis 31.12.2030 und danach 1,5% der landwirtschaftlichen Flächen. Das heißt, bei Überschreiten der 1 %-Schwelle in einem Land vor dem 31.12.2030 kann das Land die benachteiligten Gebiete bis 31.12.2030 ausschließen. Nach dem 31.12.2030 können die Flächen bei Erreichen der Schwelle von 1,5 % ausgeschlossen werden. Werden Flächen im benachteiligten Gebiet durch Rückbau frei, so kann im Umfang dieser Leistung in benachteiligten Gebieten wieder zugebaut werden. 3. Auskömmliche Förderung von Agri-PV und weiterer besonderer Solaranlagen • Es wird ein eigenes Untersegment mit eigener Menge für besondere Solaranlagen (Agri-PV, Floating-PV (auf Binnengewässern, z. B. Baggerseen), Moor-PV, PV über Parkplätzen) und einem eigenen Höchstwert in den Ausschreibungen für PV-FFA eingeführt. • Höchstwert 9,5 ct/kWh Erfasst sind: Agri-PV-Anlagen die mind. 2,10 Meter hoch aufgeständert sind (lichte Höhe), extensivere Agri-PV mit lichter Höhe mind. 2,10 Meter (siehe nähere Informationen unter 5.), Moor--, Floating und Parkplatz-PV. 4. Erhöhung der Ausschreibungsmengen besonderer Solaranlagen im ersten Segment Es wird eine schrittweise Erhöhung der Ausschreibungsmengen für besondere Solaranlagen im Rahmen der bestehenden Freiflächenausschreibungen von anfänglich 500 MW auf bis zu 3.000 MW pro Jahr eingeführt. Die Mengen in der Ausschreibung insgesamt und die dafür insgesamt benötigten Flächen bleiben gleich. • Initiale Menge für besondere Solaranlagen wächst ab 2024 bis 2029 auf und mindert in diesem Umfang den erforderlichen Zubau aus klassischen PV-	

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	FFA. Dabei wird innerhalb der besonderen Solaranlagen eine weitere Reihung vorgenommen, in der die Parkplatz-PV zuerst bezuschlagt wird. • Soweit die Mengen durch besondere Solaranlagen nicht gedeckt werden können, rücken klassische PV-FFA in diesem Ausschreibungssegment nach, um die Mengen für die Zielerreichung zu sichern.	
	5. Extensivierung der Agri-PV Eine extensivere Bewirtschaftung bei Agri-PV-Anlagen, bei denen die Module vertikal oder mit einer lichten Höhe von mind. 2,10 Metern aufgeständert sind, erhalten einen Bonus, wenn sie nachfolgende Kriterien zur Extensivierung einhalten. Die Vorgaben umfassen neben Anforderungen an die Solaranlage auch solche an die Bewirtschaftung der Fläche. Der Anlagenbetreiber muss dem Netzbetreiber z.B. nachweisen, dass er auf Herbizide verzichtet.	
	6. Einführung von Biodiversitäts-PV im EEG Die Biodiversitäts-PV soll eine besonders naturverträgliche Variante der Freiflächen-PV werden. Bis zum Frühjahr 2024 sollen detaillierte Anforderungen in einer Verordnung geregelt werden. Darin sollen ökologische und technische Anforderungen bestimmt werden.	