

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

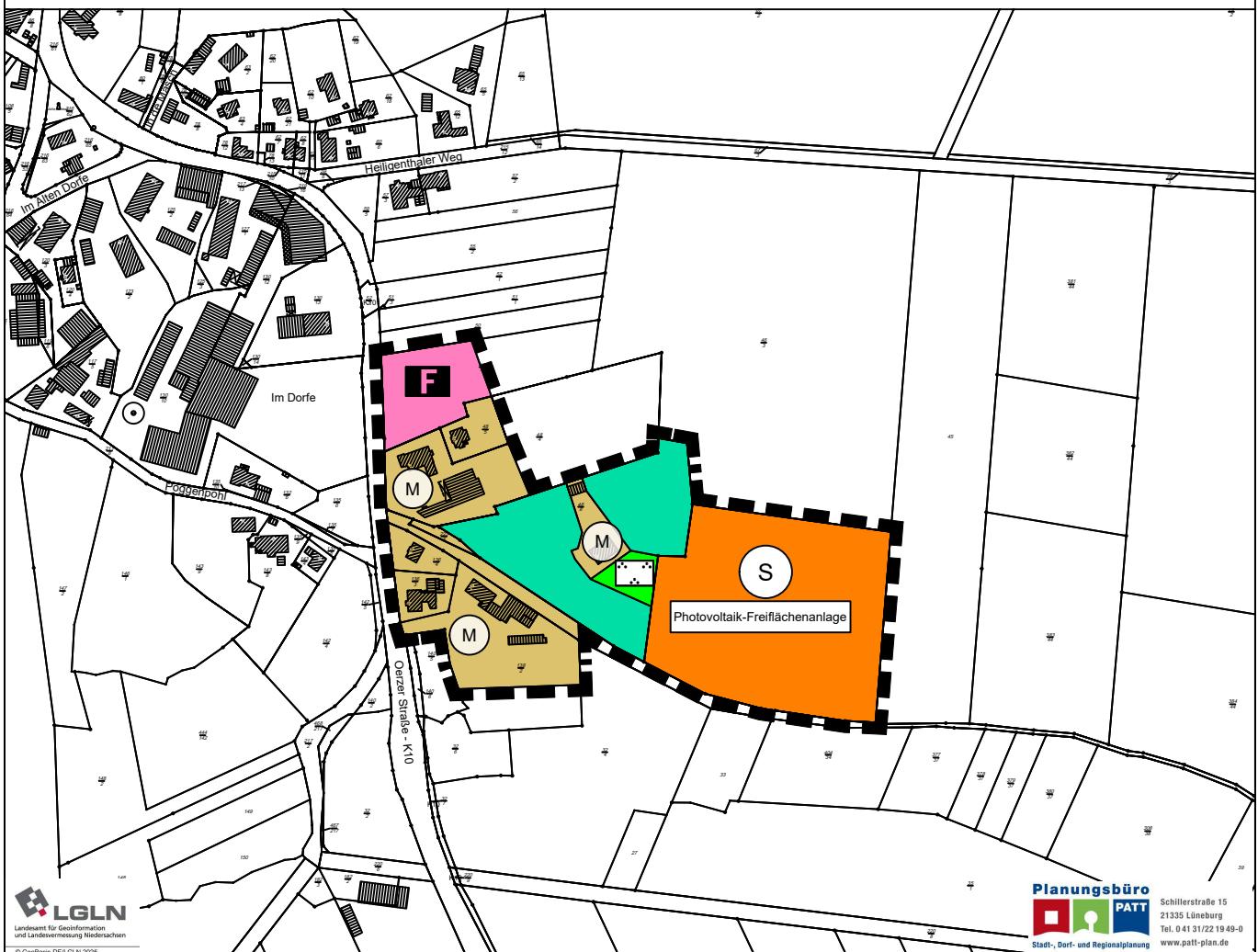


60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße / Feuerwehr Südergellersen“



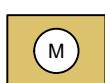
Stand: November 2025

M. 1:5.000

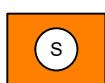


Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



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



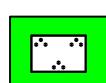
Sonderbauflächen, "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

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)

4. Flächen für Wald



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

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

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

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 )

■ ■ ■ 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.....	11
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	Flächen für Wald	18
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
6	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit.....	20
6.1	Tiere, Pflanzen	20
6.2	Fläche, Boden, Wasser.....	21
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	24
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.

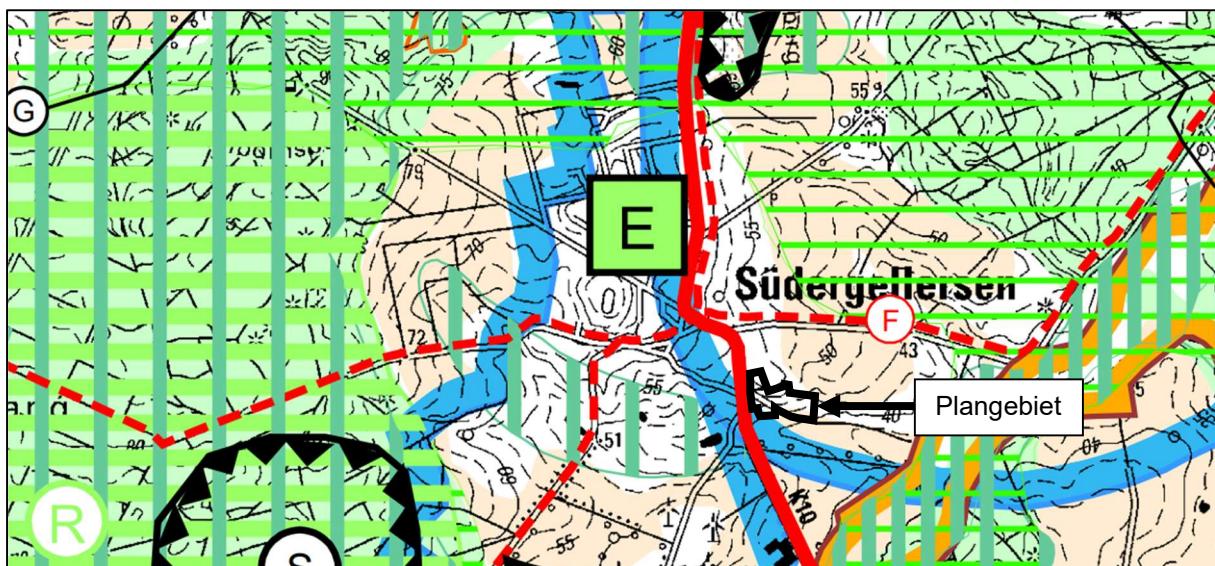


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2016).

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 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.

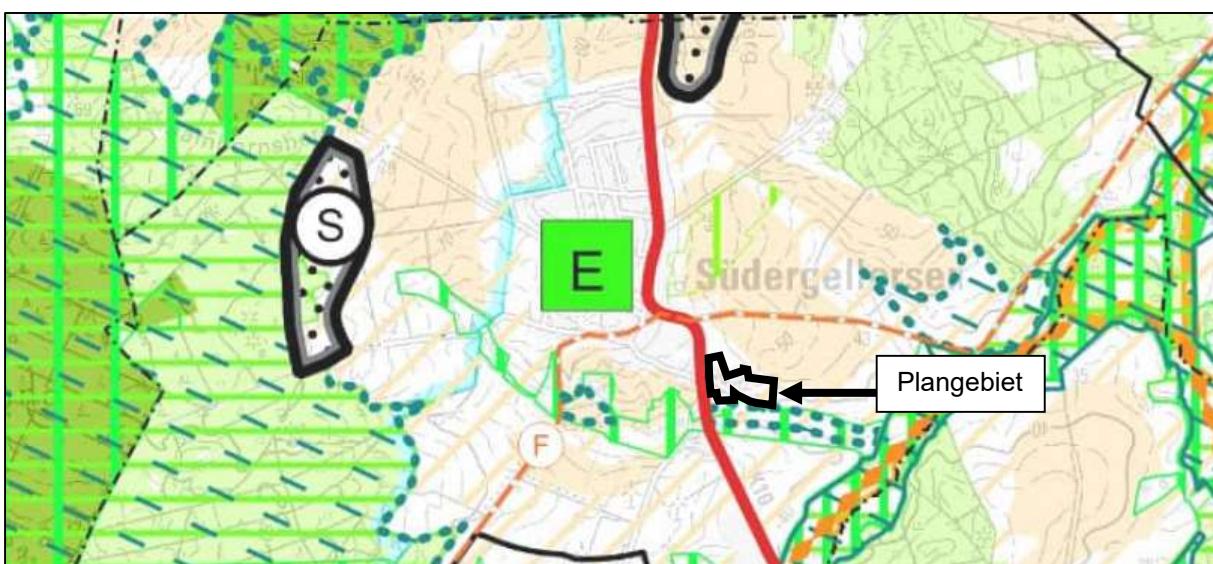


Abbildung 4: Auszug aus dem 2. Entwurf Mai 2025 zur Neuaufstellung des RROP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2025).

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 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. Das Plangebiet ist 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 Freiflächen solaranlagen 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 Freiflächen solaranlage 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. 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 „Biototypen 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 Biototyp „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 „Biototypen 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.

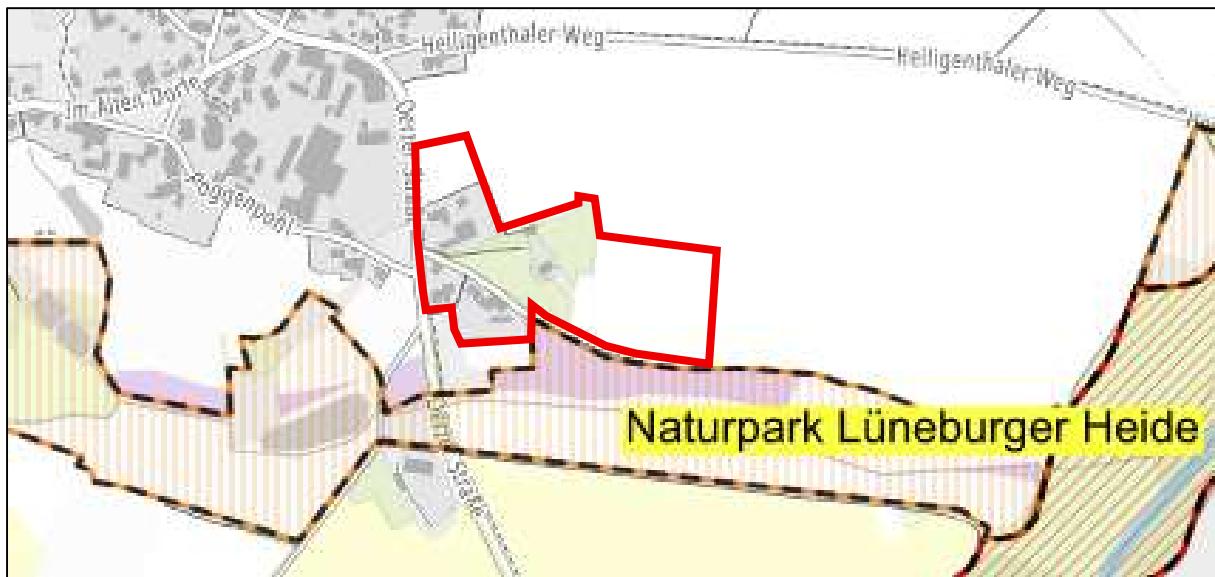


Abbildung 6: Auszug aus dem Zielkonzept des LRP des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2017).

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.

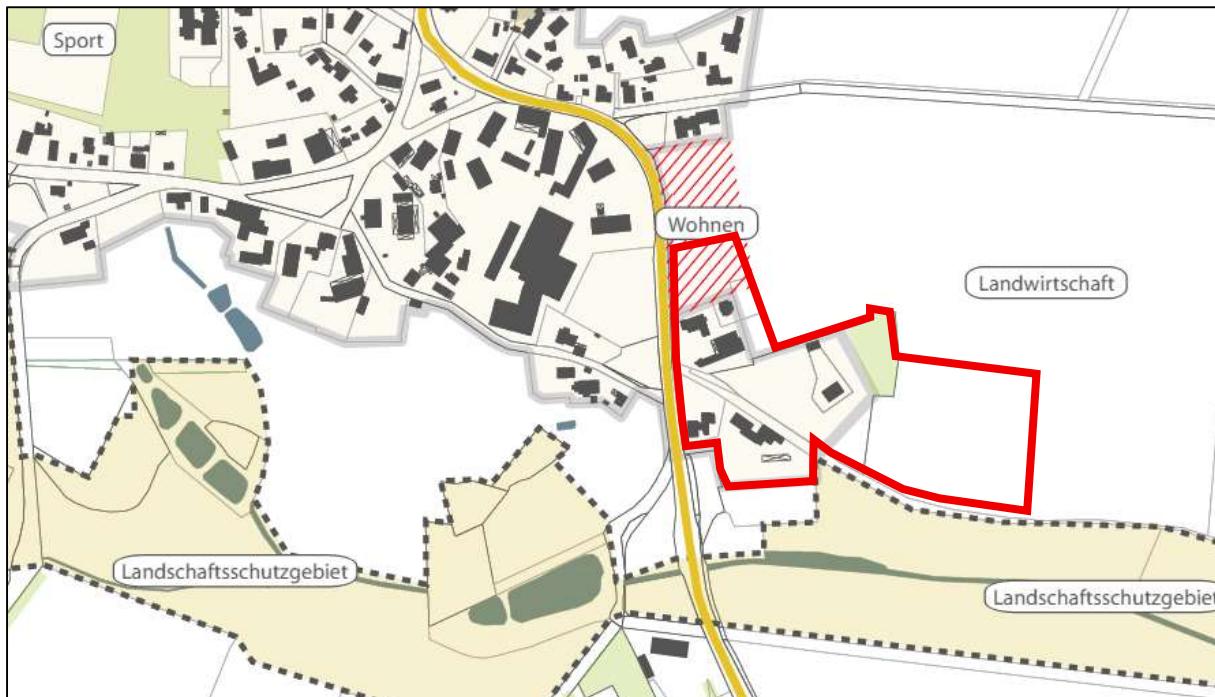


Abbildung 7: Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie). Rote Schraffur = potentielle Entwicklungsfläche „Wohnen“. Ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Samtgemeinde Gellersen 2019).

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 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.

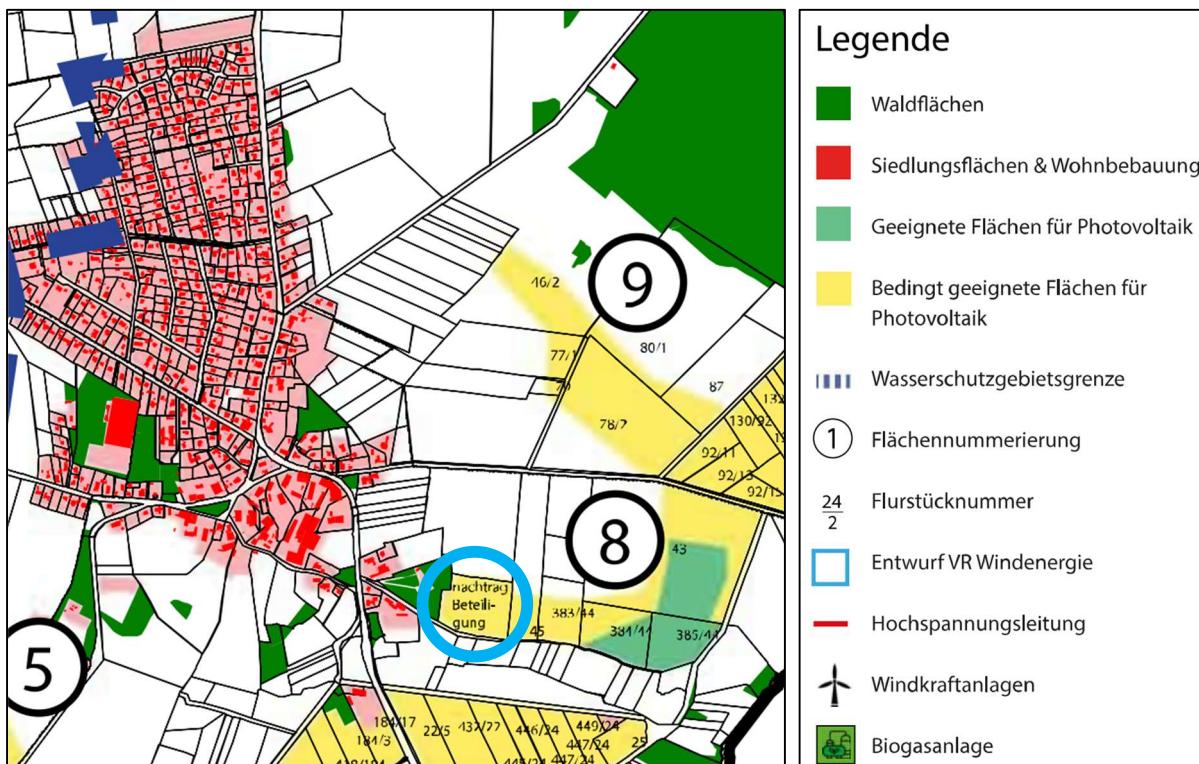


Abbildung 8: Auszug aus dem Entwicklungskonzept zur Standortwahl von PV-Freiflächenanlagen der Samtgemeinde Gellersen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (blauer Kreis). Gelbe Füllung Bedingt geeignete Flächen für Photovoltaik. Ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Samtgemeinde Gellersen 2023).

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.

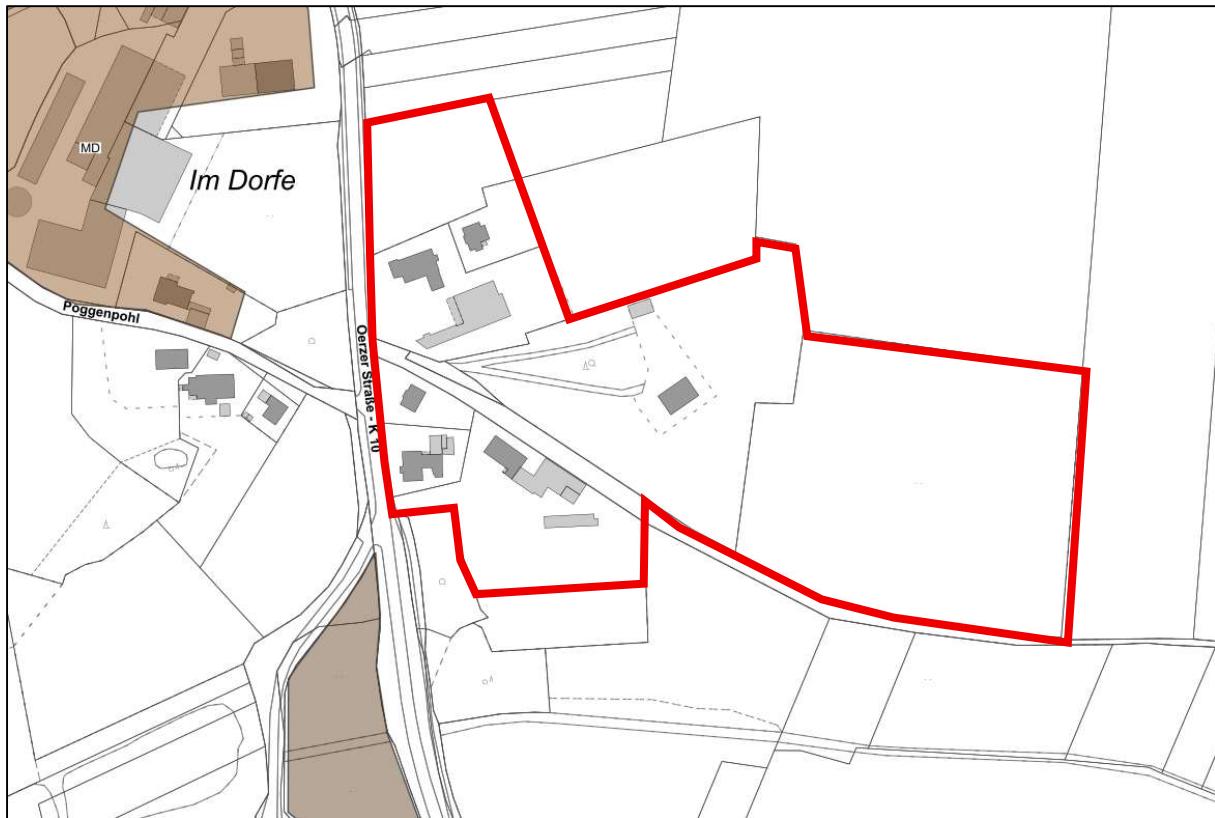


Abbildung 9: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg 2025).

3.6 Außenbereichssatzung/ Bebauungsplan

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

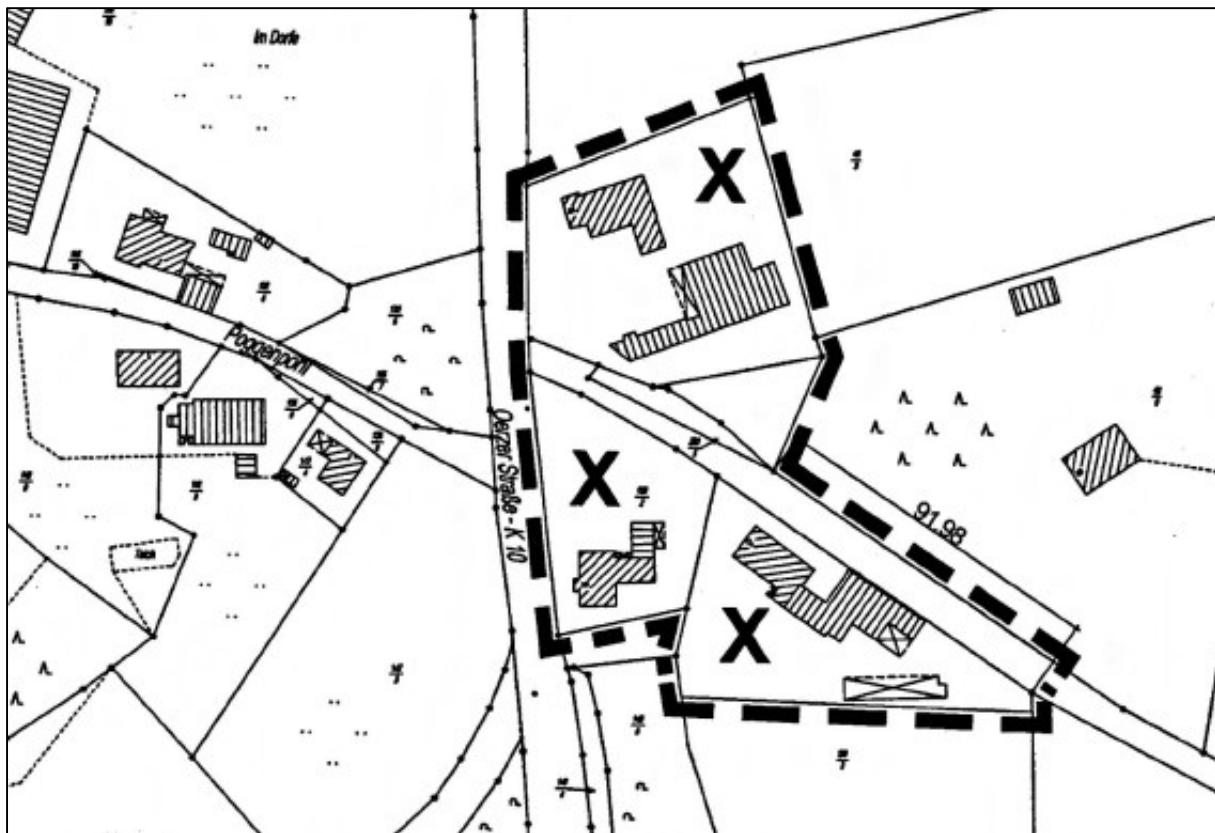


Abbildung 10: Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“ der Gemeinde Südergellersen, ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Gemeinde Südergellersen 2007).

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

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 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. 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 Freiflächenphotovoltaikanlage 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 intensivere 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 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 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 der 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 und die geplante gärtnerisch gestaltete Freifläche 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. 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. Das Plangebiet ist 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.

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. Der Wald hat außerdem eine abschirmende Wirkung zwischen der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage und der Bestandsbebauung und mindert somit visuelle Beeinträchtigungen.

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

Zwischen der Freiflächenphotovoltaikanlage und der Bestandsbebauung ist Wald vorhanden. Der Wald stellt einen Schutz vor Blendwirkungen durch die Freiflächenphotovoltaikanlage für die Bestandsbebauung dar. Die Kreisstraße liegt in einer Entfernung von mehr als 170 m zu der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage. Zwischen der Kreisstraße und der Freiflächenphotovoltaikanlage sind zum Teil abschirmende Gehölzstrukturen vorhanden. Daher sind voraussichtlich keine Blendwirkungen zu erwarten.

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.

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.

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

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