



## Bekanntmachung

Am **Donnerstag, 27. November 2025, um 19:00 Uhr**, findet im Sitzungssaal des Rathauses in Reppenstedt, Dachmisser Straße 1, eine öffentliche Sitzung des **Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschusses der Samtgemeinde Gellersen** statt.

## Tagesordnung

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Beschlussfassung über die Behandlung von Tagesordnungspunkten in nichtöffentlicher Sitzung
- 4 Genehmigung des Protokolls über die 15. Sitzung des Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschusses am 07.10.2025
- 5 Bericht des Samtgemeindebürgermeisters über wichtige Beschlüsse des Samtgemeindeausschusses und wichtige Angelegenheiten der Verwaltung
- 6 Einwohnerfragestunde (bei Bedarf)
- 7 Vorstellung der Ergebnisse aus der Überarbeitung des Schmutzwasserkonzeptes aus dem Jahr 2004
- 8 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/Feuerwehr Südergellersen“  
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
- 9 Vorstellung der Standorte für eine mögliche Dreifeldsporthalle
- 10 Nachlese zum Haushaltsjahr 2025
- 11 Antrag der Gruppe Grüne/SPD/SOLI/DIE LINKE  
- Machbarkeitsstudie für ein Hallenbad in Gellersen
- 12 Behandlung von Anfragen und Anregungen
- 13 Schließung der Sitzung

Reppenstedt, 18.11.2025

Samtgemeinde Gellersen  
Der Samtgemeindebürgermeister

gez.  
Steffen Gärtner



**Samtgemeinde Gellersen**  
**Der Samtgemeindepflegermeister**

Reppenstedt, 19.11.2025

Verantwortlich: Christian Hübener  
Amt: Bauamt

## S I T Z U N G S V O R L A G E

**S/X/526**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>	<b>Öffentlich</b>
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	27.11.2025	7	ja
Samtgemeindeausschuss	08.12.2025		nein

### **Vorstellung der Ergebnisse aus der Überarbeitung des Schmutzwasserkonzeptes aus dem Jahr 2004**

---

#### **Sachverhalt:**

Die Samtgemeinde Gellersen hat die Überarbeitung des Abwasserbeseitigungskonzeptes beauftragt, um die seit 2004 fortgeschriebenen Grundlagen an die aktuellen Entwicklungen anzupassen.

Anlass für die Beauftragung waren insbesondere die Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen, geänderte Einwohnerzahlen sowie die Notwendigkeit, hydraulische Engpässe im Kanalnetz erneut zu überprüfen.

In der Sitzung werden die Ergebnisse der durch das Ingenieurbüro Sweco erarbeiteten Überarbeitung vorgestellt. Diese umfassen unter anderem die Aktualisierung der Bemessungsgrundlagen, die Prüfung der Einzugsgebiete, die Bewertung hydraulisch überlasteter Bereiche sowie daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Ergebnisse der Überarbeitung des Schmutzwasserkonzeptes der Samtgemeinde Gellersen werden beschlossen.



## S I T Z U N G S V O R L A G E

**S/X/525**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	27.11.2025	8	ja
Samtgemeindeausschuss	08.12.2025		nein

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

**- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

---

#### **Sachverhalt:**

Die Samtgemeinde Gellersen möchte mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/Feuerwehr Südergellersen“ verschiedene Vorhaben planerisch vorbereiten.

So beabsichtigt die Samtgemeinde Gellersen östlich der Oerzer Straße in Südergellersen den Bau eines Feuerwehrhauses. 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 möchte die Samtgemeinde Gellersen den Neubau eines Feuerwehrhauses am Ortsausgang an der Oerzer Straße planerisch vorbereiten.

Zudem plant die Entwicklungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Die Freiflächenphotovoltaikanlage soll im südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung auf dem Flurstück 46/6 der Flur 2 in der Gemarkung Südergellersen entstehen. Die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage soll einen Beitrag zum Ausbau der solaren Strahlungsenergie leisten, um das angestrebte Ziel einer Energiewende mit einer Loslösung von fossilen Energieträgern zu erreichen.

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.

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

Der Vorentwurf der Planzeichnung sowie die Begründung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/Feuerwehr Südergellersen“ wurden ausgearbeitet und sind als Anlage beigefügt.

Es wird vorgeschlagen, die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu beteiligen.

**Beschlussempfehlung:**

Dem vorliegenden Vorentwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/Feuerwehr Südergellersen“ sowie der Begründung wird zugestimmt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

**Anlage(n):**

- Vorentwurf der Planzeichnung mit Begründung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/Feuerwehr Südergellersen“

# Samtgemeinde Gellersen

Landkreis Lüneburg



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

### Inhalt

- Planzeichnung
- Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf November 2025

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen durch:

# Samtgemeinde Gellersen

Landkreis Lüneburg

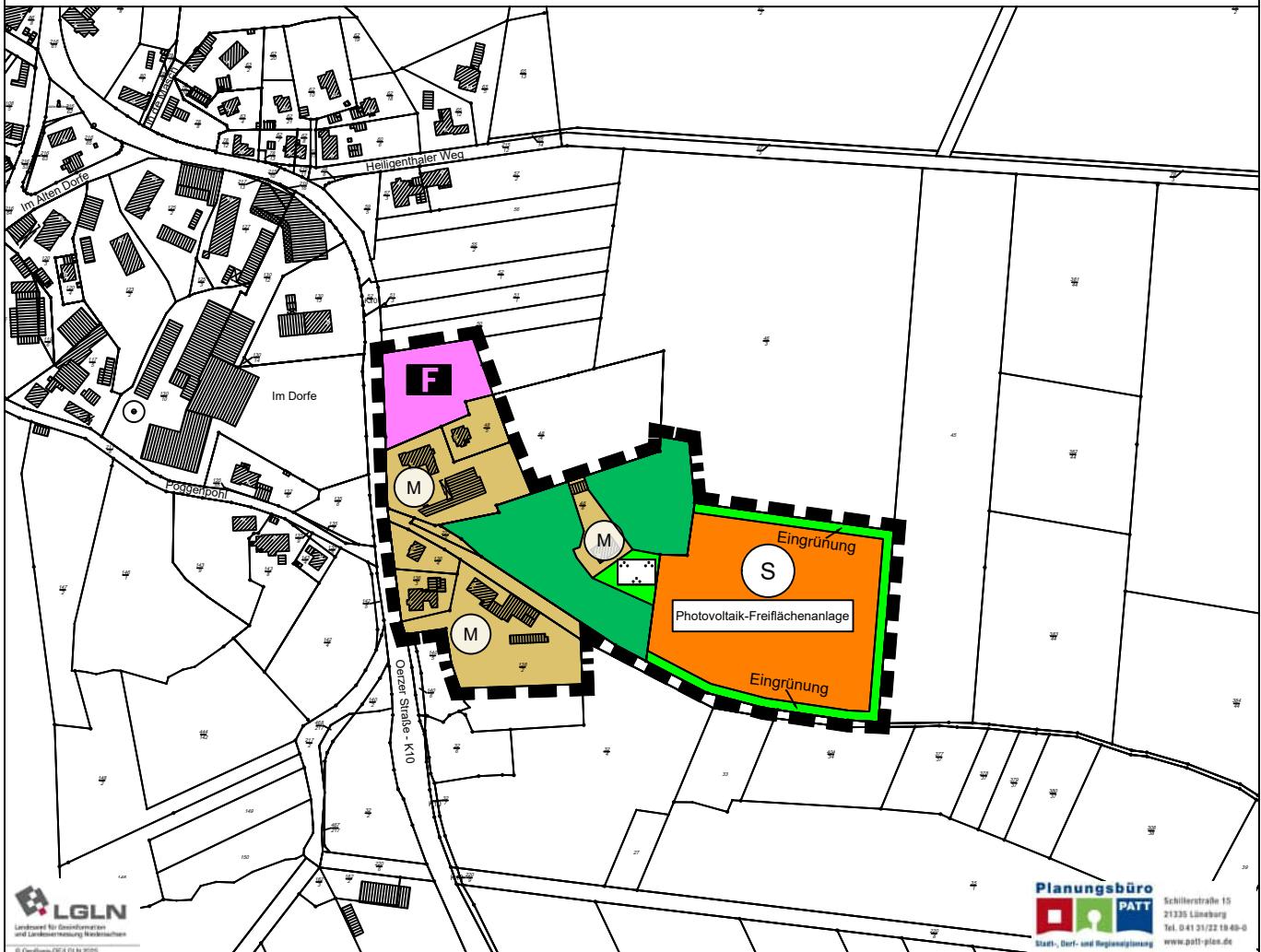


## 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße / Feuerwehr Südergellersen“



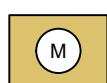
Stand: November 2025

M. 1:5.000

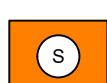


### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung



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



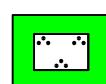
Sonderbauflächen, "Photovoltaik-Freiflächenanlage"  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

#### 2. Flächen für den Gemeinbedarf



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

#### 3. Grünflächen



Grünflächen - Parkanlage  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Grünflächen - Eingrünung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

#### 4. Flächen für Wald



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

#### 5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der Flächennutzungsplanänderung

Planungsbüro PATT  
Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 80-0  
www.patt-plan.de

# Samtgemeinde Gellersen

Landkreis Lüneburg



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

### Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf November 2025

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen durch:



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://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**

1	Anlass und Ziel .....	4
2	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	4
3	Planungsvorgaben .....	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
3.2	Landschaftsrahmenplan .....	12
3.3	Siedlungsentwicklungskonzept 2030 Samtgemeinde Gellersen .....	13
3.4	Entwicklungskonzept zur Standortwahl von Photovoltaik-Freiflächenanlagen .....	14
3.5	Flächennutzungsplan .....	15
3.6	Außenbereichssatzung/ Bebauungsplan .....	16
4	Planung .....	17
4.1	Gemischte Bauflächen .....	17
4.2	Sonderbauflächen „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ .....	18
4.3	Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ .....	18
4.4	Grünflächen „Parkanlage“ .....	18
4.5	Grünflächen „Eingrünung“ .....	18
4.6	Flächen für Wald .....	19
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	19
6	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit .....	20
6.1	Tiere, Pflanzen .....	20
6.2	Fläche, Boden, Wasser .....	22
6.3	Luft, Klima .....	22
6.4	Landschaft .....	23
6.5	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete .....	23
6.6	Mensch und seine Gesundheit .....	23
6.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	25
7	Bauleitplanerisches Verfahren .....	25
8	Quellen .....	26

## 1 ANLASS UND ZIEL

Die Samtgemeinde Gellersen möchte mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ verschiedene Vorhaben planerisch vorbereiten.

So beabsichtigt die Samtgemeinde Gellersen östlich der Oerzer Straße in Südergellersen den Bau eines Feuerwehrhauses. 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 möchte die Samtgemeinde Gellersen den Neubau eines Feuerwehrhauses am Ortsausgang an der Oerzer Straße planerisch vorbereiten.

Zudem plant die Entwicklungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Die Freiflächenphotovoltaikanlage soll im südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung auf dem Flurstücks 46/6 der Flur 2 in der Gemarkung Südergellersen entstehen. Die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage soll einen Beitrag zum Ausbau der solaren Strahlungsenergie leisten, um das angestrebte Ziel einer Energiewende mit einer Loslösung von fossilen Energieträgern zu erreichen.

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 5,7 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. 39 m über NHN im Südosten um ca. 17 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 ).

### 3 PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

##### 3.1.1 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.

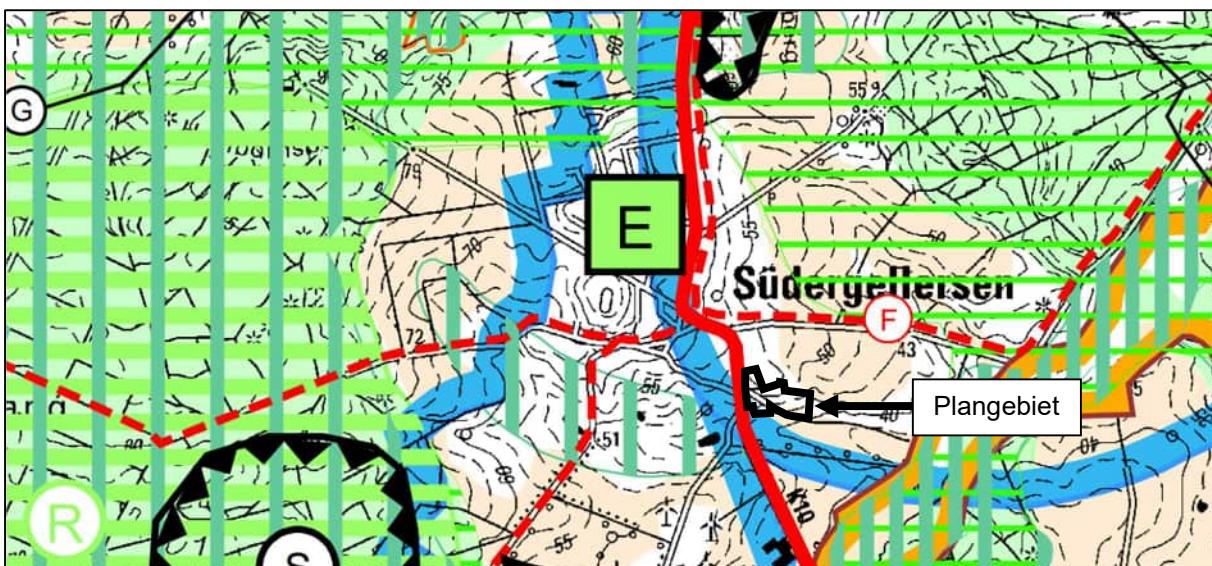


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.  
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2016).

**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 werden der Bau eines Feuerwehrhauses und die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage 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. An dem geplanten Feuerwehrstandort werden keine wassergefährdenden Stoffe freigesetzt. Die Planung steht der Schutzwirkung des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung nicht entgegen.

**Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**

Der südöstliche Randbereich des Plangebietes liegt in einem 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.

Lediglich ein geringer, zu vernachlässigender Randstreifen des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft liegt innerhalb des Plangebietes im Bereich der Eingrünung bzw. der Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“. Der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gegeben, zumal das Plangebiet nur einen sehr geringen Teil dieses großen Vorbehaltsgebietes in Anspruch nimmt und ausreichend Flächen für die Landwirtschaft an anderer Stelle in der Gemeinde Südergellersen vorhanden sind. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Boden in diesem Bereich nach der Karte zur Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) des LBEG nur eine sehr geringe bzw. geringe Bodenfruchtbarkeit aufweist. Außerdem ist auch das überragende öffentliche Interesse des Ausbaus der erneuerbaren Energien zu berücksichtigen. Daher wird eine Überplanung dieser Ackerfläche als vertretbar und mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar angesehen.

**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.

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.

Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ grenzt östlich an den bestehenden Wald an. Die genauen Waldabstände werden erst auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes geregelt. Hierbei werden auch Aspekte wie die Wahrung der ökologischen Funktionen des Walrandes, die Waldbrandvorsorge, die Verkehrssicherungspflicht und die Beschattung betrachtet. Bei der Bestimmung eines Waldabstandes ist auch das überragende öffentliche Interesse des Ausbaus der erneuerbaren Energien zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2023 hat die Bundesregierung dem Ausbau der erneuerbaren Energien einen gesetzlichen Vorrang gegeben. In § 2 des EEG wird Folgendes geregelt: „Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“

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 3.1.2). 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 einzuhalten Abstand von 30 m nicht mehr benannt.

### Energie

In Ziffer 4.2 08 RROP wird als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass erneuerbare Energien, wie z. B. Windenergie, Solarenergie, Deponiegasnutzung, Biomassenutzung und Geothermie vorrangig zu nutzen und mit den übrigen raumordnerischen Erfordernissen in Einklang zu bringen sind.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird diesem Ziel der Raumordnung gerecht.

### Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

### **3.1.2 Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms**

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüneburg. Die Neuaufstellung des RROP 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.

Mittlerweile liegt ein 2. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP aus Mai 2025 vor. Die gegenüber dem 1. Entwurf unveränderten Planteile des 2. Entwurfes sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu werten. Der 2. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP wird in der Abwägung zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des RROP geprüft und berücksichtigt.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem 2. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus Mai 2025 zu entnehmen, in welchem das Plangebiet gekennzeichnet ist.

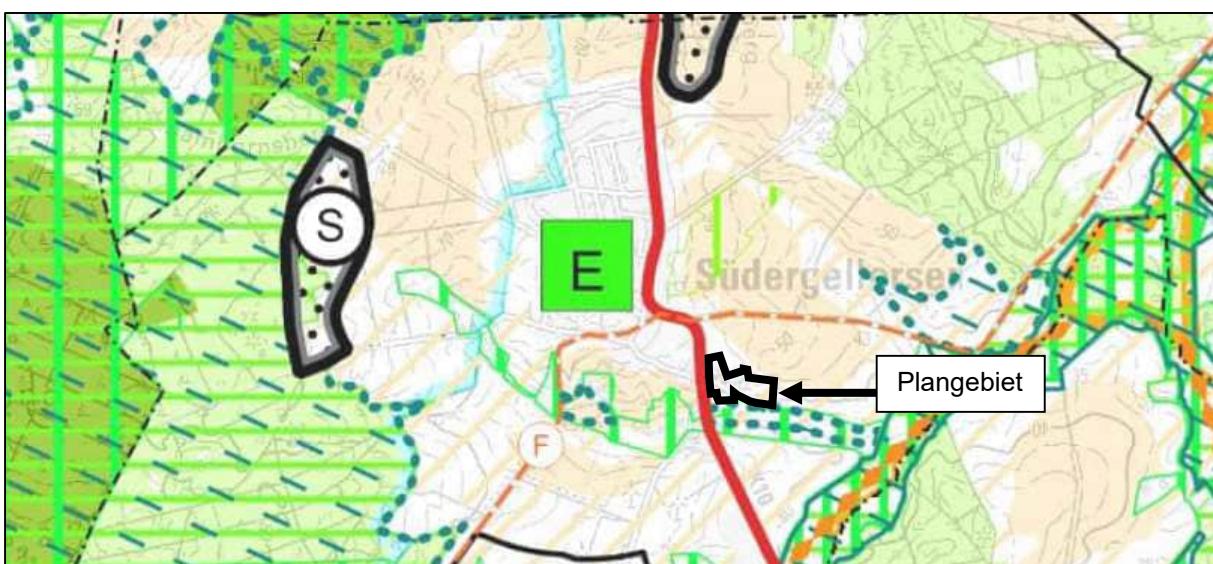


Abbildung 4: Auszug aus dem 2. Entwurf Mai 2025 zur Neuaufstellung des RROP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.  
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2025).

**Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**

Der östliche Teil des Plangebietes liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen (Ziffer 3.2.1 03 RROP-Entwurf). 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.

Lediglich ein geringer Teil des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft liegt innerhalb des Plangebietes im Bereich der Eingrünung bzw. der Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“. Der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gegeben, zumal das Plangebiet nur einen sehr geringen Teil dieses großen Vorbehaltsgebietes in Anspruch nimmt und ausreichend Flächen für die Landwirtschaft an anderer Stelle in der Gemeinde Südergellersen vorhanden sind. Dem Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung zu. Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erfolgt eine artenschutzrechtliche Untersuchung. Aus diesen Gründen wird eine Überplanung dieser Ackerfläche als vertretbar und mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar angesehen.

**Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung westlich des Plangebietes**

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

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 Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird durch eine Grünfläche „Eingrünung“ gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet abgeschirmt. Außerdem wird das Plangebiet überwiegend durch einen Weg von dem Landschaftsschutzgebiet räumlich getrennt. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet. Das Schutzgebiet wird von der Planung nicht berührt.

**Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung**

Südergellersen wird im RROP-Entwurf als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen (Ziffer 2.1.4 02 RROP-Entwurf). 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-Entwurf wird als Grundsatz der Raumordnung definiert, dass der Wald in seinem gegenwärtigen Ausmaß erhalten werden soll. In Ziffer 3.2.1 13 im RROP-Entwurf wird darüber hinaus als Grundsatz der Raumordnung geregelt, dass Waldränder von Bebauung und störenden Nutzungen freigehalten werden sollen. In der Begründung zum RROP-Entwurf wird ein Abstand von 100 m aus dem LROP als Orientierungswert benannt.

Im Vergleich zum rechtswirksamen RROP werden im Entwurf zur Neuaufstellung des RROP 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. Bezuglich 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.

Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ grenzt östlich an den bestehenden Wald an. Die genauen Waldabstände werden erst auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes geregelt. Hierbei werden auch Aspekte wie die Wahrung der ökologischen Funktionen des Waldrandes, die Waldbrandvorsorge, die Verkehrssicherungspflicht und die Beschattung betrachtet. Bei der Bestimmung eines Waldabstandes ist auch das überragende öffentliche Interesse des Ausbaus der erneuerbaren Energien zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2023 hat die Bundesregierung dem Ausbau der erneuerbaren Energien einen gesetzlichen Vorrang gegeben. In § 2 des EEG wird Folgendes geregelt: „Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu

treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“

### Energie

In Ziffer 4.2.1 06 RROP wird als Grundsatz der Raumordnung geregelt, dass der Ausbau und die Nutzung solarer Strahlungsenergie flächensparend und bevorzugt im Innenbereich erfolgen soll. Der Ausbau von Freiflächensolaranlagen soll freiraumschonend und raumverträglich erfolgen. In der Begründung zum RROP steht hierzu, dass Solarenergie neben der Windkraft die derzeit einzige nachhaltige Energiequelle ist, die kurzfristig und in größerem Umfang ausbaufähig zur Verfügung steht. Das angestrebte Ziel einer Energiewende mit einer Loslösung von fossilen Energieträgern ist deshalb nur durch einen starken Ausbau der solaren Strahlungsenergie zu erreichen.

Durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2023 hat die Bundesregierung dem Ausbau der erneuerbaren Energien einen gesetzlichen Vorrang gegeben. So ist das überragende öffentliche Interesse des Ausbaus der erneuerbaren Energien zu berücksichtigen. Erneuerbare Energien sollen als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Bei der Planung werden die Auswirkungen der Freiflächensolaranlage auf Raum und Umwelt betrachtet. Die Samtgemeinde Gellersen hat 2023 ein Entwicklungskonzept zur Standortwahl von Photovoltaik-Freiflächenanlagen erstellt, in welchem anhand von planungsrechtlich relevanten Standortkriterien Flächen im Samtgemeindegebiet identifiziert werden, die aus raumplanerischer Sicht für die Bebauung mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlagen ungeeignet, bedingt geeignet und geeignet sind (vgl. Kapitel 3.4). Um den steigenden Energiebedarf auch zukünftig zu decken, sieht sich die Samtgemeinde Gellersen in der Verantwortung, den Ausbau erneuerbarer Energien weiterhin zu ermöglichen und ihren Beitrag zur Umsetzung der Energiewende zu leisten. Neben dem Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen, welcher bevorzugt voranzutreiben ist, sehen die gesetzlichen und raumordnerischen Vorgaben auch die Entwicklung von raumverträglichen Photovoltaik-Freiflächenanlagen vor. Die Samtgemeinde Gellersen sowie die Mitgliedsgemeinden sind gefordert, diesen Ausbau über die Instrumente der Bauleitplanung zu steuern.

Das Flurstück 46/6, auf welchem die Photovoltaik-Freiflächenanlagen nun planerisch vorbereitet wird, ist im Entwicklungskonzept als bedingt geeignete Fläche für Photovoltaik ausgewiesen. Somit wird durch die Planung nun eine im Entwicklungskonzept aufgezeigte potenzielle Fläche für Photovoltaik entwickelt. Die Fläche ist aus den folgenden Gründen als Standort für eine Freiflächenphotovoltaikanlage geeignet. Die Fläche weist nur geringe Ertragswerte auf. Es gehen keine wertvollen Ackerflächen verloren. Die Fläche wird durch den vorhandenen Wald von der Bestandsbebauung abgeschirmt. Darüber hinaus wird die Fläche gegenüber der freien Landschaft eingegrünt, um Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf die Erholung zu reduzieren. Eine Freiflächenphotovoltaikanlage wird an diesem Standort als raumverträglich eingeschätzt. Außerdem befindet sich die Fläche bereits im Eigentum der Gemeinde Südergellersen. Aus diesen Gründen ist die Ausweisung der Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ an diesem Standort im Außenbereich vertretbar.

### Fazit

Die Planung ist mit dem RROP-Entwurf vereinbar.

### 3.2 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 und im Südosten 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.

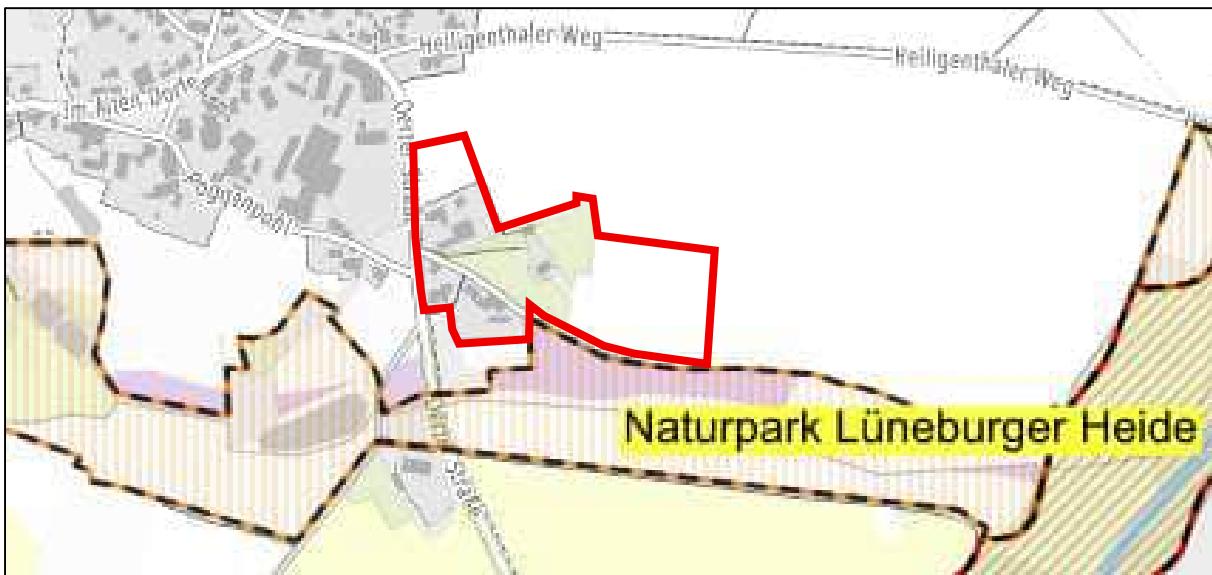


Abbildung 6: Auszug aus dem Zielkonzept des LRP des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.  
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2017).

### Fazit

Die Planung ist mit dem LRP vereinbar.

### **3.3 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.

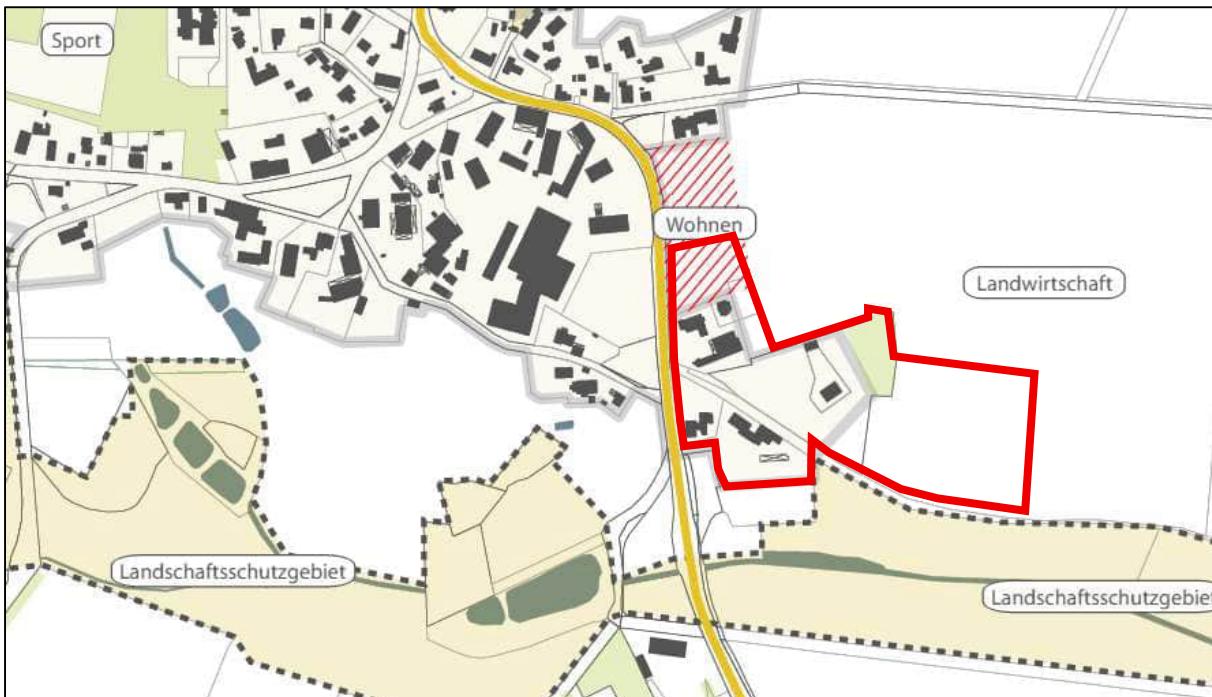


Abbildung 7: Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie). Rote Schraffur = potentielle Entwicklungsfläche „Wohnen“. Ohne Maßstab, genordet.  
(Quelle: Samtgemeinde Gellersen 2019).

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 Potentialflächen wird derzeit durch die Planung des Baugebietes „Stähwiesen II“ entwickelt.

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

### **3.4 Entwicklungskonzept zur Standortwahl von Photovoltaik-Freiflächenanlagen**

Die Samtgemeinde Gellersen hat 2023 ein Entwicklungskonzept zur Standortwahl von Photovoltaik-Freiflächenanlagen erstellt. Die Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen ist ein zentraler Baustein, um die Energiewende voranzutreiben. Das Entwicklungskonzept identifiziert anhand von planungsrechtlich relevanten Standortkriterien Flächen im Samtgemeindegebiet, die aus raumplanerischer Sicht für die Bebauung mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlagen ungeeignet, bedingt geeignet und geeignet sind.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Entwicklungskonzept zu entnehmen. Der im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung geplante Standort für eine Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf dem Flurstück 46/6 der Flur 2 in der Gemarkung Südergellersen ist mit einem blauen Kreis gekennzeichnet.

Das Flurstück 46/6 ist im Entwicklungskonzept als bedingt geeignete Fläche für Photovoltaik ausgewiesen. Die Fläche wird aufgrund einer Überlagerung mit einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft im RROP als bedingt geeignete Fläche dargestellt. Die Karten im Entwicklungskonzept sind nicht parzellenscharf. Vorbehaltsgebiete gelten als Abwägungskriterium. Tatsächlich liegt nur ein geringer, zu vernachlässigender Randstreifen des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes im Bereich der Eingrünung bzw. der Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“. Der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gegeben, zumal das Plangebiet nur einen sehr geringen Teil dieses großen Vorbehaltsgebietes in Anspruch nimmt und ausreichend Flächen für die Landwirtschaft an anderer Stelle in der Gemeinde Südergellersen vorhanden sind. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Boden in diesem Bereich nach der Karte zur Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) des LBEG nur eine sehr geringe bzw. geringe Bodenfruchtbarkeit aufweist. Außerdem ist auch das überragende öffentliche Interesse des Ausbaus der erneuerbaren Energien zu berücksichtigen. Daher wird eine Überplanung dieser Ackerfläche als vertretbar und mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar angesehen.

Die Planung ist daher mit Entwicklungskonzept vereinbar. Der Abstand zu Waldflächen ist als Abwägungskriterium zu berücksichtigen und wird erst auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes geregelt.

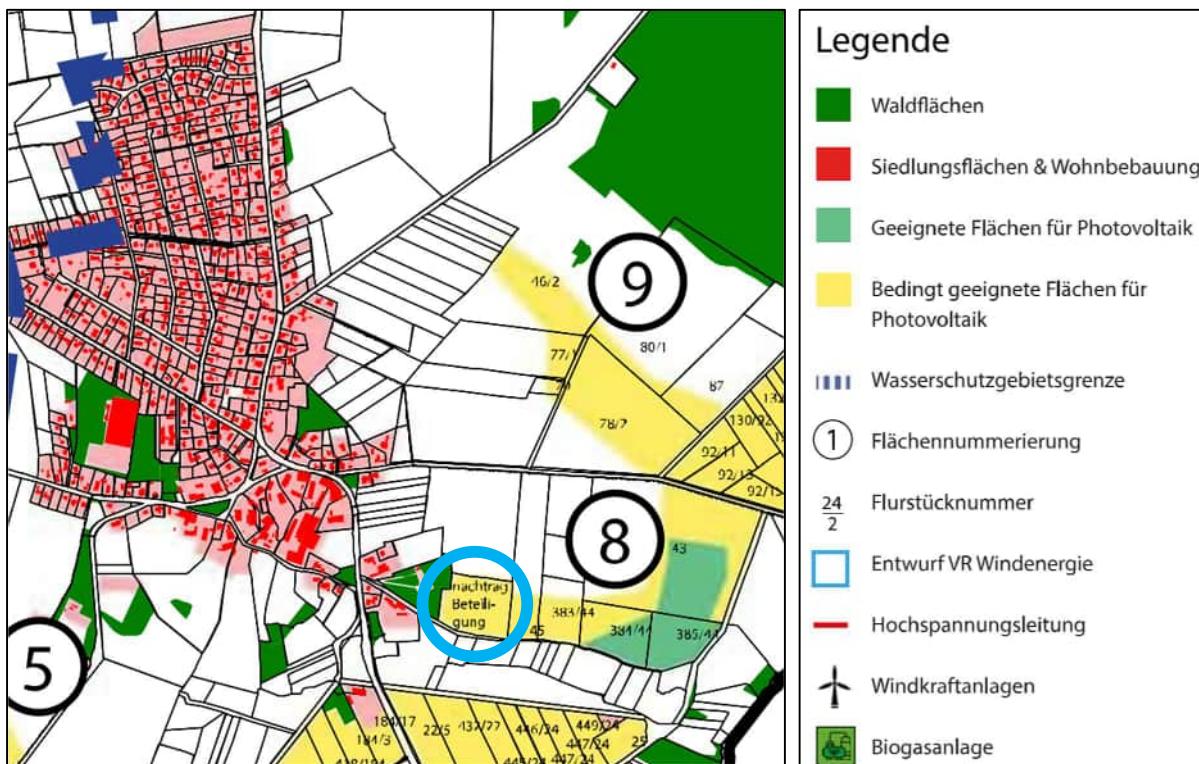


Abbildung 8: Auszug aus dem Entwicklungskonzept zur Standortwahl von PV-Freiflächenanlagen der Samtgemeinde Gellersen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (blauer Kreis). Gelbe Füllung Bedingt geeignete Flächen für Photovoltaik. Ohne Maßstab, genordet.  
(Quelle: Samtgemeinde Gellersen 2023).

### 3.5 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.

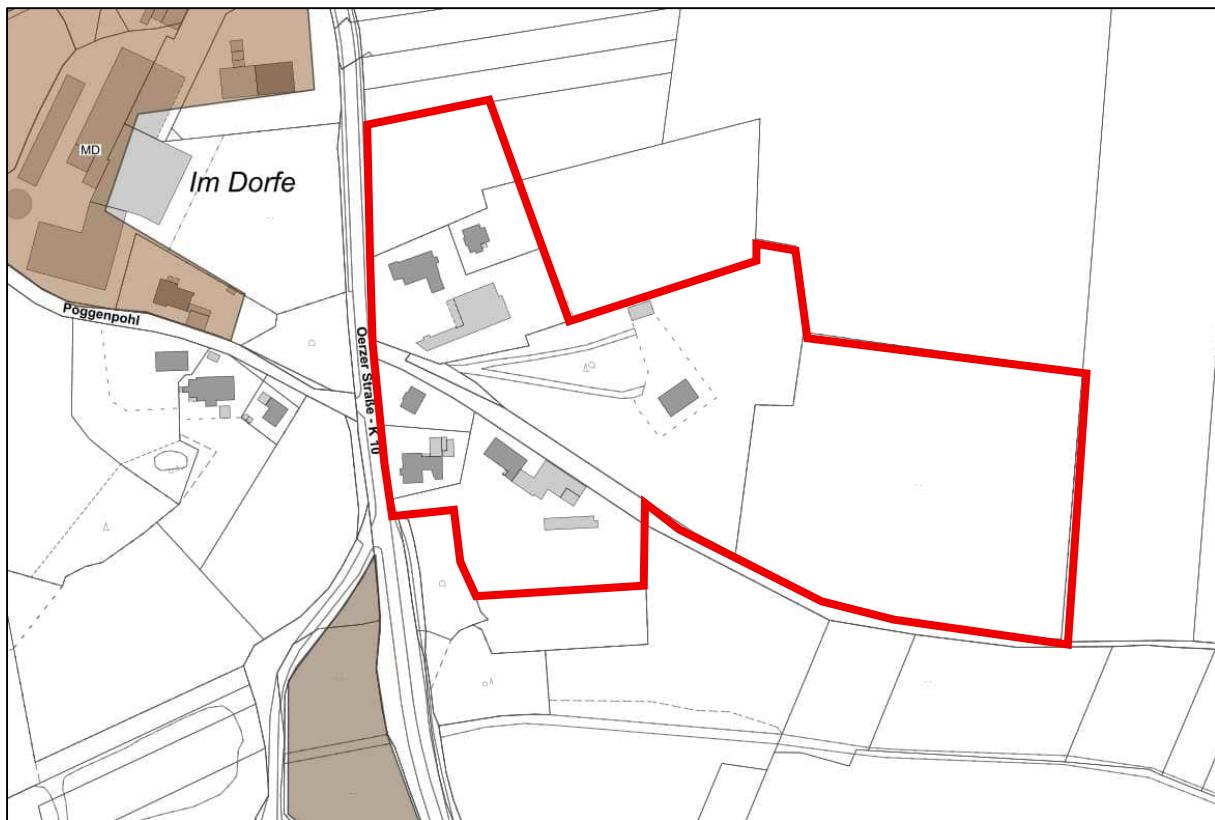


Abbildung 9: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.  
(Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg 2025).

### 3.6 Außenbereichssatzung/ Bebauungsplan

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

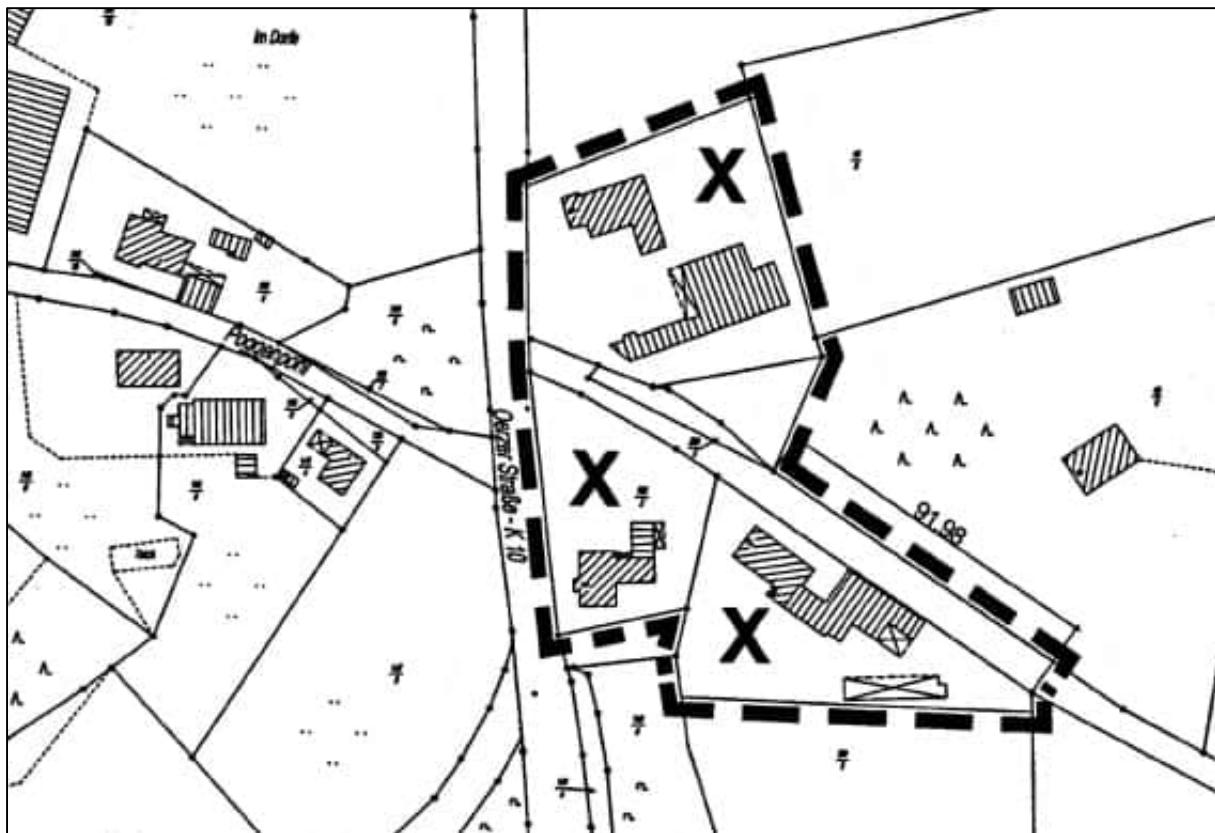


Abbildung 10: Außengrundriss „Oerzer Straße“ der Gemeinde Südergellersen, ohne Maßstab, genordet.  
(Quelle: Gemeinde Südergellersen 2007).

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 Außengrundrissatzung „Oerzer Straße“ der Gemeinde Südergellersen soll aufgehoben und überplant werden.

## 4 PLANUNG

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

### 4.1 Gemischte Bauflächen

Der Bereich der derzeit vorhandenen Außengrundrissatzung „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.

#### **4.2 Sonderbauflächen „Photovoltaik-Freiflächenanlage“**

Im südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung auf dem Flurstücks 46/6 der Flur 2 in der Gemarkung Südergellersen wird eine Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dargestellt, um hier die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage planerisch vorzubereiten. Die Entwicklungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen plant hier eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Um den steigenden Energiebedarf auch zukünftig zu decken, sieht sich die Samtgemeinde Gellersen in der Verantwortung, den Ausbau erneuerbarer Energien weiterhin zu ermöglichen und ihren Beitrag zur Umsetzung der Energiewende zu leisten. Neben dem Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen sehen die gesetzlichen und raumordnerischen Vorgaben auch die Entwicklung von raumverträglichen Photovoltaik-Freiflächenanlagen vor. Die Samtgemeinde Gellersen sowie die Mitgliedsgemeinden sind gefordert, diesen Ausbau über die Instrumente der Bauleitplanung zu steuern.

Die Fläche wurde im Rahmen des Entwicklungskonzepts zur Standortwahl von Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Samtgemeinde Gellersen als bedingt geeignete Fläche für Photovoltaik ausgewiesen. Somit wird durch die Planung nun eine im Entwicklungskonzept aufgezeigte potenzielle Fläche für Photovoltaik entwickelt. Hierzu wird auf die weiteren Ausführungen im Kapitel 3.4 verwiesen.

#### **4.3 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.

#### **4.4 Grünflächen „Parkanlage“**

Eine kleine Fläche südöstlich des Gebäudes Oerzer Straße 15, welche nördlich und südlich von Wald umgeben ist, wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Diese Fläche soll als parkartig oder gärtnerisch gestaltete Freifläche nutzbar sein und der Erholung dienen.

#### **4.5 Grünflächen „Eingrünung“**

Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand der Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ dargestellt, um eine Eingrünung der in diesem Bereich vorgesehenen Photovoltaik-Freiflächenanlage gegenüber der angrenzenden freien Landschaft planerisch vorzubereiten.

## 4.6 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.

## 5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

### Feuerwehr

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 austretenden Fahrzeugen möglich ist und die Festwiese hinter dem bestehenden Feuerwehrhaus weiterhin genutzt werden kann.

### Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Samtgemeinde Gellersen hat 2023 ein Entwicklungskonzept zur Standortwahl von Photovoltaik-Freiflächenanlagen erstellt, in welchem anhand von planungsrechtlich relevanten Standortkriterien Flächen im Samtgemeindegebiet identifiziert werden, die aus raumplanerischer Sicht für die Bebauung mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlagen ungeeignet, bedingt geeignet und geeignet sind (vgl. Kapitel 3.4).

Um den steigenden Energiebedarf auch zukünftig zu decken, sieht sich die Samtgemeinde Gellersen in der Verantwortung, den Ausbau erneuerbarer Energien weiterhin zu ermöglichen und ihren Beitrag zur Umsetzung der Energiewende zu leisten. Neben dem Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen, welcher bevorzugt voranzutreiben ist, sehen die gesetzlichen und raumordnerischen Vorgaben auch die Entwicklung von raumverträglichen Photovoltaik-Freiflächenanlagen vor. Die Samtgemeinde Gellersen sowie die Mitgliedsgemeinden sind gefordert, diesen Ausbau über die Instrumente der Bauleitplanung zu steuern.

Das Flurstück 46/6, auf welchem die Photovoltaik-Freiflächenanlagen nun planerisch vorbereitet wird, ist im Entwicklungskonzept als bedingt geeignete Fläche für Photovoltaik ausgewiesen. Somit wird durch die Planung nun eine im Entwicklungskonzept aufgezeigte potentielle Fläche für Photovoltaik entwickelt. Die Fläche ist aus den folgenden Gründen als Standort für eine Freiflächenphotovoltaikanlage geeignet. Die Fläche weist nur geringe Ertragswerte auf. Es gehen keine wertvollen Ackerflächen verloren. Die Fläche wird durch den vorhandenen Wald von der Bestandsbebauung abgeschirmt. Darüber hinaus wird die Fläche gegenüber der freien Landschaft eingegrünt, um Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf die

Erholung zu reduzieren. Eine Freiflächenphotovoltaikanlage wird an diesem Standort als raumverträglich eingeschätzt. Außerdem befindet sich die Fläche bereits im Eigentum der Gemeinde Südergellersen.

Bezüglich anderer geeigneter Standorte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Samtgemeinde Gellersen wird auf das Entwicklungskonzept zur Standortwahl von Photovoltaik-Freiflächenanlagen verwiesen.

## **6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird erst zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands. Außerdem werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange beschrieben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich beschrieben. Darüber hinaus wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs erstellt und Ausgleichsflächen beschrieben.

Im Vorentwurf werden lediglich die zum jetzigen Zeitpunkt erkennbaren voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die folgenden einzelnen Schutzgüter beschrieben.

### **6.1 Tiere, Pflanzen**

#### Pflanzen

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg sind für die bisher unbebauten Bereiche im Norden und im Südosten des Plangebietes, wo die Feuerwehr und die Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen sind, nur Biotoptypen von geringer Bedeutung vorhanden (Sandacker mit der Wertstufe I). Diese Bereiche sind durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und anthropogen geprägt. Hier werden somit nur Eingriffe in Biotoptypen von geringer Bedeutung vorbereitet. Vielmehr wird mit der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage eine Aufwertung des bestehenden Biotoptyps begünstigt, da die anthropogenen Eingriffe durch die Landwirtschaft verringert werden und die Flächen extensiv gepflegt werden.

Für die bereits bebauten Bereiche wird im Landschaftsrahmenplan der Biotoptyp „Dorfgebiet/ landwirtschaftliches Gebäude“ mit der Wertstufe I von geringer Bedeutung dargestellt. Diese Bereiche 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.

Die Waldflächen im Plangebiet werden im Landschaftsrahmenplan als Eichenmischwald armer, trockener Sandböden mit Wertstufe V von besonderer Bedeutung bewertet. Der im

Plangebiet vorhandene Wald 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 genauen Abstände der geplanten Freiflächen-photovoltaikanlage zum Wald werden erst auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes geregelt. Hierbei werden auch Aspekte wie die Wahrung der ökologischen Funktionen des Waldrandes, und die Waldbrandvorsorge betrachtet. Daher sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf den Wald zu erwarten.

Eine kleine Fläche südöstlich des Gebäudes Oerzer Straße 15 wird im Landschaftsrahmenplan als Drahtschmielenrasen mit der Wertstufe III von allgemeiner Bedeutung dargestellt. Diese Fläche wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Fläche soll als parkartig oder gärtnerisch gestaltete Freifläche nutzbar sein und der Erholung dienen. Durch die angestrebte intensive Nutzung der Grünanlage sind voraussichtlich Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Biotoptypenkartierung.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in das Schutzgut Pflanzen durch die Darstellung von Grünflächen und Flächen für Wald minimiert.

#### Tiere

Nach Auswertung der Karten des NLWKN sind im Plangebiet keine für die Fauna oder Avifauna wertvollen Bereiche vorhanden.

Durch die mit der Planung vorbereiteten Versiegelungen wird ein Verlust von potenziellen Lebensräumen für Tiere bewirkt. Im Zuge der Planung wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch den Bau eines Feuerwehrhauses und durch die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage vorbereitet. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung der Flächen durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die unmittelbare Lage einer Teilfläche an der Kreisstraße sind die Flächen voraussichtlich nur für wenige Tierarten als Lebensraum geeignet. Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erfolgt eine artenschutzrechtliche Untersuchung.

Durch die Darstellung der gemischten Bauflächen im Bereich der Bestandsbebauung wird der Bestand gesichert. Hiermit sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

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

Der im Zuge des Landschaftsrahmenplanes dargestellte Drahtschmielenrasen südöstlich des Gebäudes Oerzer Straße 15 wird durch die Planung einer Grünfläche „Parkanlage in seiner Nutzung intensiviert. Die hiermit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung noch zu prüfen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in das Schutzgut Tiere durch die Darstellung von Grünflächen und Flächen für Wald minimiert.

## 6.2 Fläche, Boden, Wasser

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 5,7 ha und ist derzeit überwiegend unversiegelt. 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 und nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist der Bodentyp „Mittlere Pseudogley-Braunerde“ vorhanden. In kleinen südlichen Randbereichen 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.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Planung eines Feuerwehrneubaus und die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage werden die Inanspruchnahme von Fläche sowie die Versiegelung von Boden vorbereitet. Versiegelungen führen zur Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Wasser- und Bodenhaushaltes. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt. Es ist noch zu prüfen, ob das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden kann. Dieses würde die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduzieren.

Im Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage werden lediglich Versiegelungen von sehr geringem Umfang durch die Befestigung/ Verankerung der Solarmodultische vorbereitet. Durch die zukünftig fehlende Bodenbearbeitung, Dünger- und Pestizidbelastung werden sich Boden und Grundwasser hier insgesamt betrachtet regenerieren und ihr Funktionen im Naturhaushalt im Vergleich zum Ist-Zustand besser wahrnehmen können. Zudem wird durch das Wegfallen der Feldberegnung der Wasserverbrauch reduziert.

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

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser durch die Darstellung von Grünflächen und Flächen für Wald minimiert.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden ein Bodengutachten und ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

## 6.3 Luft, Klima

Durch den mit der Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Bau eines Feuerwehrhauses wird ein Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen bewirkt, die zur Kaltluftentstehung beitragen. Aufgrund der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen weitreichenden Offenlandschaften, die das Lokalklima weiterhin maßgeblich prägen werden, ist 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 mit Planung vorbereitete Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage wird der Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne des Klimaschutzes gestärkt und der Verbrauch fossiler Energieträger reduziert. Im Bereich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage ist

voraussichtlich mit keiner signifikanten Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen zu rechnen.

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 und von Grünflächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Luft und Klima aus. Die Erhaltung des Waldes, die geplante gärtnerisch gestaltete Freifläche und die geplante Eingrünung der Freiflächenphotovoltaikanlage tragen zur Frischluftbildung bei.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter Luft und Klima durch die Darstellung von Grünflächen und Flächen für Wald minimiert.

#### **6.4 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.

Mit der vorbereiteten Inanspruchnahme von bisher freien Flächen durch den Feuerwehrneubau und die Freiflächenphotovoltaikanlage wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen, das in diesen Bereichen 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 Grünflächen und Flächen für Wald minimiert. Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage wird durch die randlichen Grünflächen gegenüber der freien Landschaft eingegrünt. Der das Landschaftsbild prägende Wald wird erhalten. Der Wald hat außerdem eine abschirmende Wirkung zwischen der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage und der Bestandsbebauung.

#### **6.5 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete**

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

Südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird durch eine Grünfläche „Eingrünung“ gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet abgeschirmt. Außerdem wird das Plangebiet überwiegend durch einen Weg von dem Landschaftsschutzgebiet räumlich getrennt. 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.

#### **6.6 Mensch und seine Gesundheit**

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 und die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen sind, weisen keinen besonderen Erholungswert für den Menschen auf. Auch im Rahmen des Landschaftserlebens kommt ihnen aufgrund der intensiven Nutzung keine Bedeutung zu.

Durch den zwischen der Freiflächenphotovoltaikanlage und der Bestandsbebauung vorhandenen Wald und die geplante Eingrünung der Freiflächenphotovoltaikanlage sind voraussichtlich keine visuellen Beeinträchtigungen für die Anwohner durch die Freiflächenphotovoltaikanlage zu erwarten.

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.

Durch die Darstellung einer Grünfläche „Parkanlage“ wird eine parkartig oder gärtnerisch gestaltete Freifläche geschaffen, die der Erholung dient.

Durch die Planung gehen somit keine Erholungsflächen verloren.

**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.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden die durch die Feuerwehr verursachten Geräuschimmissionen im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Bauflächen näher untersucht.

**Blendwirkung durch die Freiflächenphotovoltaikanlage**

Durch den zwischen der Freiflächenphotovoltaikanlage und der Bestandsbebauung vorhandenen Wald und die geplante Eingrünung der Freiflächenphotovoltaikanlage sind voraussichtlich keine Blendwirkungen durch die Freiflächenphotovoltaikanlage zu erwarten. Die Kreisstraße liegt in einer Entfernung von mehr als 170 m zu der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage. Zwischen der Kreisstraße und der Freiflächenphotovoltaikanlage sind abschirmende Gehölzstrukturen vorhanden. Außerdem ist eine Eingrünung der Freiflächenphotovoltaikanlage in Richtung der Kreisstraße vorgesehen. Daher sind hier voraussichtlich ebenfalls keine Blendwirkungen zu erwarten. Dieses wird im weiteren Verfahren genauer untersucht.

## 6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

### Kulturgüter

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

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Im Plangebiet sind derzeit keine Kulturdenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kulturdenkmale (Bodenfunde) im Plangebiet gefunden werden, sind diese gemäß § 14 NDSchG anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird zum Entwurf in den Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgenommen. Daher werden Kulturdenkmale durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Ansonsten sind keine Kulturgüter im Plangebiet vorhanden.

### 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. Diese Gebäude werden durch die Darstellung von gemischten Bauflächen im Bestand planerisch gesichert. Daher hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Gebäude.

## 7 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 ..... 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 ..... bis einschließlich zum ..... 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.

## 8 QUELLEN

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

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2025): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de).

LANDKREIS LÜNEBURG (2025): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter <https://geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=geoportal>.

LANDKREIS LÜNEBURG (2025): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg, 2. Entwurf Mai 2025.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan.

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

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2025): Daten zu Avifauna und Fauna vom Kartenserver unter [www.nlwkn.niedersachsen.de](http://www.nlwkn.niedersachsen.de).

SAMTGEMEINDE GELLERSEN (2023): Entwicklungskonzept zur Standortwahl von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

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



## S I T Z U N G S V O R L A G E

**S/X/524**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	27.11.2025	9	ja
Samtgemeindeausschuss	08.12.2025		nein

### Vorstellung der Standorte für eine mögliche Dreifeldsporthalle

---

#### **Sachverhalt:**

Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am **18. Dezember 2023** folgenden Beschluss gefasst:

*Die Samtgemeindeverwaltung wird beauftragt, den Bau einer Dreifeldsporthalle zu planen. Hierzu gehören die Suche nach einem geeigneten Standort innerhalb der Samtgemeinde Gellersen - vorrangig in der Gemeinde Kirchgellersen -, die Ermittlung des konzeptionellen Bedarfs an Ausstattung der Dreifeldsporthalle, die Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel ab dem Haushaltsjahr 2025 sowie die Beantragung entsprechender Fördermittel.*

Im ersten Schritt wurde nunmehr in Eigenleistung eine Standortanalyse erstellt. Diese ist der Sitzungsvorlage beigefügt.

Anlass für den vorgenannten Beschluss sind die gegenwärtig nicht mehr ausreichenden Sporthallenkapazitäten in der Samtgemeinde Gellersen. Aufgrund steigender Schülerzahlen, einer zunehmenden Inanspruchnahme durch Vereine sowie erhöhter Anforderungen an den Schulsport besteht ein erheblicher zusätzlicher Bedarf an Hallenflächen. Um diesem Mehrbedarf gerecht zu werden, wird die Errichtung einer Dreifeldsporthalle innerhalb der Samtgemeinde Gellersen in Betracht gezogen. Zu diesem Zweck wurde eine Standortanalyse durchgeführt. Auf Grundlage der verfügbaren Daten wurde der am besten geeignete Standort unter mehreren geprüften Flächen ermittelt. Dabei wurden Standortoptionen in allen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde untersucht und bewertet.

Die geplante Dreifeldsporthalle stellt eine Maßnahme zur dauerhaften Sicherung und Weiterentwicklung des Sportangebotes in der Samtgemeinde dar. Sie trägt zur Stärkung des Vereinslebens sowie zur Förderung der regionalen Gemeinschaft bei. Mit einer entsprechenden Ausstattung (u. a. Tribüne, Umkleideräume, Geräteraum, Mehrzwecknutzung) kann der langfristige Bedarf für den Schul- und Vereinssport gedeckt werden.

Weitere Erläuterungen erfolgen durch die Verwaltung.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die vorgestellte Voruntersuchung für einen möglichen Standort einer Dreifeldhalle in der Samtgemeinde Gellersen wird beschlossen.

#### **Anlage(n):**

- Standortanalyse Dreifeldsporthalle



# Voruntersuchung für einen möglichen Standort einer Dreifeldhalle in der Samtgemeinde Gellersen





## **Inhalt**

1. Zielsetzung.....	2
2. Anforderungen an den Standort.....	3
3. Bewertete Standorte .....	3
5. Einzugsgebiet und Erreichbarkeit .....	5
6. Individualverkehr.....	5
7. Öffentlicher Personennahverkehr .....	6
8. Fahrradbeziehungen.....	7
9. Lokale Beurteilung der Fläche innerhalb des Samtgemeindegebiets .....	8
10. Empfehlung.....	9



## **1. Zielsetzung**

Die Samtgemeinde Gellersen besticht durch eine herausragende Lebensqualität, die nicht zuletzt auf ihre vielfältige Vereinslandschaft zurückzuführen ist, welche eine Investition in die Gesundheit darstellt und den Zusammenhalt der Gemeinschaft stärkt.

Besonders die drei aktiven Sportvereine TSV Gellersen, TuS Reppenstedt und SVG Lüneburg spielen mit ihren zahlreichen Mitgliedern eine bedeutende Rolle und gibt jedem die Möglichkeit aktiver zu werden. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil des täglichen Lebens vieler Einwohner und schafft ein Ort bei dem sowohl junge als auch älterer Bürgerinnen und Bürger gemeinsam aktiv sein können und das lebendige und sportliche Miteinander gefördert wird.

Um diese Arbeit auch in Zukunft erfolgreich weiterführen zu können, sind moderne Sportstätten und vor allem auch in genügender Anzahl und Kapazitäten unverzichtbar.

Ein weiter wichtiger Punkt ist die Förderung des Jugend- und Seniorensportes. Kinder und Jugendliche sollen die Chance bekommen, regelmäßig Sport zu treiben, was nicht nur ihre körperliche Fitness, sondern auch ihre sozialen Fähigkeiten verbessert.

Insbesondere in den zur Verfügung stehenden Kapazitäten für Sporthallen, welche u.a. für Mannschaftssportarten wie Handball, Fußball oder Volleyball geeignet sind, zeigt sich in der Samtgemeinde jedoch eine ungenügende Abdeckung, was zu einer Reduktion der Trainingszeiten vieler angebotenen Sportarten zur Folge hat.

Eine von den Vereinen durchgeführte Untersuchung ergab einen Bedarf ab 2025 an Hallenzeiten in einer Dreifeldsporthalle von 275 Stunden pro Woche, wodurch sich eine große Differenz zu den momentan 176 zur Verfügung stehenden Stunden ergibt, wobei sich diese im Winter durch einen erhöhten Bedarf noch saisonal um weitere 22 Stunden erhöht.

Eine geplante Halle und den damit verbundenen zusätzlichen Kapazitäten würden somit die Möglichkeit bieten, Sportaktivitäten auch unabhängig von den vorherrschenden Wetterbedingungen uneingeschränkt auszuführen zu können.

Darüber hinaus zeigt die Bedarfsanalyse der Vereine auch einen Mehrbedarf von rund 67 Hallenstunden pro Woche an, welche einen in den kommenden Jahren erwarteten weiter zunehmenden Demographischen Wandel und auch die zunehmende Diversifizierung ausgeübter Sportarten, beziehungsweise auch neue Trendsportarten berücksichtigt.

Die Zahlen machen deutlich, dass für eine ausreichende Abdeckung der Kapazitäten ein Bau einer zusätzlichen Dreifeldsporthalle notwendig ist.

Aus diesem Grund wurde am 18.12.2023 im Rat der Samtgemeinde Gellersen folgender Beschluss gefasst:



Die Samtgemeindeverwaltung wird beauftragt, den Bau einer Dreifeldsporthalle zu planen. Hierzu gehört die Suche nach einem geeigneten Standort in der Samtgemeinde Gellersen, favorisierend in der Gemeinde Kirchgellersen, die Feststellung des konzeptionellen Bedarfs an der Ausstattung der Dreifeldsporthalle sowie die Bereitstellung der Finanzmittel ab dem Haushaltsjahr 2025 und die Beantragung entsprechender Fördermittel.

Die Samtgemeinde Gellersen könnte durch den Bau einer neuen Dreifeldsporthalle eine Attraktivitätssteigerung erreichen. Eine Dreifeldsporthalle bietet aber auch noch eine weitere Vielzahl von Vorteilen im Vergleich zu kleinen Hallen, wie z.B.:

- Hohe Nutzungskapazität
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Förderung für Schul- und Vereinssport
- Wirtschaftlich und ökologische Vorteile

## **2. Anforderungen an den Standort**

Ziel ist es, auf Grundlage der verfügbaren Daten den am besten geeignetsten Standort unter mehreren in Betracht gezogenen Flächen zu ermitteln. Neben der baulichen Umsetzbarkeit spielen auch funktionale, logistische und städtebauliche Aspekte eine wesentliche Rolle. Berücksichtigt werden dabei vor allem die Erreichbarkeit und das Einzugsgebiet, die Verkehrsanbindung mit dem Auto, die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), die vorhandene Infrastruktur sowie die Fahrradbeziehungen.

Diese Anforderungen bilden die Grundlage für die systematische Bewertung potenzieller Standorte, um die langfristige Nutzbarkeit der Dreifeldsporthalle zu sichern.

Folgende Kriterien werden im Zuge der Bauleitplanung bzw. bei Planung der Dreifeldhalle berücksichtigt und wurden für die Standortanalyse nicht herangezogen:

- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte
- Städtebauliche Integration

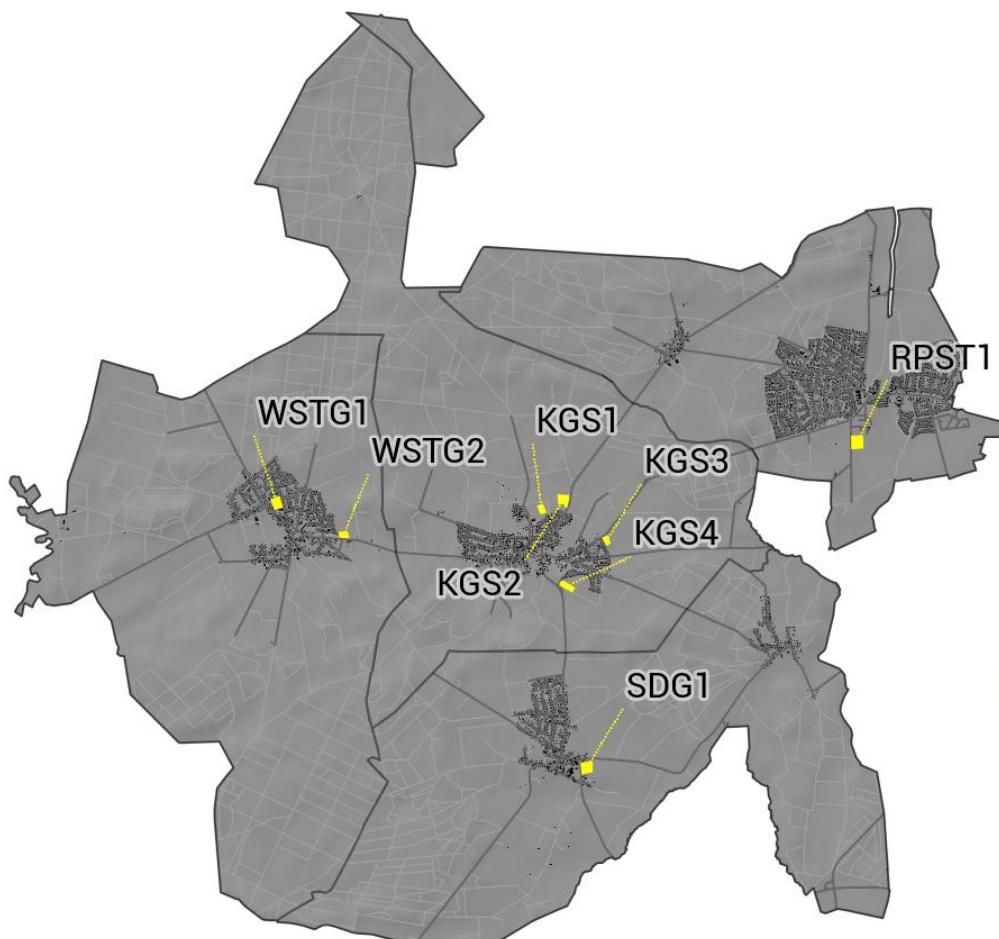
## **3. Bewertete Standorte**

Für die Voruntersuchung wurden insgesamt 8 mögliche Standorte innerhalb der Samtgemeinde Gellersen einbezogen, um diese hinsichtlich ihrer Eignung und Verfügbarkeit der o.g. Kriterien zu bewerten. Ziel ist es, einen Standort zu identifizieren, der sowohl funktionale als auch logistische Anforderungen erfüllt und eine nachhaltige Nutzung durch Schulen, Vereine und die Öffentlichkeit ermöglicht. Diese sind auf einer Grundkarte mit Flächenbezeichnungen dargestellt und umfassen unter anderem Flächen in Kirchgellersen, Westergellersen, Reppenstedt und Südergellersen. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Standorte:



- KGS1\_1: Sportplatz in Kirchgellersen
- KGS1\_2: Erweiterungsfläche am Sportplatz Kirchgellersen
- KGS2\_1 und KGS2\_2: Flächen in der Nähe der Feuerwehr Kirchgellersen
- KGS3: Fläche an der Tankstelle in Kirchgellersen
- KGS4: Rastplatz in Kirchgellersen
- RPST1: Gewerbepark in Reppenstedt
- WSTG1 und WSTG2: Flächen in Westergellersen
- SDG1: Fläche an der Oerzer Straße in Südergellersen

In der untenstehenden Abbildung, wurden die einzelnen Standorte bildlich dargestellt.



Ein weiterer Standortvorschlag im Zuge der Voruntersuchung war das Gewerbegebiet in Kirchgellersen. Da jedoch zum Zeitpunkt der Voruntersuchung alle vorhandenen Grundstücke bereits vergeben waren, wurde dieser nicht weiter berücksichtigt.



## **4. Infrastruktur und Lage**

Die im Rahmen dieser Voruntersuchung betrachteten Flächen für den Neubau einer Dreifeldsporthalle befinden sich allesamt in Randlage der Dörfer (ausgenommen WSTG1), da inmitten der Ortschaften kein ausreichender Platzbedarf vorhanden ist (ca. 8.000 m<sup>2</sup>).

Die Randlage ermöglicht darüber hinaus eine verkehrlich geordnete An- und Abfahrt, ohne den innerörtlichen Verkehr übermäßig zu belasten. Auch bietet sie die Möglichkeit, die neue Dreifeldsporthalle behutsam in die vorhandene Orts- und Landschaftsstruktur einzubinden. Lärmimmissionen, die durch sportliche Aktivitäten oder Veranstaltungen entstehen können, wirken sich durch den Bau am Ortsrand, weniger stark auf die Nachbarschaft aus.

Die Anbindung aller Standorte an das örtliche Verkehrsnetz ist als gut zu bewerten. Durch die Nähe zu den Hauptzufahrtsstraßen der Orte ist eine komfortable Erreichbarkeit sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den ÖPNV gegeben.

Je nach Standort bestehen Haltestellen in fußläufiger Entfernung, wodurch auch Schülerinnen und Schüler sowie Personen ohne PKW einen sicheren und schnellen Zugang zur Sporthalle erhalten.

Im weiteren Verlauf wird unter den Punkten Individualverkehr, ÖPNV, Fahrradbeziehungen, lokale Beurteilung der Fläche innerhalb des Samtgemeindegebiets noch einmal näher auf die Erreichbarkeit eingegangen.

Insbesondere bei Veranstaltungen mit höherem Besucheraufkommen kann der Verkehrsfluss gezielt über die äußeren Straßen geleitet werden, wodurch eine Überlastung der Ortskerne vermieden werden.

## **5. Einzugsgebiet und Erreichbarkeit**

Das Einzugsgebiet einer möglichen Dreifeldsporthalle umfasst in erster Linie die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinden der Samtgemeinde Gellersen, die diese im Rahmen der Ausübung durch ihre Freizeitaktivitäten nutzen können. Darüber hinaus ist auch mit einer Nutzung durch z.B. Vereine aus dem näheren Umland zu rechnen, insbesondere im Rahmen des Trainings- und Wettkampfbetriebes oder für überregionale Veranstaltungen. Die Nutzung der Sporthalle für den Schulsport wurde zunächst nicht weiter betrachtet, da alle Grundschulstandorte gute Hallen in unmittelbarer Nähe zur Schule zur Verfügung stehen.

## **6. Individualverkehr**

Ein geeigneter Standort muss gewährleisten, dass Sportlerinnen und Zuschauer die Dreifeldsporthalle schnell und unkompliziert erreichen können. Eine gute Zufahrt mit dem Auto trägt wesentlich dazu bei, dass der Standort als funktional und nutzerfreundlich gilt.



Da die Sporthalle von vielen verschiedenen Gruppen genutzt wird, spielt die Anreise mit dem Auto eine zentrale Rolle. Besonders bei überregionalen Wettkämpfen oder Veranstaltungen. Eine gute verkehrliche Anbindung erhöht die Attraktivität des Standortes.

Die verkehrstechnische Erreichbarkeit aller untersuchten Standorte wurde in der Analyse anhand der Fahrzeit mit dem Kraftfahrzeug beurteilt.

Dabei wurde festgestellt, dass sämtliche Standorte innerhalb von maximal 7,5 Minuten Fahrzeit aus umliegenden Ortsteilen erreichbar sind. Es bestehen somit keine wesentlichen Unterschiede hinsichtlich der generellen Zugänglichkeit mit dem Auto, wodurch allen Sportlerinnen und Sportlern an allen o.g. Standorten eine unkomplizierte Anreise ermöglicht werden kann.

Die Voruntersuchung zeigt, dass der Standort KGS3 in Kirchgellersen mit 5.723 erreichbaren Gebäuden das größte Einzugsgebiet aufweist. Ebenfalls sehr gute Werte erzielen die Flächen KGS2\_1 (5.546 Gebäude) und KGS4 (5.190 Gebäude). Im unteren Bereich befinden sich hingegen SDG1 mit nur 2.904 erreichbaren Gebäuden sowie WSTG1 mit 3.196 Gebäuden. Zur genaueren Veranschaulichung befinden sich auf der folgenden Seite ein Diagramm sowie eine Tabelle, aus denen die Anzahl der in 7,5 Minuten erreichbaren Gebäude von allen Standorten ersichtlich ist.

Untersuchungsfläche	Fahrzeit MIV (KFZ)	Erreichbare Gebäude innerhalb der Fahrzeit
KGS 1	2,5	383
	5	1585
	7,5	4586
KGS 2	2,5	869
	5	3377
	7,5	5546
KGS 3	2,5	760
	5	3698
	7,5	5723
KGS 4	2,5	1217
	5	2674
	7,5	5190
RPST1	2,5	891
	5	2668
	7,5	4177
SDG 1	2,5	712
	5	1872
	7,5	2904
WSTG1	2,5	1077
	5	1985
	7,5	3196
WSTG2	2,5	1141
	5	2375
	7,5	3849

## 7. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Busverbindung wurde im Zuge der Voruntersuchung ebenfalls berücksichtigt. Von allen Standorten ist eine Bushaltestelle fußläufig in kurzer Zeit erreichbar. Auf Grundlage für die Berechnung der Gehminuten wurde eine Durchschnittsgeschwindigkeit von 5 km/h zu Grunde gelegt ein ebenerdiges asphaltiertes Terrain berücksichtigt.



Da sich die Standorte KGS1\_1 und KGS1\_2 in unmittelbarer Nähe der Grundschule Kirchgellersen befinden, ist dort auch der direkte Zugang zu einer Bushaltestelle gewährleistet. Die Erreichbarkeit von ca. 2 Minuten zur nächstgelegenen Bushaltestelle von den Standorten KGS1\_1 und KGS1\_2 ist als sehr gut zu bewerten. Die Flächen in der Nähe der Feuerwehr (KGS2\_1, KGS2\_2) zeigen eine etwas längere Strecke von ca. 6 min auf. Am Standort KGS3 am Dorfrand Richtung Reppenstedt gelangt man in etwa 3 Minuten zur nächsten Bushaltestelle. In etwas größerer Entfernung zu der nächst gelegenen Bushaltestelle liegt der Standort KGS4, mit etwa 6 Minuten, wodurch der Fußweg zur nächsten Bushaltestelle eine gewisse Länge aufweist.

Der Standort WSTG1 zeichnet sich durch seine unmittelbare Nähe zum öffentlichen Nahverkehr aus, da sich auf Grund der Nähe zur Grundschule Westergellersen eine Bushaltestelle nicht weit entfernt befindet und fußläufig in ca. 3 Minuten erreichbar ist. Auch der Standort WSTG2 befindet sich in Reichweite einer Bushaltestelle, welche sehr gut, in einer Minute, erreicht werden kann.

Der Standort SDG1 liegt außerhalb des Dorfkerns und verfügt über keine direkte Anbindung an eine Bushaltestelle. Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle ist mit ca. 5 Minuten vergleichsweise groß, was für Personen mit einer eingeschränkten Mobilität eine gewisse Er schwernis aufweist.

Als letztes wurde RPST1 betrachtet. Derzeit ist keine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe vorhanden.

## **8. Fahrradbeziehungen**

Neben der Erreichbarkeit mit dem Auto wurde auch die Erreichbarkeit per Fahrrad berücksichtigt und spielt ebenfalls eine zentrale Rolle.

Die Anbindung an die geplanten Standorte an das bestehende Radwegenetz stellt einen wichtigen Aspekt der Standortbewertung dar. Eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad trägt wesentlich zur nachhaltigen Mobilität bei.

Die gut bis sehr gut ausgebauten Fuß- und Radwege in und um die Samtgemeinde Gellersen ermöglichen insbesondere Schülerinnen und Schüler, sowie sportlich aktiven Bürgerinnen und Bürger eine sichere Erreichbarkeit zu den Sportstätten.

Sollte KGS3 aus planerischen oder baurechtlichen Gründen nicht realisierbar sein, stellen die Flächen KGS21 und KGS4 ebenfalls geeignete Alternativen dar.

Die Analyse der nicht motorisierten Individualverkehre zeigt, dass insbesondere die Flächen KGS1, KGS2 und KGS3 innerhalb von **15 Minuten Fahrzeit mit dem Fahrrad** eine hohe Anzahl an Gebäuden abdecken, wobei festzustellen ist, dass KGS3 mit 5.056 Erreichbaren Gebäuden die höchste Frequenz darstellt.



Jedoch bei der Erreichbaren Gebäuden innerhalb von 5 und 10 Minuten nicht die meisten Gebäude abdeckt.

Beispielhaft ergeben sich für den Standort **KGS1 (Kirchgellersen Sportplatz)** folgende Werte:

- **5 Minuten Fahrzeit:** 1.143 erreichbare Gebäude
- **10 Minuten Fahrzeit:** 1.714 erreichbare Gebäude
- **15 Minuten Fahrzeit:** 3.661 erreichbare Gebäude

Für den Standort **KGS2 (Kirchgellersen Feuerwehr)** liegen die Werte mit 1.073 (5 Min), 1.729 (10 Min) und 3.620 (15 Min) auf vergleichbarem Niveau.

Aus Sicht der Analysenersteller sind 15 Minuten Fahrzeit mit dem Fahrrad praktikabel.

Die Fläche RPST1 schneidet ähnlich ab wie die beiden oben genannten Standorten. Hierbei ergeben sich Werte von 1.789 (5 Min), 2.531 (10 Min) und 3.196 (15 Min). Diese Zahlen bestätigen die gute Eignung dieser zentralen Standorte nicht nur für den motorisierten Verkehr, sondern auch für Radfahrende.

Standorte in Westergellersen oder Südergellersen weisen demgegenüber eine geringere Erreichbarkeit per Fahrrad auf, was ihre Eignung für eine zentrale Sportinfrastruktur einschränkt.

Untersuchungsfläche	Fahrzeit NMIV (Rad)	Erreichbare Gebäude innerhalb der Fahrzeit
KGS 1	5	1143
	10	1714
	15	3661
KGS 2	5	1073
	10	1729
	15	4662
KGS 3	5	871
	10	1634
	15	5056
KGS 4	5	1245
	10	2038
	15	3896
RPST 1	5	1789
	10	2531
	15	3196
SDG 1	5	762
	10	1135
	15	2304
WSTG 1	5	1151
	10	1508
	15	2438
WSTG 2	5	1087
	10	2112
	15	3033

## 9. Lokale Beurteilung der Fläche innerhalb des Samtgemeindegebiets

Die Standorte innerhalb von Kirchgellersen befinden sich, aus Sicht aller Dörfer innerhalb der Samtgemeinde, in zentraler Lage und sind bereits verkehrlich gut erschlossen. Diese Lagen bieten Vorteile im Hinblick auf Synergien mit bestehenden Einrichtungen und kurzen Wegen für Nutzerinnen und Nutzer aus allen Ortsteilen.



Der Standort RPST1 im Gewerbegebiet Reppenstedt weist ein etwas kleineres Einzugsgebiet auf. Die Fläche SDG1 in Südergellersen schneidet in allen Kriterien unterdurchschnittlich ab und liegt vergleichsweise abgelegen. Auch die Fläche WSTG1 scheidet als potenzieller Standort aus, da es aufgrund der zentralen Lage im Dorf zu einer Problematik mit Lärmimmissionen kommen kann.

## **10. Empfehlung**

Auf Basis der vorliegenden Daten ist ein Standort einer möglichen Dreifeldsporthalle auf der Fläche KGS3 (Kirchgellersen – Tankstelle) am besten erreichbar.

Dieser Standort empfiehlt sich durch:

- das größte Einzugsgebiet im motorisierten Verkehr mit 5.723 erreichbaren Gebäuden in 7,5 Minuten,
- das größte Einzugsgebiet mit nicht motorisiertem Individualverkehr mit 5.056 erreichbaren Gebäuden in 15 Minuten,
- seine zentrale Lage innerhalb der Samtgemeinde,
- sowie eine gute Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz.

Allerdings zeigt die Analyse der Fahrradverbindungen (nicht motorisierter Individualverkehr), dass die Standorte KGS1 und KGS2 in Bezug auf die Fahrraderreichbarkeit sehr gute Alternativen darstellen.

Beide Standorte ermöglichen es, einem großen Teil der Bevölkerung, insbesondere Kindern und Jugendlichen, die Sporthalle sicher und in angemessener Zeit mit dem Fahrrad zu erreichen. In 15 Minuten lassen sich jeweils rund 3.600 Gebäude erreichen.

Insbesondere der räumliche Zusammenhang zu anderen öffentlichen Infrastrukturen (Grundschule/Kita/Feuerwehr) werden in den verschiedenen Betrachtungsweisen nicht gewertet. Dieser Zusammenhang sollte allerdings bei der Standortauswahl mitberücksichtigt werden um gewisse Synergieeffekte wie z.B. Hol- und Bringwege zu verringern. Aus diesem Grund sollten die Standorte KGS1 und KGS2 dem Standort KGS3 vorgezogen werden.

Da sich Bushaltestellen bei jedem geprüften Standort in fußläufig erreichbarer Entfernung befinden, ist eine explizite Berücksichtigung des ÖPNV im weiteren Planungsvorgehen nicht zwingend notwendig.

**Die Voruntersuchung für eine Dreifeldhalle in der Samtgemeinde Gellersen hat die Flächen KGS1 und KGS2 als bestmögliche Fläche ergeben.**



Verantwortlich: Dietmar Meyer  
Amt: Kämmerei

## S I T Z U N G S V O R L A G E

**S/X/467**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	27.11.2025	11	ja
Samtgemeindeausschuss			nein
Samtgemeinderat			ja

### **Antrag der Gruppe Grüne/SPD/SOLI/DIE LINKE - Machbarkeitsstudie für ein Hallenbad in Gellersen**

---

#### **Sachverhalt:**

Die Gruppe Grüne/SPD/SOLI/DIE LINKE beantragt die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für ein Hallenbad in der Samtgemeinde Gellersen (siehe Anlage).

Der Kreistag des Landkreises Lüneburg hat jedoch bereits am 19.12.2024 beschlossen, eine umfassende Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Schwimmkapazitäten im Landkreis - einschließlich möglicher Neubauten - in Auftrag zu geben. Hierfür wurden 50.000,00 € im Kreishaushalt eingestellt. Untersucht werden insbesondere:

- Bedarfsermittlung und Besucherprognosen,
- Standortauswahl,
- technische Lösungsvorschläge mit Kostenschätzung,
- Liquiditätsplanung,
- Betreibermodelle.

Die Samtgemeinde Gellersen betreibt zwar zentrale Sportstätten (u. a. Gellersenhalle), grundsätzlich sind jedoch die Mitgliedsgemeinden für Sportstätten zuständig. Angesichts der Größenordnung und der überörtlichen Bedeutung von Schwimmbädern übersteigt diese Aufgabe die Leistungsfähigkeit der einzelnen Mitgliedsgemeinden. Eine Zuständigkeitsübertragung auf die Samtgemeinde wäre daher sinnvoll, bedarf jedoch der Zustimmung der Mitgliedsgemeinden.

Eine eigenständige Machbarkeitsstudie auf Ebene der Samtgemeinde wäre mit erheblichen Kosten verbunden und würde keine neuen Erkenntnisse gegenüber der laufenden Kreistagsstudie erbringen. Haushaltsmittel sind dafür zudem nicht eingeplant.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass ein typisches 25 m Hallenbad ein jährliches Betriebsdefizit zzgl. entstehender Kapitalkosten von 366.260,00 € aufweisen kann (siehe Machbarkeitsstudie der Stadt Schwarzenbek).

Aus Sicht der Verwaltung ist es zielführend, im Rahmen der vom Landkreis beauftragten Studie die Samtgemeinde Gellersen aktiv einzubringen - insbesondere durch den Vorschlag geeigneter Standorte innerhalb der Samtgemeinde Gellersen.

Ergänzend prüft die Verwaltung eigenständig, ob perspektivisch Abwärmequellen (z. B. aus Rechenzentren) nutzbar gemacht werden können. Fragen der Trägerschaft und Finanzierung eines Hallenbades müssen in einem späteren Verfahrensschritt und im Dialog mit Landkreis und Mitgliedsgemeinden geklärt werden.

**Beschlussempfehlung:**

Die Samtgemeinde Gellersen schlägt dem Landkreis Lüneburg im Zuge der Machbarkeitsstudie des Landkreises einen geeigneten Standort in der Samtgemeinde Gellersen vor. Eine gesonderte Machbarkeitsstudie wird nicht in Auftrag gegeben. Die Mitgliedsgemeinden werden um Zustimmung gebeten, dass die Samtgemeinde Gellersen, wie vorgeschlagen, tätig wird.

**Anlage(n):**

- Antrag der Gruppe Grüne/SPD/SOLI/DIE LINKE vom 14.05.2025
- Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Schwimmerkapazitäten im Landkreis Lüneburg vom 5. Mai 2025
- Machbarkeitsstudie Hallenbad Schwarzenbek



Gruppe Grün-Rot-Soli-Linke im Samtgemeinderat Gellersen  
Birkenweg 37 – 21391 Reppenstedt

Samtgemeinde Gellersen  
Samtgemeindepflegermeister Steffen Gärtner  
Dachtmisser Straße 1  
21391 Reppenstedt

Gruppe Grün-Rot-Soli-Linke  
im Samtgemeinderat Gellersen

Birkenweg 37  
21391 Reppenstedt  
Tel: 04131 9925114

[peter.christmann@rat.gellersen.de](mailto:peter.christmann@rat.gellersen.de)

Reppenstedt, 14.05.2025

## **Machbarkeitstudie für ein Hallenbad in Gellersen**

Antrag auf Behandlung im Ausschuss für Bauen, Umwelt, Mobilität und Planung und auf Behandlung im Samtgemeinderat:

Sehr geehrter Herr Samtgemeindepflegermeister Gärtner,  
sehr geehrter Herr Ratsvorsitzender Einfeldt,  
sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender Garbers,

zur Beratung in den o.g. Gremien stellt die Gruppe Grün-Rot-Soli-Linke folgenden Antrag:

**Der Samtgemeinderat möge beschließen:**

**Die Verwaltung wird beauftragt ein Machbarkeitsstudie für ein Hallenbad in Gellersen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.**

Dabei sind folgende Punkte darzulegen:

1. Angemessene Hallenbadgröße zum Schwimmenlernen und zur Schwimmertüchtigung (Stichwort Rehabilitationssport)
2. Wirtschaftlich optimaler Standort in der Samtgemeinde Gellersen
3. Betreibermodell: Voraussichtliche Kosten und Zuschussoptionen
4. Ob und inwieweit die Wärmeenergie eines ggf. ansiedelnden Rechenzentrums genutzt werden kann.

**Begründung:**

In der Samtgemeinde Gellersen fehlt es an Optionen, dass allen Grundschülern im Rahmen ihrer Schulzeit erfolgreich Schwimmen beigebracht werden kann. Auch für



den Rehabilitationssport (REHA-Sport) gibt es solche Optionen nicht hinreichend.

Der Mangel an fehlender Hallenbadkapazität im Landkreis Lüneburg wurde ausführlich in der Presse thematisiert. Auch der Kreistag des Landkreises Lüneburg fasste zu diesem Thema einen Beschluss am 19.12.2024, insbesondere aufgrund der zahlreichen Unterschriften für mehr Hallenkapazität von „Betroffenen“ (Eltern, Sportvereinen).

Ein erfolgreicher Schwimmunterricht im Rahmen der Schulzeit setzt ein Lehrschwimmbecken in hinreichender Nähe voraus. So hilft eine Option in Bleckede den Schulkindern in Gellersen nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Christmann  
(Gruppensprecher)