Samtgemeinde Gellersen

Landkreis Lüneburg

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

Inhalt

- Planzeichnung
- Präambel, Verfahrensvermerke
- Begründung mit Umweltbericht

Stand: Entwurf Mai 2026

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

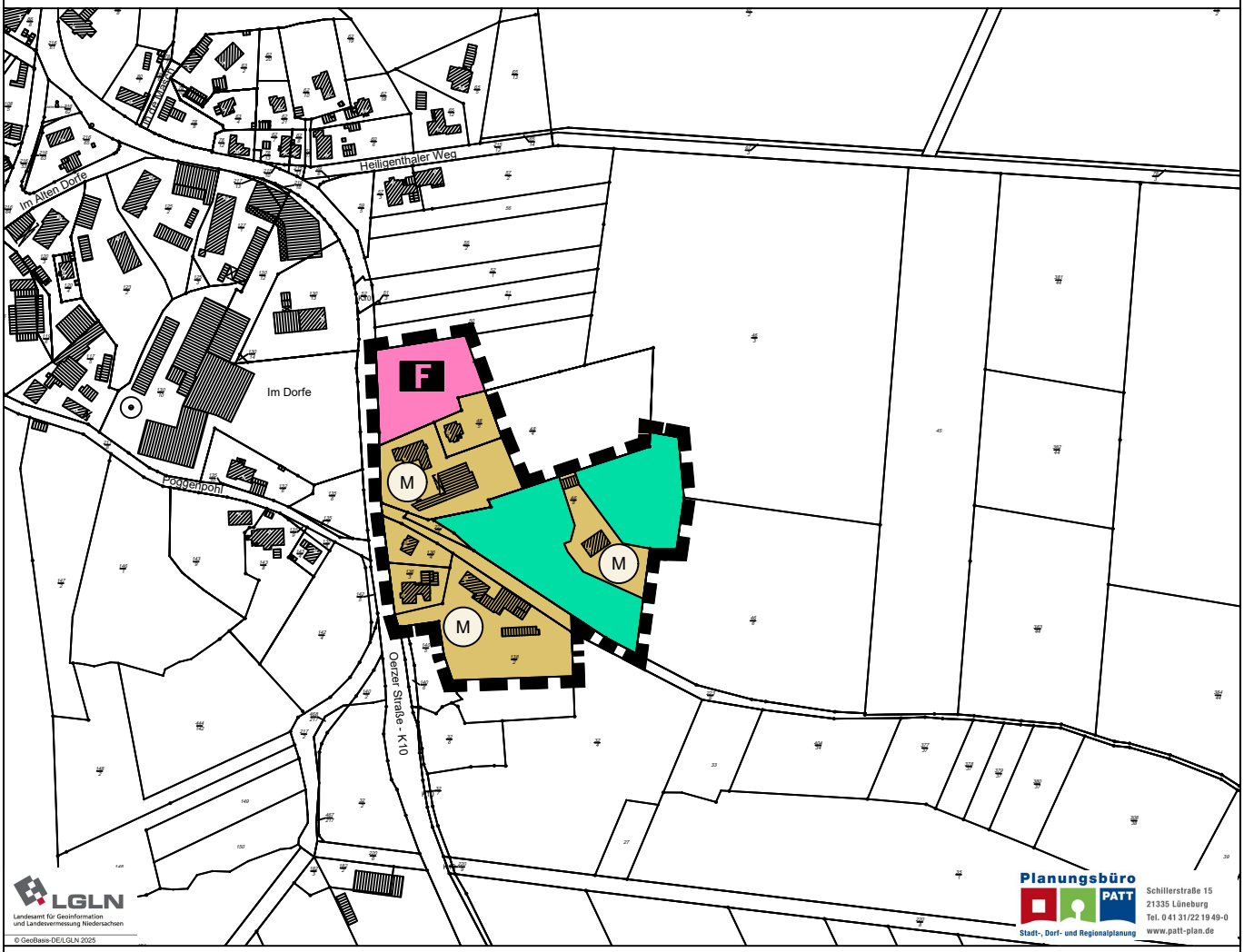
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Samtgemeinde Gellersen
Landkreis Lüneburg

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

Stand: Entwurf, Mai 2026

M. 1:5.000



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

M — Gemischte Bauflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

2. Flächen für den Gemeinbedarf

F — Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

3. Flächen für Wald

Flächen für Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Gellersen diese 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, in seiner Sitzung am …… beschlossen.

Reppenstedt, den ……

Samtgemeinde Gellersen

.....
Steffen Gärtner
- Samtgemeindebürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am 27.10.2025 die Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Reppenstedt, den ……

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Planunterlage
Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Maßstab 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2025 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg

Planverfasser
Der Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den …… .....
F. Patt

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am ……dem Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ……ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ und der Begründung wurde vom …… bis zum …… im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben in diesem Zeitraum die veröffentlichten Unterlagen öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den ……

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Feststellungsbeschluss
Der Rat der Samtgemeinde Gellersen hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am …… beschlossen.

Reppenstedt, den ……

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Genehmigung
Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ ist mit Verfügung (Az.: …….) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den ……

.....
- Landkreis Lüneburg -

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Samtgemeinde Gellersen ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Reppenstedt, den ……

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am …… im Amtsblatt Nr. …… für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden. Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ ist damit am …… wirksam geworden.

Reppenstedt, den ……

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den ……

.....
- Samtgemeindebürgermeister –

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den ……

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Samtgemeinde Gellersen

Landkreis Lüneburg

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

Begründung mit Umweltbericht

Teil I: Allgemeine Begründung

Teil II: Umweltbericht

Stand: Entwurf Mai 2026

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

Übersichtsplan

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, genordet.
(Quelle Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen LGLN)

Lage des Plangebietes

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I: Allgemeine Begründung 5
1 Anlass und Ziel 5
2 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes 5
3 Standortalternativen 6
4 Planungsvorgaben 6
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 6
4.2 Landschaftsrahmenplan 11
4.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2030 Samtgemeinde Gellersen 13
4.4 Flächennutzungsplan 14
4.5 Außenbereichssatzung/ Bebauungsplan 14
5 Planung 15
5.1 Gemischte Bauflächen 15
5.2 Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ 15
5.3 Flächen für Wald 16
6 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit 16
6.1 Umwelt 16
6.2 Verkehr und Erschließung 17
6.3 Entwässerung 17
6.4 Ver- und Entsorgung 17
6.5 Immissionen 17
6.6 Siedlungsstruktur 18
7 Städtebauliche Werte 18
8 Rechtsgrundlagen 19
9 Bauleitplanerisches Verfahren 19
Teil II: Umweltbericht 20
1 Einleitung 20
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 20
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen 20
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 22
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 22
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 27
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 34

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 34
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 38
3 Zusätzliche Angaben 38
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren 38
3.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 38
3.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen 38
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 39
Quellen 40

TEIL I: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ZIEL

Die Samtgemeinde Gellersen möchte mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ den Neubau eines Feuerwehrhauses östlich der Oerzer Straße in Südergellersen planerisch vorbereiten. Das Feuerwehrhaus soll im nordwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung auf Teilen des Flurstücks 46/10 der Flur 2 in der Gemarkung Südergellersen entstehen. Das bestehende Feuerwehrhaus in Südergellersen ist nicht mehr zeitgemäß. Ein An- bzw. Umbau des bestehenden Feuerwehrhauses oder ein Neubau hinter dem vorhandenen Feuerwehrhaus auf dem bestehenden Grundstück sind nicht realisierbar. Daher wird der Neubau einer Feuerwehr erforderlich.

Darüber hinaus soll der Bereich der derzeit vorhandenen Außenbereichssatzung “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 der in diesen Bereichen vorhandene Bestand planerisch gesichert werden. Hier ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vorhanden. Dem dörflichen Charakter entsprechend soll in diesem Bereich auch künftig eine gemischte Nutzung aus Wohnen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und kulturellen und sozialen Einrichtungen möglich sein. Im Rahmen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert.

2 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das rund 3,5 ha große Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage von Südergellersen. Das Plangebiet grenzt östlich an die Oerzer Straße - K10 an. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Im Plangebiet befinden sich die Gebäude Oerzer Straße Nr. 13, 13a, 15, 17, 19 und 19a. Hier ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vorhanden. Auf Teilflächen des Plangebietes ist Wald vorhanden. Ansonsten wird das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das vorhandene Gelände im Plangebiet fällt von ca. 56 m über NHN im Nordwesten auf ca. 43 m über NHN im Südosten um ca. 13 m stark ab.

In der folgenden Abbildung ist ein Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) zu sehen.

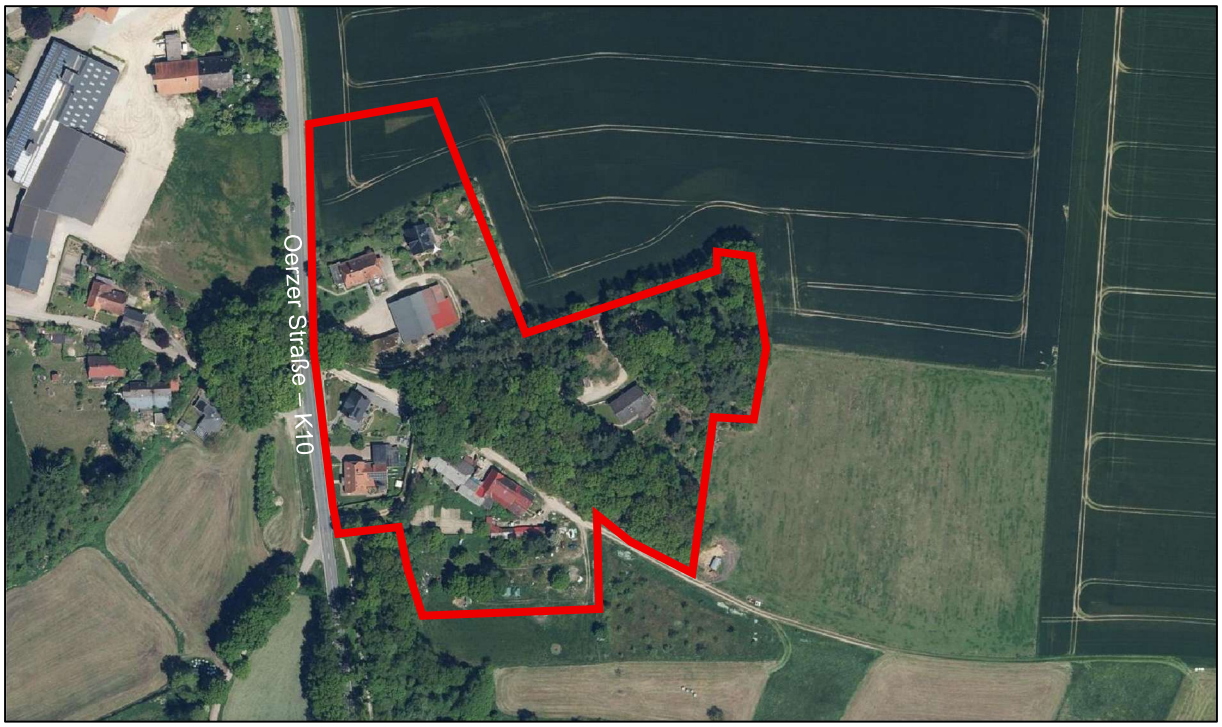


Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle Kartengrundlage: Luftbild 2021 aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg LGLN).

3 STANDORTALTERNATIVEN

Die Samtgemeinde Gellersen hat im Vorfeld bereits eine Prüfung zu einem Umbau bzw. Neubau der Feuerwehr in Südergellersen vorgenommen. Das bestehende Feuerwehrhaus in Südergellersen ist nicht mehr zeitgemäß. Ein An- bzw. Umbau des bestehenden Feuerwehrhauses oder ein Neubau hinter dem vorhandenen Feuerwehrhaus auf dem bestehenden Grundstück sind nicht realisierbar. Daher möchte die Samtgemeinde Gellersen den Neubau eines Feuerwehrhauses am Ortsausgang an der Oerzer Straße planerisch vorbereiten. Der Standort an der Oerzer Straße bietet sich für einen Neubau der Feuerwehr an. Durch die unmittelbare Lage an der Kreisstraße sind gute Anbindungsmöglichkeiten an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Auch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum macht diesen Standort für die Feuerwehr interessant. Es besteht ebenfalls eine gute fußläufige Anbindung. Eine Feuerwehr ist auch mit den Emissionen des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebs vereinbar. Außerdem befindet sich die Fläche bereits im Eigentum der Gemeinde Südergellersen. Weitere Vorteile eines Feuerwehrneubaus an der Oerzer Straße gegenüber einem Neubau hinter dem bestehenden Feuerwehrhaus sind, dass hier eine Trennung zwischen einfahrenden und ausrückenden Fahrzeugen möglich ist und die Festwiese hinter dem bestehenden Feuerwehrhaus weiterhin genutzt werden kann.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

4.1.1 Rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

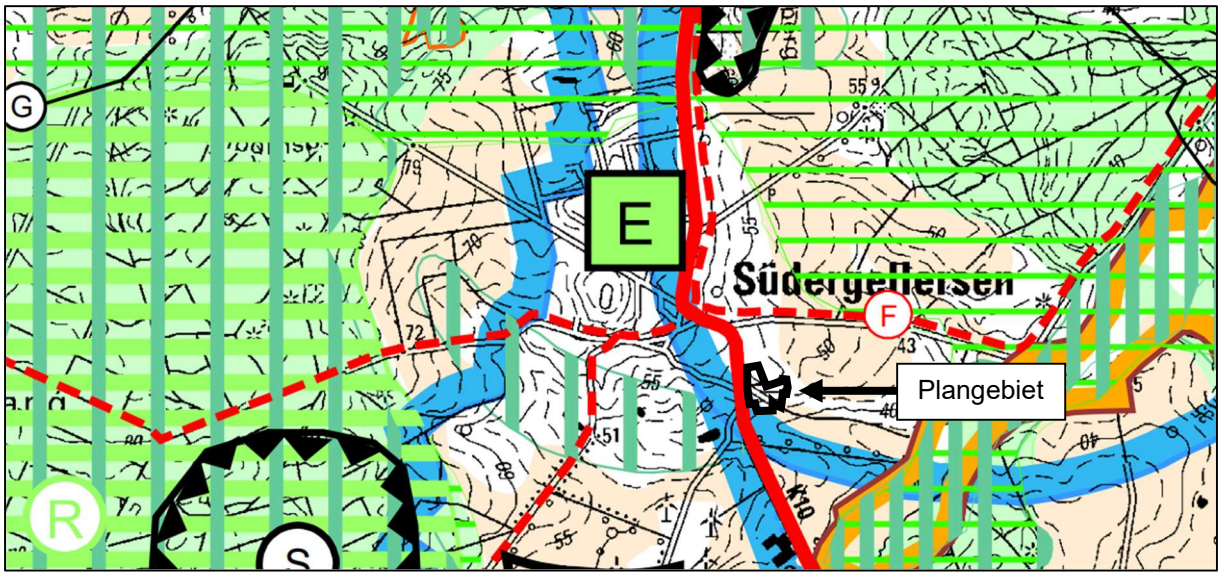


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2016).

Vorranggebiet Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Ziffer 3.2.4 16 RROP). Im RROP sind die Einzugsgebiete vorhandener Wassergewinnungsanlagen als Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt.

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.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft südöstlich des Plangebietes

Südöstlich des Plangebietes liegt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (Ziffer 3.2.1 04 RROP). Die in der zeichnerischen Darstellung ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind generalisiert festgelegt.

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In der Nähe des Vorbehaltsgebietes werden der vorhandene Wald und Bestand planerisch gesichert. Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft wird von der Planung nicht berührt.

Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung westlich des Plangebietes

Die unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße 10 wird im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt (Ziffer 4.1.3 04 RROP).

Von der Planung gehen keine negativen Auswirkungen auf die Kreisstraße 10 aus. Der Bau einer Feuerwehr bietet sich hier aufgrund der guten Anbindungsmöglichkeiten an das überörtliche Verkehrsnetz an.

Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung

Südergellersen wird im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen (Ziffer 2.1.08 RROP). Bei Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ handelt es sich um Standorte, an denen Angebote der Naherholung und Kurzzeiterholungseinrichtungen gesichert bzw. entwickelt werden sollen.

Südergellersen verfügt aufgrund des engen räumlichen Bezugs zu einem Vorranggebiet für ruhige Erholung im Westen und zu einem Vorbehaltsgebiet Erholung im Osten über eine natürliche Eignung für Erholung und Freizeit sowie Umweltqualität. Darüber hinaus gibt es in Südergellersen einen regional bedeutsamen Radfahrwanderweg und einen Flurlehrpfad (Heide, Hügelgräber) als Erholungsangebote sowie den Alten Schafstall und eine Erlebnisschmiede als kulturelle Angebote.

Die Planung ist mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ vereinbar und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vorranggebiet für ruhige Erholung oder auf die Erholungsangebote sowie kulturellen Angebote in der Umgebung.

Wald

In Ziffer 3.2.1 05 RROP wird als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass Wald in seinem gegenwärtigen Ausmaß und in seiner heutigen räumlichen Verteilung zu sichern und, wo möglich und nötig, zu mehren ist. Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Da die Bebauung in diesen Bereichen stets eine erhebliche Einschränkung der Waldfunktionen nach sich zieht, darf sie nur erfolgen, wenn die übrigen Ziele der Raumordnung und städtebauliche Gründe dies zwingend erfordern. (Ziffer 3.2.1 08 RROP). In der Begründung zum RROP wird auf den im LROP festgelegten Abstand zwischen Wald und Bebauung von 100 m als Orientierungswert verwiesen und dargelegt, dass ein Mindestabstand von 30 m eingehalten werden muss. Der Abstand von 30 m wird lediglich in der Begründung genannt, aus welcher sich keine Rechtswirkung ableiten lässt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Vergleich zum rechtswirksamen RROP im Entwurf zur Neuaufstellung des RROP abgeschwächte Regelungen zum Wald getroffen werden (vgl. Kapitel 4.1.2). So sind die Regelungen zur Walderhaltung und zur Freihaltung der Waldränder keine Ziele der Raumordnung mehr, sondern lediglich Grundsätze der Raumordnung. Grundsätze der Raumordnung sind als Vorgaben für die öffentlichen Planungsträger im Rahmen von Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Diese Grundsätze werden nun lediglich als „Soll-Vorschriften“ formuliert. Bezüglich der Freihaltung der Waldränder ist die Übergangszone aus den Regelungen des RROP entfallen. In der Begründung wird der einzuhaltende Abstand von 30 m nicht mehr benannt.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der im Plangebiet vorhandene Wald geschützt, indem er als Fläche für Wald dargestellt wird.

Durch die Planung wird kein Heranrücken von Gebäuden an den Wald vorbereitet. Bei den waldnahen 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.

Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

4.1.2 Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2025 für den Landkreis Lüneburg. Die Neuaufstellung des RROP 2025 dient der Anpassung an die umfangreichen Änderungen des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP), gesetzlicher Novellierungen u.a. für die Windenergie und den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) sowie der Festlegung eigener Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Landkreises im RROP.

Das RROP 2025 wurde vom Kreistag in seiner Sitzung am 19.03.2026 als Satzung beschlossen. Das RROP 2025 wird dem Amt für regionale Landesentwicklung zur Genehmigung vorgelegt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung tritt das neue Programm in Kraft. Gleichzeitig wird das bisher gültige RROP aus dem Jahr 2003 mit seinen Änderungen aus den Jahren 2010 und 2016 außer Kraft gesetzt.

Die Zielfestlegungen aus der Beschlussfassung des RROP 2025 werden als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung gewertet und in der Abwägung zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des RROP 2025 geprüft und berücksichtigt.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus der Beschlussfassung des RROP 2025 für den Landkreis Lüneburg zu entnehmen, in welchem das Plangebiet gekennzeichnet ist.

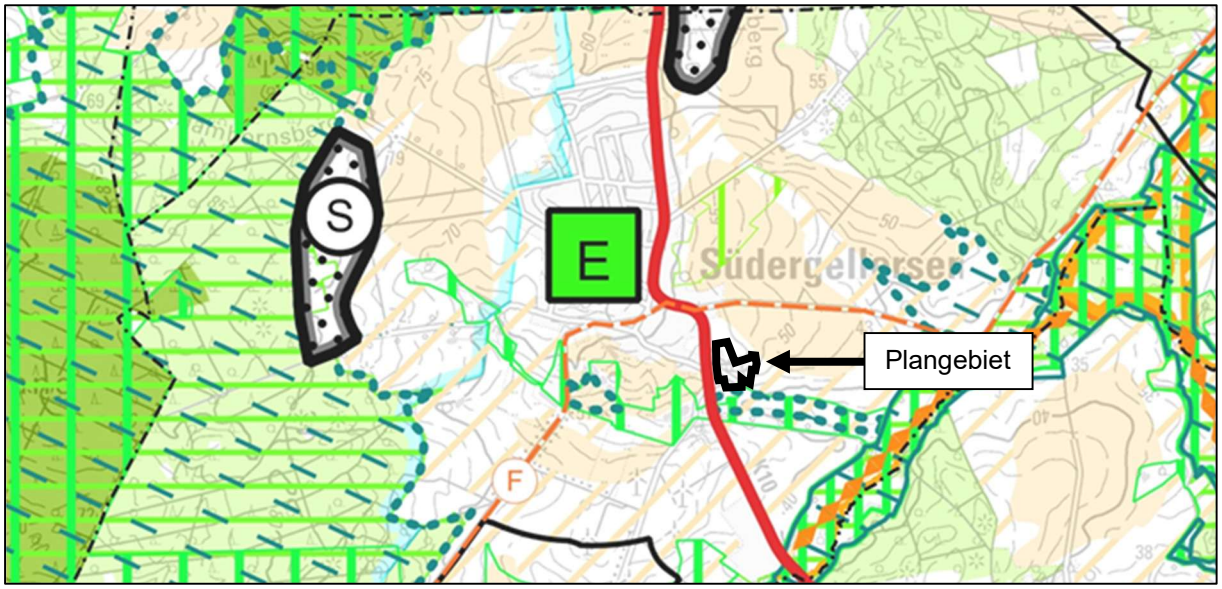


Abbildung 4: Auszug aus der Beschlussfassung des RROP 2025 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2026).

Für das Plangebiet selbst werden in der zeichnerischen Darstellung des RROP keine Festlegungen getroffen.

<u>Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft östlich des Plangebietes</u>

Östlich des Plangebietes liegt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen (Ziffer 3.2.1 03 RROP). Die in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen festgelegten Gebiete sollen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft sowie als Beregnungsflächen mit Bedeutung für den Hackfrüchteanbau gesichert werden.

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In der Nähe des Vorbehaltsgebietes werden der vorhandene Wald und Bestand planerisch gesichert. Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft wird von der Planung nicht berührt.

Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung westlich des Plangebietes

Die unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße 10 wird im RROP 2025 als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt (Ziffer 4.1.3 02 RROP).

Von der Planung gehen keine negativen Auswirkungen auf die Kreisstraße 10 aus. Der Bau einer Feuerwehr bietet sich hier aufgrund der guten Anbindungsmöglichkeiten an das überörtliche Verkehrsnetz an.

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft/ Vorbehaltsgebiet Biotopverbund südlich des Plangebietes

Südlich grenzen ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Ziffer 3.1.2 07) und ein Vorbehaltsgebiet Biotopverbund (Ziffer 3.1.2 02) an das Plangebiet an.

Hierbei handelt es sich um 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.

Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung

Südergellersen wird im RROP 2025 als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen (Ziffer 2.1.4 02 RROP). Bei den festgelegten Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung handelt es sich um Schwerpunktorte mit regionaler Bedeutung für die Nah- und Kurzzeiterholung der umgebenden Gemeinden. Darüber hinaus sind die Standorte landschaftlich eingebunden durch ihre Nähe zu Vorranggebieten landschaftsbezogene Erholung bzw. Vorbehaltsgebieten Erholung.

Südergellersen verfügt über regional bedeutsame Tourismus- und Erholungsinfrastruktur, z.B. der Flurlehrpfad, der Alte Schafstall (Veranstaltungsort und Ausflugsziel) und die Erlebnisschmiede. Durch die Lage im Naturpark Lüneburger Heide und die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Hambörn eignet sich der Standort als Ausgangspunkt für Erholungssuchende. Der Standort befindet sich in räumlicher Nähe zu einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Es bestehen regelmäßige Busanbindungen an Lüneburg sowie eine Anbindung an ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg – Radfahren (z.B. Lüneburger Heidetour, Mühlentour West).

Die Planung ist mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ vereinbar und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Erholung in der Nähe oder auf die Tourismus- und Erholungsinfrastruktur in Südergellersen.

Wald

In Ziffer 3.2.1 09 im RROP 2025 wird als Grundsatz der Raumordnung definiert, dass der Wald in seinem gegenwärtigen Ausmaß erhalten werden soll. In Ziffer 3.2.1 13 im RROP 2025 wird darüber hinaus als Grundsatz der Raumordnung geregelt, dass Waldränder von Bebauung und störenden Nutzungen freigehalten werden sollen. In der Begründung zum RROP 2025 wird ein Abstand von 100 m aus dem LROP als Orientierungswert benannt.

Im Vergleich zum rechtswirksamen RROP werden im RROP 2025 abgeschwächte Regelungen zum Wald getroffen. So sind die Regelungen zur Walderhaltung und zur Freihaltung der Waldränder keine Ziele der Raumordnung mehr, sondern lediglich Grundsätze der Raumordnung. Grundsätze der Raumordnung sind als Vorgaben für die öffentlichen Planungsträger im Rahmen von Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Diese Grundsätze werden nun lediglich als „Soll-Vorschriften“ formuliert. Bezüglich der Freihaltung der Waldränder ist die Übergangszone aus den Regelungen des RROP entfallen. In der Begründung wird der einzuhaltende Abstand von 30 m nicht mehr benannt.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der im Plangebiet vorhandene Wald geschützt, indem er als Fläche für Wald dargestellt wird.

Durch die Planung wird kein Heranrücken von Gebäuden an den Wald vorbereitet. Bei den waldnahen 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.

Fazit

Die Planung ist mit dem RROP-Entwurf vereinbar.

4.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 wird unter anderem der Bestand aufgenommen als auch ein Zielkonzept formuliert. Der LRP legt keine verbindlichen Ziele fest. Der LRP wurde in die Abwägung eingestellt.

Bestand

In der Karte „Biotoptypen Bewertung“ des LRP wird für die unbebauten Bereiche im Norden des Plangebietes Sandacker mit der Wertstufe I von geringer Bedeutung dargestellt. Für die bebauten Bereiche wird der Biotoptyp „Dorfgebiet/ landwirtschaftliches Gebäude“ mit der Wertstufe I von geringer Bedeutung dargestellt. Die Waldflächen im Plangebiet werden als Eichenmischwald armer, trockener Sandböden mit Wertstufe V von besonderer Bedeutung bewertet. Eine kleine Fläche südöstlich des Gebäudes Oerzer Straße 15 wird als Drahtschmielenrasen mit der Wertstufe III von allgemeiner Bedeutung dargestellt.

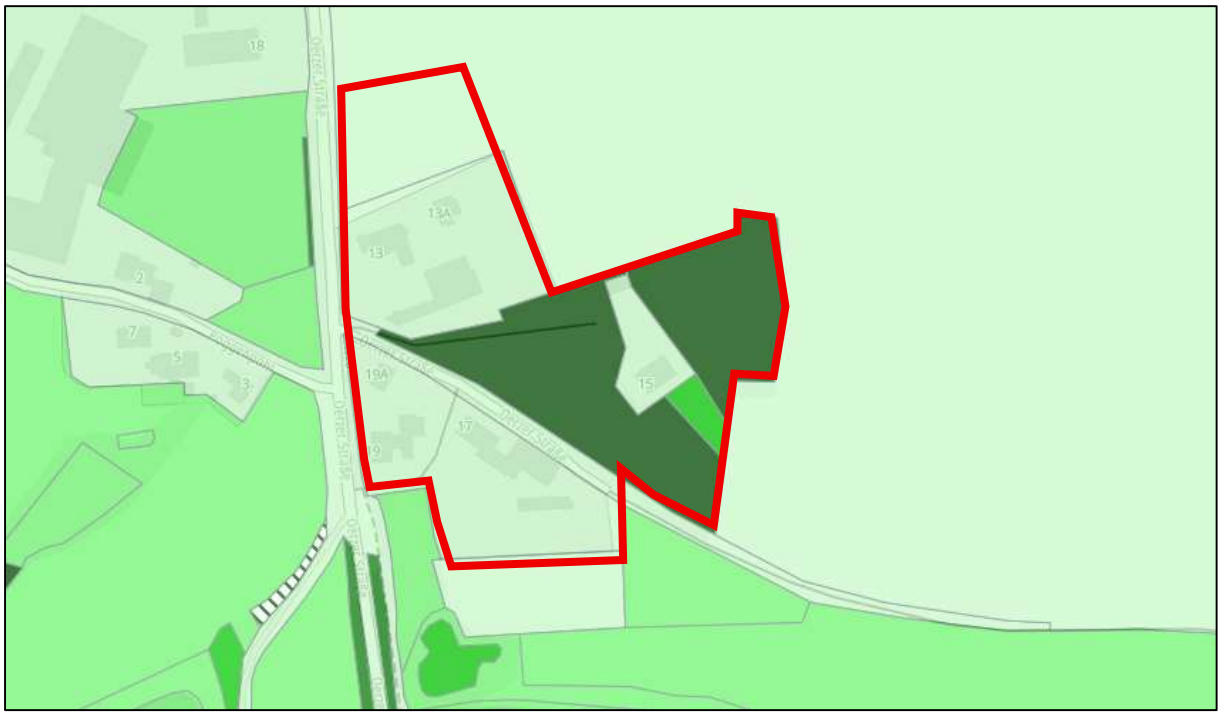


Abbildung 5: Auszug aus der Karte „Biotoptypen Bewertung“ des LRP des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2017).

Zielkonzept

In der Karte „Zielkonzept (gesamt)“ des LRP wird für den vorhandenen Wald im Plangebiet der Aufbau eines Biotopverbundes als Zielsetzung zur Erhaltung der Biodiversität genannt.

Der Wald soll erhalten werden und wird im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend als Flächen für Wald dargestellt.

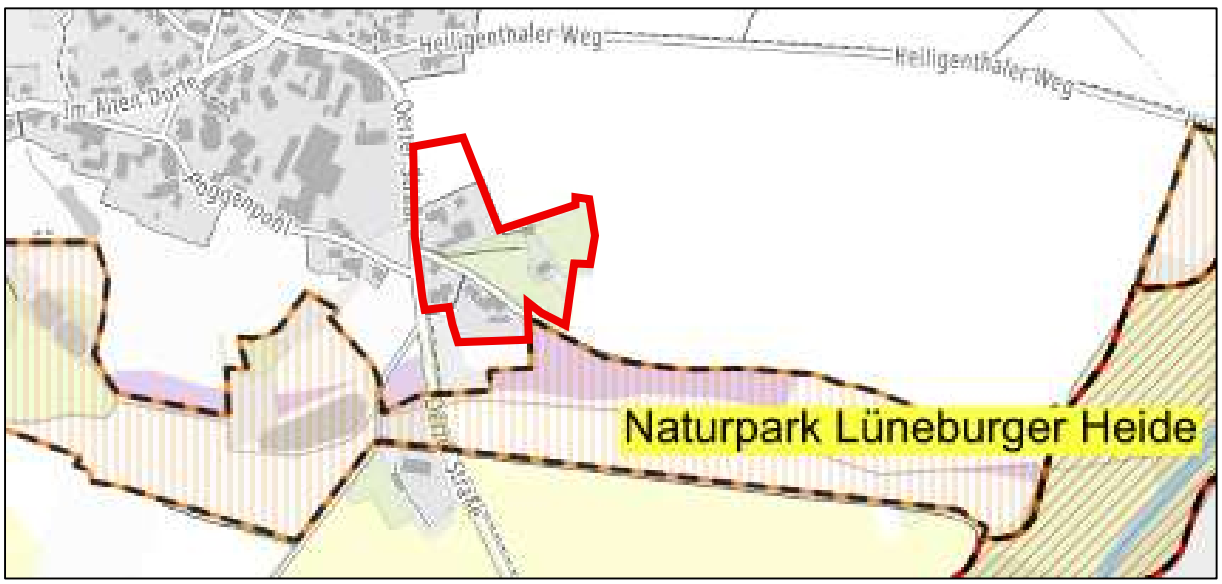


Abbildung 6: Auszug aus dem Zielkonzept des LRP des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2017).

Fazit

Die Planung ist mit dem LRP vereinbar.

4.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2030 Samtgemeinde Gellersen

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie) zu entnehmen.

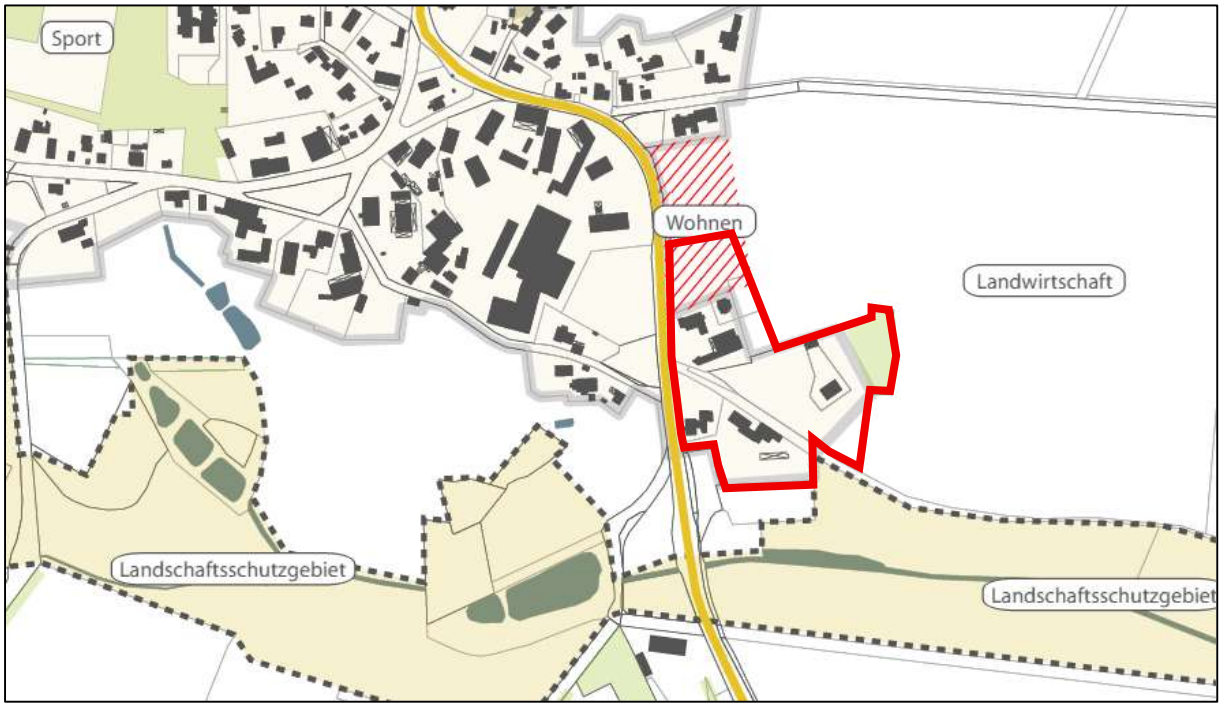


Abbildung 7: Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie). Rote Schraffur = potentielle Entwicklungsfläche „Wohnen“. Ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Samtgemeinde Gellersen 2019).

Der nordwestliche Teil des Plangebietes und nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereiche werden als potenzielle Entwicklungsfläche „Wohnen“ dargestellt (rote Schraffur in Abbildung Nr. 7).

In diesem südlichen Teilbereich der potenziellen Entwicklungsfläche „Wohnen“ aus dem Siedlungsentwicklungskonzept beabsichtigt die Samtgemeinde Gellersen nun den Bau eines Feuerwehrhauses. Der Bau einer Feuerwehr bietet sich hier aufgrund der guten Anbindungsmöglichkeiten an das überörtliche Verkehrsnetz an. Auch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum macht diesen Standort interessant. Eine Feuerwehr ist auch mit den Emissionen des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebs vereinbar. Dieses bliebe bei einer Wohnbebauung zu prüfen.

Für mögliche zukünftige Entwicklungen wurden im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes in Südergellersen drei wohnbauliche Potentialflächen identifiziert. Somit verbleiben ausreichend Flächen für eine potenzielle Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Südergellersen. Eine der anderen Potenzialflächen wird derzeit durch die Planung des Baugebietes „Stähwiesen II“ entwickelt.

Die Planung ist daher mit dem Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen vereinbar.

4.4 Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie) zu entnehmen.

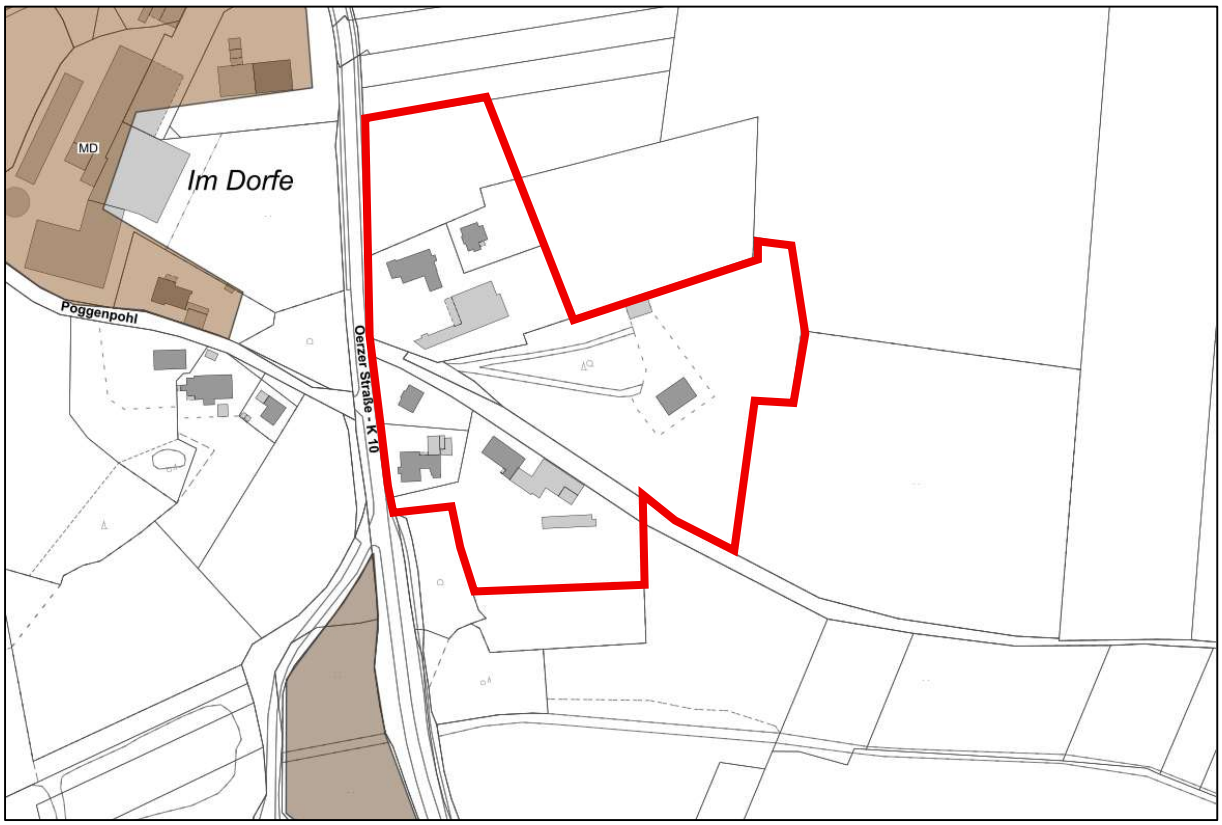


Abbildung 8: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet. Hinweis: Die weißen nicht gefüllten Flächen im Plangebiet im Flächennutzungsplan im Geoportal des Landkreises Lüneburg stellen Flächen für die Landwirtschaft dar.
(Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg 2026).

4.5 Außenbereichssatzung/ Bebauungsplan

Teile des Plangebietes liegen im Bereich der Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“ der Gemeinde Südergellersen (siehe nachfolgende Abbildung).

Im Parallelverfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplan von der Gemeinde Südergellersen für die im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Vorhaben aufgestellt. Die derzeit vorhandene Außenbereichssatzung “Oerzer Straße” der Gemeinde Südergellersen soll aufgehoben und überplant werden.

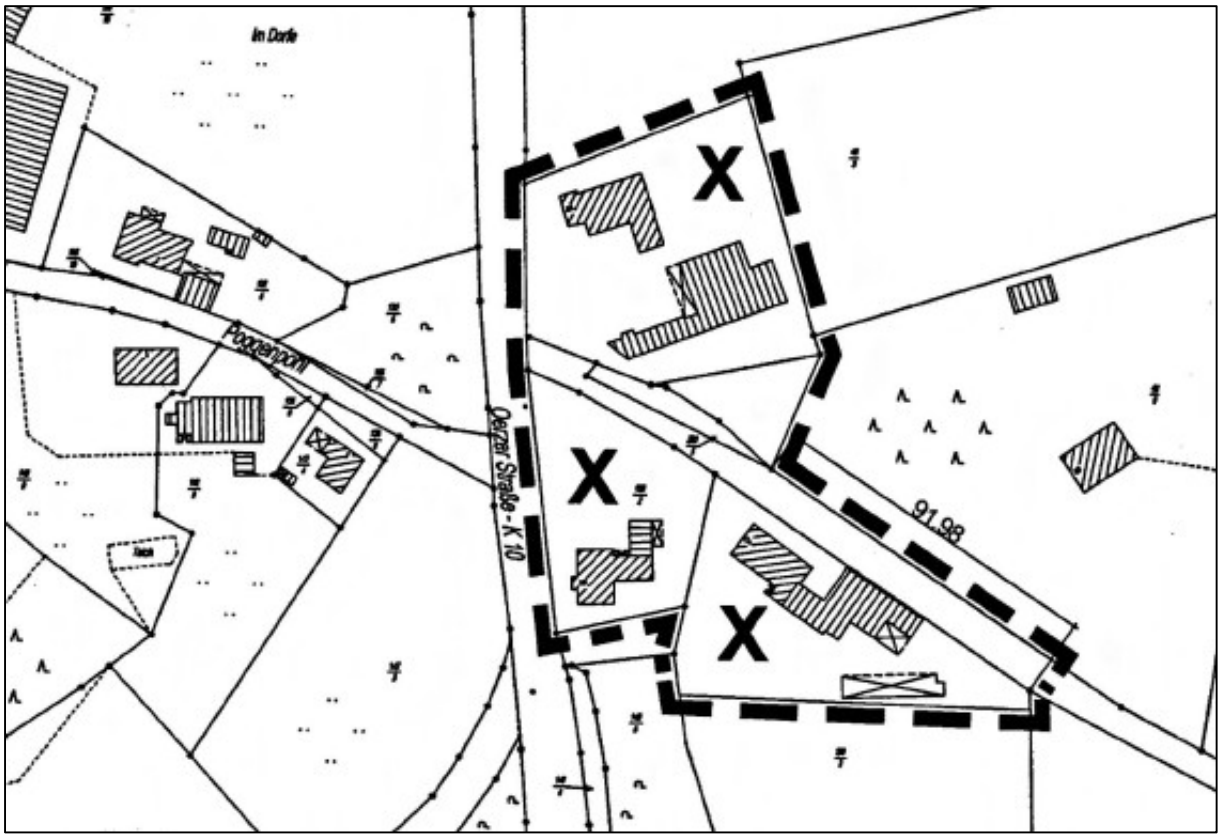


Abbildung 9: Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“ der Gemeinde Südergellersen, ohne Maßstab, genordet. (Quelle: Gemeinde Südergellersen 2007).

5 PLANUNG

In diesem Kapitel werden die Darstellungen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes erläutert.

5.1 Gemischte Bauflächen

Der Bereich der derzeit vorhandenen Außenbereichssatzung “Oerzer Straße” der Gemeinde Südergellersen mit den Grundstücken Oerzer Straße Nr. 13, 13a, 17, 19 und 19a sowie das Grundstück Oerzer Straße Nr. 15 werden im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung als gemischte Bauflächen dargestellt. Dieser Bereich soll bauleitplanerisch erfasst werden und der in diesen Bereichen vorhandene Bestand soll planerisch gesichert werden. Hier ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vorhanden. Dem dörflichen Charakter entsprechend soll in diesem Bereich auch künftig eine gemischte Nutzung aus Wohnen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und kulturellen und sozialen Einrichtungen möglich sein. Im Rahmen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Im nordwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung auf Teilen des Flurstücks 46/10 der Flur 2 in der Gemarkung Südergellersen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt, um hier den Bau eines Feuerwehrhauses planerisch vorzubereiten. Die Samtgemeinde Gellersen beabsichtigt in diesem Bereich östlich der Oerzer Straße in Südergellersen den Bau eines

Feuerwehrhauses. Das bestehende Feuerwehrhaus in Südergellersen ist nicht mehr zeitgemäß. Ein An- bzw. Umbau des bestehenden Feuerwehrhauses oder ein Neubau hinter dem vorhandenen Feuerwehrhaus auf dem bestehenden Grundstück ist nicht realisierbar. Daher möchte die Samtgemeinde Gellersen den Neubau eines Feuerwehrhauses am Ortsausgang an der Oerzer Straße planerisch vorbereiten.

5.3 Flächen für Wald

Der im Plangebiet vorhandene Wald wird entsprechend als Flächen für Wald dargestellt. Der Wald soll erhalten werden und wird somit durch die Darstellung von Flächen für Wald planerisch gesichert.

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Gemäß § 2a Nr. 1 BauGB sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darzulegen.

6.1 Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden ausführlich im Umweltbericht dargelegt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet. An dieser Stelle wird daher auf den detaillierten Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

Die Ausweisungen im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verursachen selbst keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, da keine direkten Baurechte begründet werden. Durch die Darstellungen werden jedoch Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorbereitet, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden.

Nach der überschlägigen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entsteht ein Kompensationsdefizit von rund 5.570 Wertpunkten (vgl. Kapitel 2.4.3 Umweltbericht). Der genaue Kompensationsbedarf wird erst auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes ermittelt. Der tatsächlich erforderliche Ausgleichsbedarf wird daher noch von dieser Bilanzierung abweichen.

Ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs soll im Plangebiet selbst umgesetzt werden. So werden im Bebauungsplan im Parallelverfahren Grün- und Anpflanzflächen an den Rändern der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt, die auch als Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Für den darüber hinaus verbleibenden Ausgleichsbedarf könnten entweder Wertpunkte aus einer Ökopoolfläche der Gemeinde Südergellersen beansprucht werden oder eine neue Ausgleichsfläche angelegt werden. Die Gemeinde Südergellersen verfügt über ausreichend gemeindeeigene Flächen, die als Ausgleichsflächen geeignet sind. Ein ausreichender Ausgleich wird daher umsetzbar sein. Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird der tatsächliche Kompensationsbedarf genau ermittelt und externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Zum Bebauungsplan im Parallelverfahren erfolgt außerdem eine artenschutzrechtliche Prüfung. Potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist durch entsprechende

Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherzustellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

6.2 Verkehr und Erschließung

Das geplante Feuerwehrgrundstück grenzt unmittelbar an die Oerzer Straße – K10 an und soll über eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße erschlossen werden. Eine Trennung zwischen einfahrenden und ausrückenden Fahrzeugen ist an dem geplanten Feuerwehrstandort möglich. Durch die unmittelbare Lage an der Kreisstraße sind gute Anbindungsmöglichkeiten an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Die durch die Feuerwehr verursachten Verkehrsbewegungen verteilen sich somit gut im Verkehrsnetz.

Es ist davon auszugehen, dass das insgesamt durch die Planung verursachte zusätzliche geringe Verkehrsaufkommen vom angrenzenden Straßennetz verträglich aufgenommen werden kann.

6.3 Entwässerung

Für das Grundstück der geplanten Feuerwehr werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ein Bodengutachten und ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Es ist davon auszugehen, dass das auf dem Feuerwehrgrundstück anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden kann. Durch eine Versickerung vor Ort werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduziert. 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. Durch die Planung sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Wasser- und Bodenhaushaltes zu erwarten.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

6.5 Immissionen

<u>Verkehrslärm durch die Kreisstraße</u>

Durch die Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Kreisstraße sind voraussichtlich keine erheblichen Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrslärmimmissionen mit den geplanten Nutzungen einer Feuerwehr und der bestehenden Nutzung in den gemischten Bauflächen vereinbar sind.

<u>Lärm durch die Feuerwehr</u>

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.

Landwirtschaftliche Immissionen

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu landwirtschaftlichen Flächen und einem landwirtschaftlichen Betrieb ist von einer gelegentlichen und hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen (Stäube, Gerüche und Lärm) im Plangebiet auszugehen. Die geplanten Nutzungen einer Feuerwehr und die bestehende Nutzung in den gemischten Bauflächen sind hiermit vereinbar.

Auf der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden des Plangebietes ist nun eine Feuerwehr geplant. Die von dieser Fläche momentan ausgehenden landwirtschaftlichen Immissionen, welche auf die südlich vorhandene Wohnbebauung in der gemischten Baufläche einwirken, entfallen mit der Planung.

6.6 Siedlungsstruktur

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird eine behutsame Erweiterung des Siedlungsbereichs vorbereitet. Angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbereich wird eine Fläche für den Bau eines Feuerwehrhauses ausgewiesen. Der Standort an der Oerzer Straße bietet sich für einen Neubau der Feuerwehr an. Durch die unmittelbare Lage an der Kreisstraße sind gute Anbindungsmöglichkeiten an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Auch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum macht diesen Standort für die Feuerwehr interessant. Es besteht ebenfalls eine gute fußläufige Anbindung. Eine Feuerwehr ist auch mit den Emissionen des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebs vereinbar.

Bei den im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen gemischten Bauflächen handelt es sich um eine Sicherung des vorhandenen Bestandes ohne Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur.

Die mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung beabsichtigte bauliche Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur von Südergellersen wird als verträglich bewertet.

7 STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbezeichnung	**Fläche in m²**
Gemischte Bauflächen	ca. 19.240
Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“	ca. 4.210
Flächen für Wald	ca. 11.510
Geltungsbereich	**ca. 34.960**

8 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

9 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 27.10.2025 hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen die Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ beschlossen.

Am 08.12.2025 hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 17.12.2025 bis einschließlich zum 30.01.2026 statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

Am …… hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom …….. bis einschließlich zum ……. statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Am …… hat der Rat der Samtgemeinde Gellersen nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ sowie die Begründung beschlossen.

TEIL II: UMWELTBERICHT

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 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. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wurden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf den beabsichtigten Planungsstatus des Flächennutzungsplanes. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Samtgemeinde Gellersen möchte mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ den Neubau eines Feuerwehrhauses östlich der Oerzer Straße in Südergellersen planerisch vorbereiten. Darüber hinaus soll der Bereich der derzeit vorhandenen Außenbereichssatzung “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 der in diesen Bereichen vorhandene Bestand planerisch gesichert werden.

Das rund 3,5 ha große Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage von Südergellersen an der Oerzer Straße - K10. Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt (ca. 4.210 m²). Die Bereiche mit vorhandenem Gebäudebestand werden entsprechend als gemischte Bauflächen dargestellt (ca. 19.240 m²). Der vorhandene Wald wird entsprechend als Flächen für Wald dargestellt (ca. 11.510 m²).

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter sind die folgenden Ziele des Umweltschutzes nach Maßgabe der fachgesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Regelwerke zu berücksichtigen:

<u>Naturschutz</u>

Sicherung der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene/gefährdete Arten. Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG), der EU-Vogelschutzrichtlinie, der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie mit Anhängen und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

Bodenschutz

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Die Zielsetzung ist im Bundesbodenschutzgesetz (BBodschG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB gesetzlich verankert.

Wasserschutz

Erhalt des Grundwasserdargebots und der Grundwasserneubildung sowie der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.

Immissionsschutz

Schutz von Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser gegenüber schädlichen luftgetragenen Schadstoffemissionen sowie der Erhalt von lokalklimatisch und lufthygienisch hochwertigen Flächen. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Baugesetzbuch, die DIN 18005, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG.

Denkmalschutz

Erhalt und Pflege von schützenswerten Bau- und Kulturdenkmälern. Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Schutz des Landschaftsbildes

Nach § 1 Abs. 1 des BNatSchG ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern. Nach Abs. 4 sind Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Außerdem sind zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Klimaschutz / Nachhaltigkeit

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung zu tragen. Dies geschieht durch Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden und eine möglichst CO2-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs. Die Förderung und der Ausbau erneuerbarer Energie wird im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geregelt und bevorzugt die Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen ins Stromnetz.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebietskulissen nach europäischem Recht (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiete). Nationale Schutzgebietskategorien nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich

geschützte Biotope etc.) werden nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht berührt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

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.

Fachpläne

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplänen wurden aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsrahmenplan hergeleitet. Auf die entsprechenden Ausführungen in der allgemeinen Begründung (Kapitel 4.1 und 4.2) wird verwiesen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nachfolgend erfolgt in Kapitel 2.1 zunächst eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) bezogen auf die einzelnen Umweltbelange. In Kapitel 2.2 folgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ebenfalls bezogen auf die einzelnen Umweltbelange. In Kapitel 2.3 wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung dargelegt. Anschließend werden in Kapitel 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben. In Kapitel 2.5 werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit. Insbesondere Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen können Einfluss auf das Schutzgut Mensch nehmen.

Erholung

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet, auf welchen der Bau eines Feuerwehrhauses vorgesehen ist, weisen keinen besonderen Erholungswert für den Menschen auf. Auch im Rahmen des Landschaftserlebens kommt ihnen aufgrund der intensiven Nutzung keine Bedeutung zu.

Die im Plangebiet vorhandenen Wohnbaugrundstücke weisen eine Erholungsnutzung für deren Bewohner auf.

Der im Plangebiet vorhandene Wald dient der Erholung.

Verkehrslärm durch die Kreisstraße

Von den Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Kreisstraße gehen Verkehrslärmimmissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die gegenwärtige Nutzung von Teilen des Plangebiets als landwirtschaftliche Ackerfläche und die Tatsache, dass an das Plangebiet anschließende Flächen ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden und sich westlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb befinden, stellen eine gelegentliche Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen (Stäube, Gerüche und Lärm) dar.

2.1.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Biotoptypen

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im Wesentlichen die Biotoptypenerfassung aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg 2017 zugrunde gelegt. Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans wurde eine flächendeckende Biotoptypenerfassung mittels Luftbildauswertung (Luftbildaufnahme 2008/2012) des Landkreises durchgeführt. Zusätzlich wurde im Jahr 2013 eine Kartierung vor Ort von im Rahmen der Luftbildauswertung ermittelter potenziell schützenswerter Bereiche durchgeführt. Die Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2011) ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Biotoptypenkarte der Orientierung dient und vorhabenbezogene Biotoptypenkartierungen nicht ersetzen kann. Im Landschaftsrahmenplan wurden die Biotoptypen nach den damals aktuellen Wertstufen für Biotoptypen in Niedersachsen (BIERHALS et al. 2004 in DRACHENFELS 2012) bewertet. Die fünfstufige Scala reicht von Wertstufe V (besondere Bedeutung) bis Wertstufe I (geringe Bedeutung).

Zum Bebauungsplan im Parallelverfahren erfolgt eine aktuelle Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes.

Der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug aus der Karte „Biotoptypen“ des Landschaftsrahmenplanes mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie) zu entnehmen. In der nachfolgenden Tabelle werden die Biotoptypen im Plangebiet mit Kürzel und Wertstufen aus dem Landschaftsrahmenplan zur Übersicht dargestellt.

Abbildung 1: Auszug aus der Karte „Biotoptypen“ des LRP des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2017).

Biotoptyp	**Kürzel**	**Wertstufe**
Ländlich geprägtes/ verstädtertes Dorfgebiet	OD	1
Sandacker	AS	1
Eichenmischwald armer, trockener Sandböden	WQT	5
Drahtschmielenrasen	RAD	3

Ländlich geprägtes/ verstädtertes Dorfgebiet

Für die bebauten Bereiche wird ländlich geprägtes/ verstädtertes Dorfgebiet (OD) mit der Wertstufe I von geringer Bedeutung dargestellt.

Sandacker

Für die bisher unbebauten Bereiche im Norden des Plangebietes wird Sandacker (AS) mit der Wertstufe I von geringer Bedeutung dargestellt.

Eichenmischwald armer, trockener Sandböden

Die Waldflächen im Plangebiet werden als Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT) mit der Wertstufe V von besonderer Bedeutung bewertet.

Drahtschmielenrasen

Eine kleine Fläche südöstlich des Gebäudes Oerzer Straße 15 wird als Drahtschmielenrasen (RAD) mit der Wertstufe III von allgemeiner Bedeutung dargestellt.

Tiere

Nach Auswertung der Karten des NLWKN sind im Plangebiet keine für die Fauna oder Avifauna wertvollen Bereiche vorhanden. Eine Tierartenerfassung fand nicht statt.

Das Plangebiet stellt insgesamt einen potenziellen Lebensraum für Arten der Offenlandschaft, der Wälder und Gehölze sowie des Siedlungsbereiches dar.

Die Ackerfläche im Norden des Plangebietes, wo die Feuerwehr geplant ist, stellt einen durch die menschliche Nutzung erheblich beeinflussten Lebensraum für Tiere dar. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die anthropogene Vorbelastung und die unmittelbare Lage der Fläche an der Kreisstraße besitzt dieser Bereich daher nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften. Ggf. liegt ein Potenzial für offenlandbrütende Vogelarten vor. Die Feldlerche hält zu befahrenen Straßen, Gehölzstreifen, Wald- und Siedlungsflächen einen Mindestabstand von 80 m ein. Aufgrund der geringen Tiefe der Fläche von weniger als 80 m angrenzend an die befahrene Kreisstraße und angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbereich ist die Fläche voraussichtlich für die Feldlerche eher nicht geeignet. Die Fläche stellt voraussichtlich kein Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Darüber hinaus weist die Fläche voraussichtlich keine Eignung für Amphibien auf, da keine Gewässer vorhanden sind und sich die Fläche auch nicht auf einer Achse zwischen Gewässern befindet. Daher sind auch keine Wanderungsbewegungen von Amphibien auf der Fläche zu erwarten. Ebenso ist die Fläche voraussichtlich nicht für Reptilien geeignet, da keine südexponierten, besonnten Flächen zur Thermoregulation und keine geeigneten Strukturen zur Flucht und Eiablage vorhanden sind.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Es erfolgen eine Erfassung der Brutvogelfauna und der streng geschützten Zauneidechse. Für die weiteren, nicht vertieft erfassten Artengruppen wird eine Ermittlung der vom Vorhaben betroffenen besonders oder streng geschützten Tierarten auf Basis einer Potenzialanalyse vorgenommen.

2.1.3 Luft und Klima

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet stellen klimatisch wirksame Offenbodenflächen dar, die zur Kaltluftentstehung beitragen. Größere zusammenhängende Freiflächen haben eine allgemeine Bedeutung für den Luftaustausch sowie für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Geringfügige Vorbelastungen des Schutzgutes Luft und Klima bzw. der Luftqualität bestehen aufgrund der Bewirtschaftung der Ackerfläche im Norden des Plangebietes (Stäube und Schadstoffausstoß).

Auch der innerhalb des Plangebietes vorhandene Wald trägt zur Frischluftbildung bei. Der vorhandene Wald hat lokale Klimaschutzfunktionen (Verschattung, Verdunstung, Kaltluftentstehung).

Den bereits bebauten Grundstücken in den gemischten Bauflächen kommt kein besonderer Wert für das Klima zu.

2.1.4 Landschaft

Den im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und den bereits bebauten Flächen kommt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Der vorhandene Wald im Plangebiet prägt das Landschaftsbild positiv.

2.1.5 Fläche und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,5 ha. Im Bereich der gemischten Bauflächen sind bereits Versiegelungen durch Bestandsgebäude mit Zufahrten und Stellplätzen vorhanden.

Nach Auswertung der Karten des LBEG ist im überwiegenden Plangebiet der Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde“ vorhanden. In einem kleinen nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes ist der Bodentyp „Mittlere Pseudogley-Braunerde“ vorhanden. In einem kleinen südlichen Randbereich ist der Bodentyp „Tiefer Gley“ vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden.

Im überwiegenden Plangebiet weist der Boden eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) auf. In kleinen Randbereichen liegt eine geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit vor.

Für das Grundstück der Feuerwehr wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ein Bodengutachten erstellt, in welchem auch der Baugrundaufbau ermittelt wird.

2.1.6 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach Auswertung der Bodenkarten zur Grundwasserstufe vom LBEG wird den Böden im Plangebiet die Grundwasserstufe „GWS 7 – grundwasserfern“ zugeordnet. Der mittlere Grundwasserhoch- und tiefstand liegt bei mehr als 20 dm unter der Geländeoberfläche.

In der hydrogeologischen Übersichtskarte zum Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung vom LBEG wird dem Plangebiet ein hohes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung zugewiesen. In die Klasse „hoch“ sind die Gebiete eingestuft, in denen aufgrund großer Mächtigkeiten potenzieller Barrieregesteine (Ton, Schluff), bzw. großer Flurabstände bei durchlässigen Gesteinen die Verweildauer von eingedrungenen Schadstoffen groß ist und /oder adsorptive Oberflächen in hohem Umfang vorhanden sind (Ton). Daher können Stoffminderungsprozesse (Abbau, Adsorption) in besonders starkem Maße stattfinden.

Nach Auswertung der hydrogeologischen Karte des LBEG zu Durchlässigkeiten der oberflächennahen Gesteine wird dem überwiegenden Plangebiet eine mittlere Durchlässigkeitsklasse zugewiesen. Der westliche Teilbereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und ein kleiner nordwestlicher Teilbereich der gemischten Bauflächen weisen nur geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeiten auf.

Für das Grundstück der Feuerwehr wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ein Bodengutachten erstellt, in welchem auch die tatsächlich vorhandenen Grundwasserstände, die Wasserdurchlässigkeit und der Baugrundaufbau ermittelt werden.

2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

<u>Kulturgüter</u>

Unter Kulturgütern sind architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen.

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Kulturdenkmale sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

Der Landkreis Lüneburg hat nach Benehmensherstellung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass sich im Wirkungsbereich des Vorhabens archäologische Fundstellen befinden. Vor diesem Hintergrund ist im Vorhabengebiet mit dem Vorhandensein archäologischer Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalpflegerischer 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. Ungeachtet der vorstehenden Ausführungen gelten für sämtliche Erdarbeiten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden gem. § 14 NDSchG.

Sonstige Sachgüter

Unter sonstige Sachgüter fallen sämtliche Sachgüter, unabhängig von ihrer kulturhistorischen und anderen Bedeutung. Letztlich sind Sachgüter alle natürlichen oder von Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind.

Im Plangebiet sind Wohngebäude und Gebäude von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vorhanden, welche sonstige Sachgüter darstellen.

2.1.8 Natura 2000 Gebiete und Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem Wirkraum sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

Südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg.

Ansonsten sind keine Schutzgebiete im Plangebiet und seinem Wirkraum vorhanden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Mensch

Erholung

Durch die Planung gehen keine Erholungsflächen verloren.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet, auf welchen der Bau eines Feuerwehrhauses vorgesehen ist, weisen keinen besonderen Erholungswert für den Menschen auf. Auch im Rahmen des Landschaftserlebens kommt ihnen aufgrund der intensiven Nutzung keine Bedeutung zu.

Die im Plangebiet vorhandenen Wohnbaugrundstücke weisen eine Erholungsnutzung für deren Bewohner auf. Die Wohnbaugrundstücke werden durch die Darstellung einer gemischten Baufläche planerisch gesichert.

Der im Plangebiet vorhandene Wald dient der Erholung. Der Wald wird erhalten und diese Erholungsflächen somit gesichert.

Verkehrslärm durch die Kreisstraße

Durch die Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Kreisstraße sind voraussichtlich keine erheblichen Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten. Der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Kreisstraße liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft, wo eine

Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h gilt. Diese reduzierte Geschwindigkeit minimiert den von der Kreisstraße ausgehenden Verkehrslärm. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrslärmimmissionen mit den geplanten Nutzungen einer Feuerwehr und der bestehenden Nutzung in den gemischten Bauflächen vereinbar sind.

Landwirtschaftliche Immissionen

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu landwirtschaftlichen Flächen und einem landwirtschaftlichen Betrieb ist von einer gelegentlichen und hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen (Stäube, Gerüche und Lärm) im Plangebiet auszugehen. Die geplante Nutzung einer Feuerwehr und die bestehende Nutzung in den gemischten Bauflächen sind hiermit vereinbar.

Auf der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden des Plangebietes ist nun eine Feuerwehr geplant. Die von dieser Fläche momentan ausgehenden landwirtschaftlichen Immissionen, welche auf die südlich vorhandene Wohnbebauung in der gemischten Baufläche einwirken, entfallen mit der Planung.

Lärm durch die Feuerwehr

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.

2.2.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Biotoptypen

Der Sandacker im Norden des Plangebietes, wo die Feuerwehr geplant ist, ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und anthropogen geprägt. Durch die mit der Planung vorbereiteten Versiegelungen für den Bau eines Feuerwehrhauses gehen somit nur Biotoptypen und Pflanzenstandorte verloren, die von geringer Bedeutung sind.

Die Bereiche des ländlich geprägten/ verstädterten Dorfgebietes sind bereits überwiegend bebaut. Die Bestandsbebauung wird durch die Darstellung einer gemischten Baufläche planerisch gesichert, womit voraussichtlich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten sind.

Der im Plangebiet vorhandene Eichenmischwald armer, trockener Sandböden soll erhalten werden und wird durch die Darstellung von Flächen für Wald planerisch gesichert. Durch die Planung wird kein Heranrücken von Gebäuden an den Wald vorbereitet. Bei den waldnahen 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 kleine Fläche südöstlich des Gebäudes Oerzer Straße 15 mit Drahtschmielenrasen gehört zu dem bereits bebauten Grundstück und wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung entsprechend als gemischte Baufläche dargestellt. In diesem Bereich werden

im Bebauungsplan im Parallelverfahren keine überbaubaren Flächen festgesetzt, da die Fläche als Gartenland genutzt wird und diese Gartennutzung hier auch zukünftig möglich sein soll.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird eine Biotoptypenkartierung erstellt und die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen auf der Grundlage dieser Biotoptypenkartierung bewertet.

Tiere

Durch die mit der Planung vorbereiteten Versiegelungen für den Bau eines Feuerwehrhauses wird ein Verlust von potenziellen Lebensräumen für Tiere bewirkt. Hier wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung der Fläche durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die unmittelbare Lage der Fläche an der Kreisstraße und am Siedlungsbereich weist die Fläche voraussichtlich nur eine sehr eingeschränkte Eignung als Lebensraum für Tiere auf (vgl. Kapitel 2.1.2). Daher sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf Vögel, Fledermäuse, Amphibien oder Reptilien durch den geplanten Feuerwehrneubau zu erwarten.

Wie in dem Kapitel 2.1.2 beschrieben, sind Vorkommen der Feldlerche im Plangebiet eher unwahrscheinlich. Falls doch ein Feldlerchenrevier von der Planung betroffen sein sollte, würden im Bebauungsplan im Parallelverfahren funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population auf geeigneten Flächen festgesetzt werden. Somit wird sichergestellt, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Durch die Darstellung der gemischten Bauflächen im Bereich der Bestandsbebauung wird der Bestand gesichert. Hiermit sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die im Siedlungsbereich vorkommenden Tierarten zu erwarten.

Der im Plangebiet vorhandene Wald soll erhalten werden und wird durch die Darstellung von Flächen für Wald planerisch gesichert. Im Bebauungsplan im Parallelverfahren werden ausreichende Schutzabstände berücksichtigt. Daher sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf den Wald als potenziellen Lebensraum für Tiere zu erwarten.

Die kleine Fläche südöstlich des Gebäudes Oerzer Straße 15 mit Drahtschmielenrasen gehört zu dem bereits bebauten Grundstück und wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung entsprechend als gemischte Baufläche dargestellt. In diesem Bereich werden im Bebauungsplan im Parallelverfahren keine überbaubaren Flächen festgesetzt, da die Fläche als Gartenland genutzt wird und diese Gartennutzung hier auch zukünftig möglich sein soll.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden eine Biotoptypenkartierung und eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Dann werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere auf diesen Grundlagen bewertet.

Potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. 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.

2.2.3 Luft und Klima

Durch den mit der Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Bau eines Feuerwehrhauses wird ein Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen bewirkt, die zur Kaltluftentstehung beitragen. Durch die vorbereiteten Versiegelungen von Fläche für eine Feuerwehr wird das Mikroklima beeinträchtigt. Baukörper und versiegelte Flächen besitzen eine hohe Wärmespeicherkapazität und tragen somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur bei. Durch die Bodenversiegelung verringert sich darüber hinaus die Verdunstungsrate im Planungsraum, sodass die kühlende Wirkung in den Bereichen eingeschränkt wird. Das Lokalklima, welches derzeit durch den Außenbereich geprägt wird, wird sich im Zuge der Planung somit geringfügig ändern und einem lokalen Klima innerhalb eines bebauten Ortsbereiches annähern. Aufgrund der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen weitreichenden Offenlandschaften, die das Lokalklima weiterhin maßgeblich prägen werden, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Luft und Klima durch die Planung resultieren. Diese angrenzenden klimawirksamen Flächen tragen zur Kaltluftproduktion bei.

Durch die geplante Feuerwehr entstehen zusätzliche Fahrzeugbewegungen, durch die Luftschadstoffe erzeugt werden. Diese Verkehre werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Luft und Klima nach sich ziehen.

Im Bereich der gemischten Bauflächen, die bereits überwiegend bebaut sind, sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

Die Darstellung von Flächen für Wald wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Luft und Klima aus. Die Erhaltung des Waldes trägt zur Frischluftbildung bei. Der vorhandene Wald wird mit seinen lokalen Klimaschutzfunktionen (Verschattung, Verdunstung, Kaltluftentstehung) gesichert.

2.2.4 Landschaft

Mit der vorbereiteten Inanspruchnahme von bisher freien Flächen durch den Feuerwehrneubau wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen, das in diesem Bereich jedoch nur von geringer Bedeutung ist.

Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen im Bereich der Bestandsbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in das Schutzgut Landschaft durch die Darstellung von Flächen für Wald minimiert. Der das Landschaftsbild prägende Wald wird erhalten.

2.2.5 Fläche und Boden

Durch die Planung eines Feuerwehrneubaus wird die Inanspruchnahme von Fläche vorbereitet. Mit der Planung werden rund 4.210 m² Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ auf bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen. Nach der überschlägigen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes können mit der Umsetzung der Planung erstmalig rund 3.370 m² landwirtschaftlich genutzte Böden versiegelt werden.

Durch den geplanten Feuerwehrneubau werden Versiegelungen von Boden vorbereitet. Versiegelungen führen zur Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes. Die

natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt. Die Realisierung der Planung führt zu einem Eingriff in den durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Bodenhaushalt, der zu einem weiteren Verlust der biotischen und abiotischen Potenziale des Bodens führt. Auf diesen Flächen werden die Bodenfunktionen als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten eingeschränkt. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird ein Bodengutachten für das Grundstück der Feuerwehr erstellt.

Im Bereich der gemischten Bauflächen und Flächen für Wald sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden zu erwarten.

2.2.6 Wasser

Durch den geplanten Feuerwehrneubau werden Versiegelungen von Boden vorbereitet. Versiegelungen führen zur Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Grundstück der Feuerwehr erstellt. Es ist davon auszugehen, dass das auf dem Feuerwehrgrundstück anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden kann. Dieses reduziert die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. 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.

Im Bereich der gemischten Bauflächen und Flächen für Wald sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden und werden somit durch die Planung nicht berührt.

Kulturdenkmale sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

Der Landkreis Lüneburg hat nach Benehmensherstellung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass sich im Wirkungsbereich des Vorhabens archäologische Fundstellen befinden. Vor diesem Hintergrund ist im Vorhabengebiet mit dem Vorhandensein archäologischer Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalpflegerischer 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. Ungeachtet der vorstehenden Ausführungen gelten für sämtliche Erdarbeiten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden gem. § 14 NDSchG.

Entsprechende Hinweise werden zum Entwurf in den Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgenommen. So können unvorhergesehene negative Auswirkungen auf etwaige Denkmalsubstanz vermieden werden. Daher werden Kulturdenkmale durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude und Gebäude von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen werden durch die Darstellung von gemischten Bauflächen im Bestand planerisch gesichert. Daher hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Gebäude.

2.2.8 Natura 2000 Gebiete und Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem Wirkraum sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden und werden somit durch die Planung nicht berührt.

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.

Ansonsten sind keine Schutzgebiete im Plangebiet und seinem Wirkraum vorhanden und werden somit durch die Planung nicht berührt.

2.2.9 Wechselwirkungen

Die aus methodischen Gründen auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich im Plangebiet dabei gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

Die vorhandenen Biotope im Plangebiet sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Außerdem stehen die Biotope in Wechselwirkungen mit den Umweltbelangen Mensch, Luft und Klima, Landschaft, Boden und Wasser.

Der Boden stellt die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar und über seine filternde Funktion wird versickerndes Oberflächenwasser gereinigt. Dem entsprechend bestehen Wechselwirkungen mit Wasser/Grundwasser und Kultur und sonstige Sachgüter.

Der Wasserhaushalt und die Biotope der Umgebung stehen über die Umweltbelange Boden und Grundwasser in einer Wechselbeziehung zu ihrer Umgebung.

Die geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen wirken sich auf die Umweltbelange Boden und Wasser aus, da sich Luftverunreinigungen an diesen Medien ablagern und anreichern können. Nachrangig ist hierdurch auch die Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten betroffen, da bei höheren Schadstoffkonzentrationen die

Lebensbedingungen derart verschlechtert werden können, dass nur noch wenige Arten damit zurechtkommen.

2.2.10 Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Belästigungen

Durch die geplante Feuerwehr wird es zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen kommen. Es ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Steigerungen des Verkehrsaufkommens, die zu unzumutbaren Belastungen der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung in den gemischten Bauflächen führen könnten. Durch die zu erwartenden Verkehre wird eine geringfügige Erhöhung der Abgasemissionen und weiterer Schadstoffe (Feinstaub, Abrieb etc.) zu erwarten sein, die sich aber in einem dem angrenzenden Siedlungsbestand entsprechenden Maß bewegen werden.

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.

Der Bau einer Feuerwehr und die damit einhergehende Nutzungsintensivierung wird tendenziell eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen.

2.2.11 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle aus der baulichen Nutzung eines Feuerwehrhauses müssen ordnungsgemäß gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften (u. a. Niedersächsisches Abfallgesetz - NAbfG) entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

2.2.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets liegen keine Betriebe, die als Verursacher schwere Unfälle (Explosionen, starke Brände etc.) auslösen können. Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche durch zulässige Vorhaben aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken, können nach heutigem Ermessen ausgeschlossen werden.

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine weitergehenden, über das allgemeine (Lebens-) Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt hinausgehende Wahrscheinlichkeit für solche Unfälle und Katastrophen abzusehen.

In einer Entfernung von rund 800 m südlich des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage. Mit der Darstellung der gemischten Bauflächen wird der vorhandene Bestand planerisch gesichert. Die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der gemischten Bauflächen im Plangebiet war zum Teil bereits vor dem Bau der Biogasanlage vorhanden. Daher ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Genehmigung der Biogasanlage ausreichende Abstände zur Wohnbebauung zu prüfen waren. Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass die Biogasanlage in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet liegt und keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten sind.

2.2.13 Kumulierung von Auswirkungen

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten oder Vorhaben werden nicht gesehen.

2.2.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der abzusehende Einsatz von Techniken und Stoffen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abschätzbar. Für die Anlage der im Zuge des Bauleitplans definierten baulichen Anlagen werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wären die formulierten städtebaulichen Zielsetzungen nicht umsetzbar.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisher unbebaute Fläche im Norden des Plangebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die von dieser Fläche momentan ausgehenden landwirtschaftlichen Immissionen, welche auf die südlich vorhandene Wohnbebauung in der gemischten Baufläche einwirken, würden weiterhin bestehen bleiben.

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und der auf Teilflächen des Plangebietes vorhandene Wald würden, wie bei Durchführung der Planung, bestehen bleiben.

Der Umweltzustand würde im Wesentlichen dem jetzigen Bestand entsprechen, welcher in Kapitel 2.1 dargelegt ist. Die durch den Flächennutzungsplan vorbereitete Bebauung mit den in Kapitel 2.2 beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter würde unterbleiben.

Bei Verzicht auf die Planung würde kein neues Feuerwehrhaus geschaffen, für welches ein Bedarf vorhanden ist. Der mit einer Feuerwehr verbundene hinzunehmende Lärm würde entfallen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die durch die Eingriffe prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind nach Möglichkeit zu minimieren und die verbleibenden Beeinträchtigungen auszugleichen.

Prinzipiell sind aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes konkrete Maßnahmen nur begrenzt oder nicht darstellbar. Diese sind entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

2.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff durch die Darstellung von Flächen für Wald minimiert. Der vorhandene Wald wird erhalten und planerisch gesichert. Dieses wirkt sich positiv auf mehrere Schutzgüter aus. Der im Plangebiet vorhandene Wald dient der Erholung. Der Wald wird erhalten und diese Erholungsflächen somit gesichert. Darüber hinaus bleibt der Wald als potenzieller Lebensraum für Tiere erhalten. Außerdem trägt die Erhaltung des Waldes zur Frischluftbildung bei. Der Wald ist auch prägend für das Landschaftsbild. Die Erhaltung des Waldes dient somit auch dem Schutz des Landschaftsbildes. Die Erhaltung des Waldes minimiert auch den vorbereiteten Eingriff in die Schutzgüter „Boden und Wasser“.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich des Eingriffs müssen in dem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren präzise ausgearbeitet, verbindlich festgesetzt und bei Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden erst zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren festgelegt, welcher zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung noch nicht vorliegt. In diesem Umweltbericht werden daher lediglich die Festsetzungen aus dem bereits vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes beschrieben. Auf der Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (Stand Vorentwurf) wird der Eingriff durch die Festsetzungen in der folgenden Auflistung minimiert. Durch die Wechselwirkungen der Umweltbelange untereinander wirken sich die Maßnahmen positiv auf mehrere Umweltbelange aus.

- Festsetzung von Grün- und Anpflanzflächen
- Festsetzung von Flächen für Wald
- Festsetzung einer Grundflächenzahl zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen
- Festsetzungen einer Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzungen einer örtlichen Bauvorschrift

Artenschutz

Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. In dem Artenschutzfachbeitrag werden erforderlichenfalls Maßnahmen zur Vermeidung 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.

Falls beispielsweise durch die Planung ein Feldlerchenrevier betroffen sein sollte, würden funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population auf geeigneten Flächen festgesetzt werden.

2.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe ist sowohl eine naturschutzrechtliche als auch eine artenschutzrechtliche Kompensation erforderlich. Die entstehenden erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange sind auszugleichen.

Naturschutzrechtliche Kompensation

Nach der überschlägigen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entsteht ein Kompensationsdefizit von rund 5.570 Wertpunkten (vgl. Kapitel 2.4.3). Der genaue Kompensationsbedarf wird erst auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes ermittelt. Der tatsächlich erforderliche Ausgleichsbedarf wird daher noch von dieser Bilanzierung abweichen.

Ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs soll im Plangebiet selbst umgesetzt werden. So werden im Bebauungsplan im Parallelverfahren Grün- und Anpflanzflächen an den Rändern der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt, die auch als Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Für den darüber hinaus verbleibenden Ausgleichsbedarf könnten entweder Wertpunkte aus einer Ökopoolfläche der Gemeinde Südergellersen beansprucht werden oder eine neue Ausgleichsfläche angelegt werden. Die Gemeinde Südergellersen verfügt über ausreichend gemeindeeigene Flächen, die als Ausgleichsflächen geeignet sind. Ein ausreichender Ausgleich wird daher umsetzbar sein. Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird der tatsächliche Kompensationsbedarf genau ermittelt und externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Artenschutzrechtliche Kompensation

Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. In dem Artenschutzfachbeitrag werden erforderlichenfalls Maßnahmen 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.

Falls beispielsweise durch die Planung ein Feldlerchenrevier betroffen sein sollte, würden funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population auf geeigneten Flächen festgesetzt werden.

2.4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Zur Ermittlung des quantitativen Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB wird neben der argumentativen Abhandlung der Eingriffsregelung eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Die rechnerische Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013).

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im Wesentlichen die Biotoptypenerfassung aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg 2017 zugrunde gelegt. Zum Bebauungsplan im Parallelverfahren erfolgt eine aktuelle Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes.

Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich der Wertstufen erfolgte in Anlehnung an die Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (Herausgeber: NLWKN, Verfasser: Dr. Olaf von Drachenfels, Stand 02/2024).

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erfolgt eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Basis einer Biotoptypenkartierung zur Ermittlung des tatsächlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs und die Kompensationsmaßnahmen werden konkret festgelegt. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan könnten ggf. von dieser Bilanzierung abweichende Biotoptypen mit anderen Wertstufen im Bestand kartiert werden, was Auswirkungen auf den Kompensationsbedarf hätte. Darüber hinaus werden auf der Ebene des Bebauungsplanes bei der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ randlich Grün- und Anpflanzflächen festgesetzt, welche positiv in die Bilanzierung einfließen und auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht dargestellt werden. Der tatsächlich erforderliche Ausgleichsbedarf wird daher noch von dieser Bilanzierung abweichen.

Bestand

Flächenbezeichnung	**Größe in m²**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**
Ländlich geprägtes/ verstädtertes Dorfgebiet (OD)	18.140	1	18.140
Sandacker (AS)	4.210	1	4.210
Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)	11.510	5	57.550
Drahtschmielenrasen (RAD)	1.100	3	3.300
Summe	**34.960**		**83.200**

Planung

Flächenbezeichnung	**Größe in m²**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**
Gemischte Bauflächen (Ländlich geprägtes/ verstädtertes Dorfgebiet (OD))	19.240	1	19.240
Versiegelte und überbaute Flächen in der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ (X) (Annahme: rund 80 % der Fläche)	3.370	0	0
Unversiegelte Flächen in der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, artenarmer Scherrasen (GRA) (Annahme: rund 20 % der Fläche)	840	1	840
Flächen für Wald, Erhaltung Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)	11.510	5	57.550
Summe	**34.960**		**77.630**

Gegenüberstellung

Flächenwert Bestand	83.200
Flächenwert Planung	77.630
Bilanz	**-5.570**

Nach der überschlägigen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entsteht ein Kompensationsdefizit von rund 5.570 Wertpunkten.

Wie oben bereits beschrieben wird der genaue Kompensationsbedarf erst auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes ermittelt. Der tatsächlich erforderliche Ausgleichsbedarf wird daher noch von dieser Bilanzierung abweichen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Standortwahl und möglicher Standortalternativen wird auf das Kapitel 3 der allgemeinen Begründung verwiesen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ durch Auswertung vorhandener Unterlagen.

Die Verfahren zur Bewertung der Biotoptypen und zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, sind nicht aufgetreten.

3.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Die unterschiedlichen Planebenen erfordern unterschiedlich detaillierte Überwachungsmaßnahmen. Beim Monitoring von Flächennutzungsplänen ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. So werden auch erst auf der Ebene des Bebauungsplanes verbindliche Regelungen zum Ausgleich getroffen, deren Durchführung im Rahmen eines Monitorings zu überwachen ist.

Bezüglich der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen wird auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren verwiesen.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Gellersen möchte mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ den Bau eines Feuerwehrhauses auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen planerisch vorbereiten. Darüber hinaus werden vorhandener Gebäudebestand mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und ein im Plangebiet vorhandener Wald mit der Planung im Bestand gesichert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Die Belange der einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich stark betroffen. Die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich unter ein erhebliches Maß begrenzt und ausgeglichen. Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Flächen für Wald dargestellt. Der vorhandene Wald wird erhalten und planerisch gesichert. Dieses wirkt sich positiv auf mehrere Schutzgüter aus.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (Stand Vorentwurf) wird der Eingriff durch die folgenden Festsetzungen minimiert:

- Festsetzung von Grün- und Anpflanzflächen
- Festsetzung von Flächen für Wald
- Festsetzung einer Grundflächenzahl zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen
- Festsetzungen einer Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzungen einer örtlichen Bauvorschrift

Nach der überschlägigen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entsteht ein Kompensationsdefizit von rund 5.570 Wertpunkten. Der genaue Kompensationsbedarf wird erst auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes ermittelt. Der tatsächlich erforderliche Ausgleichsbedarf wird daher noch von dieser Bilanzierung abweichen.

Ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs soll im Plangebiet selbst umgesetzt werden. So werden im Bebauungsplan im Parallelverfahren Grün- und Anpflanzflächen an den Rändern der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt, die auch als Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Für den darüber hinaus verbleibenden Ausgleichsbedarf könnten entweder Wertpunkte aus einer Ökopoolfläche der Gemeinde Südergellersen beansprucht werden oder eine neue Ausgleichsfläche angelegt werden. Die Gemeinde Südergellersen verfügt über ausreichend gemeindeeigene Flächen, die als Ausgleichsflächen geeignet sind. Ein ausreichender Ausgleich wird daher umsetzbar sein. Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird der tatsächliche Kompensationsbedarf genau ermittelt und externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, in dem erforderlichenfalls Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entwickelt und dargestellt werden.

QUELLEN

GEMEINDE SÜDERGELLERSEN (2007): Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2026): Daten zu Böden und Hydrogeologie vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2026): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter https://geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=geoportal.

LANDKREIS LÜNEBURG (2026): Regionales Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Lüneburg, Beschlussfassung.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2026): Daten zu Avifauna und Fauna vom Kartenserver unter www.nlwkn.niedersachsen.de.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (Hrsg.) (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. Verfasser: Dr. Olaf von Drachenfels. Stand 02/2024.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (Hrsg.) (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Verfasser: Dr. Olaf von Drachenfels. Stand März 2021, mit Korrekturen und Änderungen, Stand 01.03.2023.

SAMTGEMEINDE GELLERSEN (2019): Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen.