

Gemeinde Südergellersen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 13 „Oerzer Straße/ Feuerwehr“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit Aufhebung der Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“

Inhalt

- Planzeichnung
- Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf Januar 2026

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Südergellersen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- MDW Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik - Freiflächenanlage (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Baugrenzen

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- F Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A+W Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anlieger- und Wirtschaftsweg

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- PF Grünfläche - Pflanzstreifen
- Ö Öffentlich
- P Privat

7. Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10. Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Bauverbotszone gem. § 24 NStrG
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB, § 24 NStrG)
- Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 4 NStrG), Übernahme aus der Online - Auskunft Straßeninformationsbank Niedersachsen

Gemeinde Südergellersen
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 13 „Oerzer Straße / Feuerwehr“
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Aufhebung der Außenbereichssatzung Oerzer Straße

Stand: Vorentwurf, Januar 2026

M. 1:1.000

Gemeinde Südergellersen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 13 „Oerzer Straße/ Feuerwehr“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit Aufhebung der Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“

Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf Januar 2026

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Südergellersen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

PATT

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

Übersichtsplan

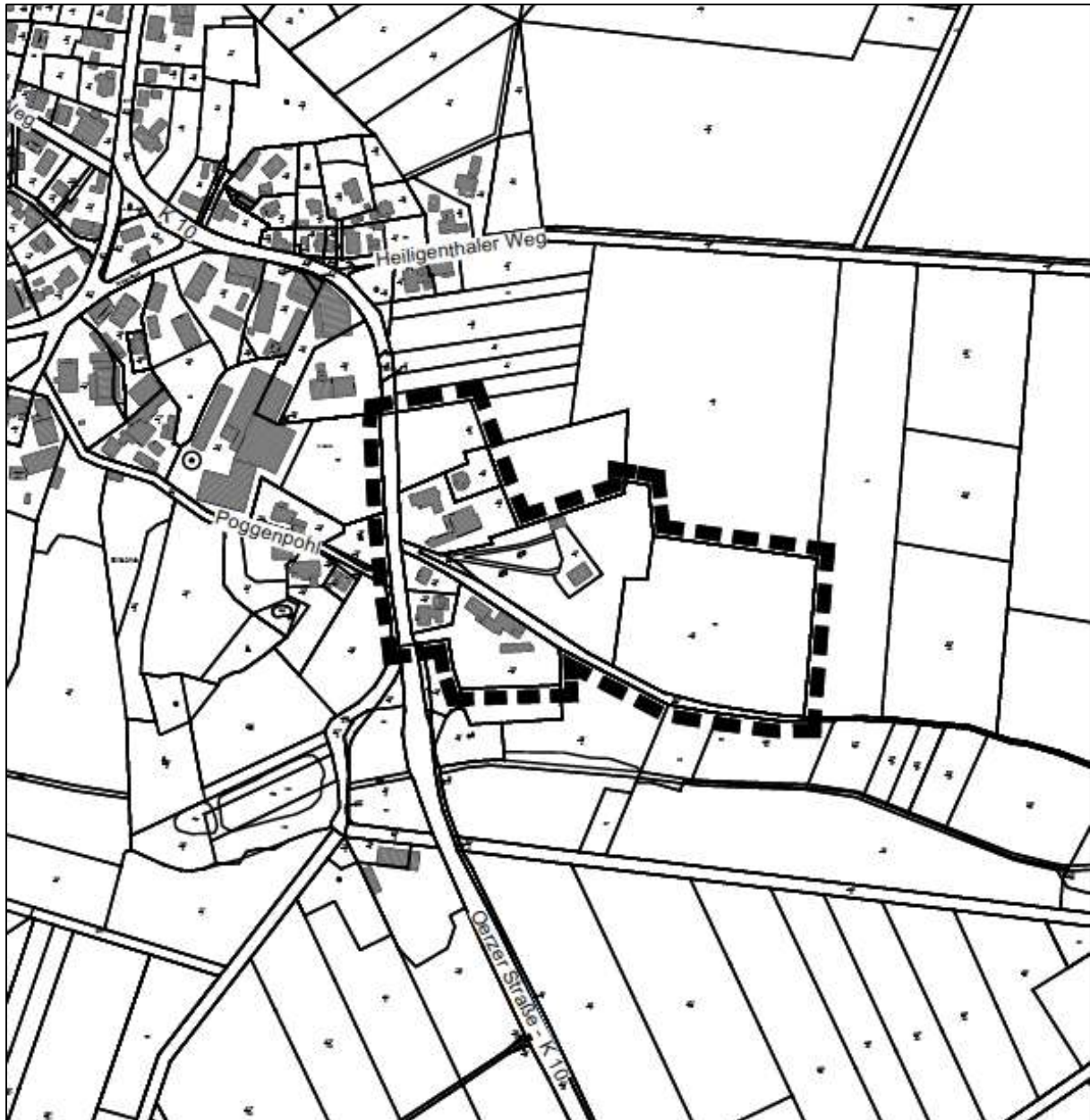


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, genordet.
(Quelle Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen )

■■■■ 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.....	13
3.3	Siedlungsentwicklungskonzept 2030 Samtgemeinde Gellersen	15
3.4	Entwicklungskonzept zur Standortwahl von Photovoltaik-Freiflächenanlagen	16
3.5	Flächennutzungsplan	17
3.6	Außenbereichssatzung.....	19
4	Planung	20
4.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
4.2	Örtliche Bauvorschrift.....	25
4.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	25
4.4	Aufhebung der Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“	26
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
6	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	26
6.1	Tiere, Pflanzen	27
6.2	Fläche, Boden, Wasser.....	29
6.3	Luft, Klima	30
6.4	Landschaft.....	30
6.5	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete	30
6.6	Mensch und seine Gesundheit	31
6.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	32
7	Bauleitplanerisches Verfahren	33
8	Quellen	34

1 ANLASS UND ZIEL

Die Gemeinde Südergellersen möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Oerzer Straße/ Feuerwehr“ verschiedene Vorhaben ermöglichen.

So beabsichtigt die Samtgemeinde Gellersen östlich der Oerzer Straße in Südergellersen den Bau eines Feuerwehrhauses. Das Feuerwehrhaus soll im nordwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 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 Gemeinde Südergellersen den Neubau eines Feuerwehrhauses am Ortsausgang an der Oerzer Straße ermöglichen.

Zudem plant die Entwicklungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Die Freiflächenphotovoltaikanlage soll im südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 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.

Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Oerzer Straße/ Feuerwehr“ soll die Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“ aufgehoben werden.

2 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das rund 6,1 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.

Am westlichen Rand im Plangebiet verläuft die Oerzer Straße (K 10).

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.

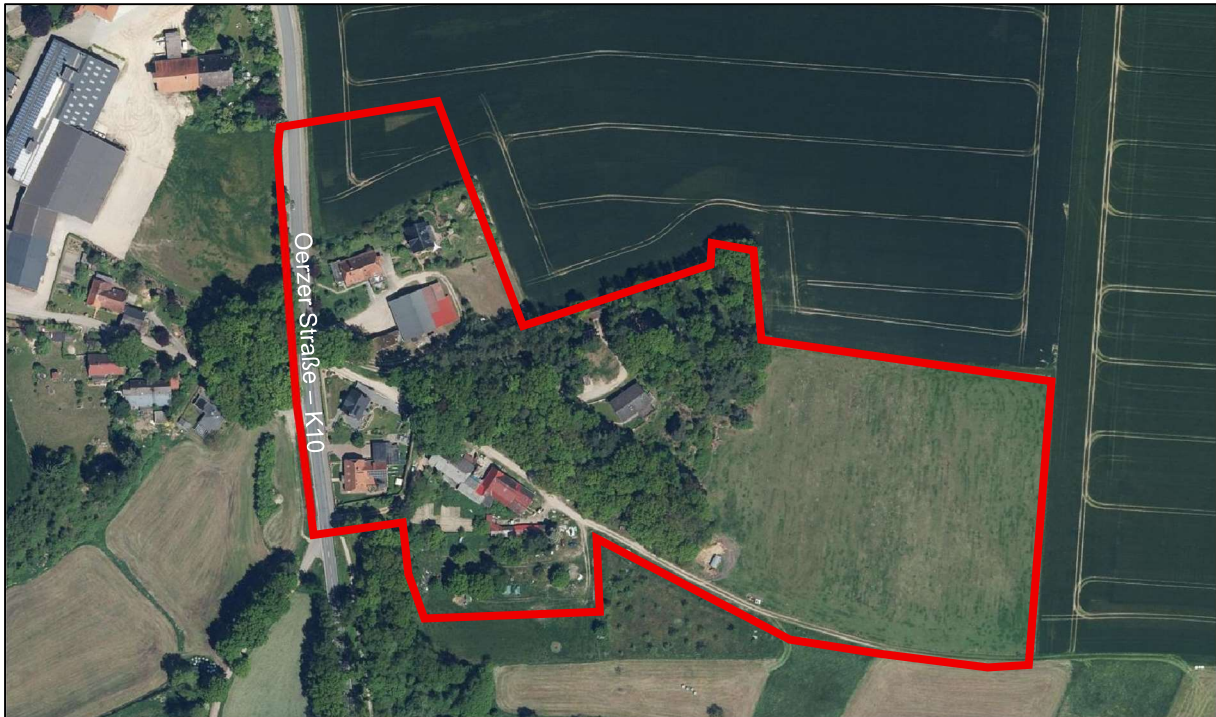


Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle Kartengrundlage: Luftbild 2021 aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg LGLN).

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.

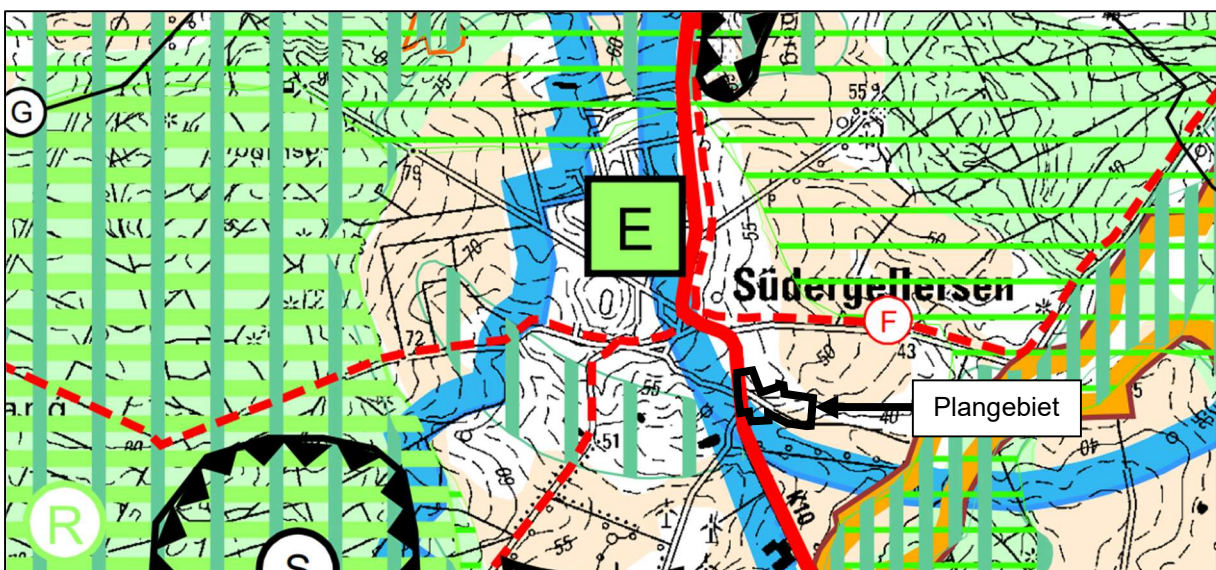


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2016).

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 ermöglicht. 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 des Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ und im Bereich der Eingrünung bzw. des Anlieger- und Wirtschaftsweges. 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

Die im westlichen Randbereich 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 Erlebnis-schmiede 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 dargestellt, dass ein Mindestabstand von 30 m eingehalten werden muss. Der Abstand von 30 m wird lediglich in der Begründung genannt, aus welcher sich keine Rechtswirkung ableiten lässt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Vergleich zum rechtswirksamen RROP im Entwurf zur Neuaufrichtung 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 einzuhaltende Abstand von 30 m nicht mehr benannt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird der im Plangebiet vorhandene Wald geschützt, indem er als Flächen für Wald festgesetzt wird.

Durch die Planung wird kein Heranrücken von Gebäuden an den Wald vorbereitet. Bei den walddahen dörflichen Wohngebieten 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.

Das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ grenzt östlich an den bestehenden Wald an. Die Baugrenze wird hier in einem Abstand von 20 m zum Waldflurstück festgesetzt. Somit muss die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage einen Abstand von 20 m zum Waldflurstück einhalten. Hierbei wird auch die Verschattung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage berücksichtigt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird außerdem festgesetzt, dass in dem Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ die Errichtung von Trafostationen, Batteriespeichern und anderen hochbaulichen Anlagen nur mit einem Abstand von 30 Metern zum Wald erfolgen darf. Potenziell einen Brand verursachende Anlagenbestandteile halten somit einen Abstand von 30 Metern zu betreffenden Waldrändern ein.

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 werde. 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.“ Hieraus ergibt sich für die Gemeinde Südergellersen die Verpflichtung geeignete Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen bestmöglich zu nutzen. Aus diesem Grund soll kein größerer Waldabstand als 20 m gewählt werden.

Durch die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum Wald wird ein gewisser Schutzabstand zum Wald mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage eingehalten. Beeinträchtigungen des vorhandenen Waldes einschließlich des Waldrandes sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Funktionen des Waldrandes gewahrt bleiben. Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt eine artenschutzrechtliche Untersuchung, in welcher auch die Schutzfunktion des Waldrandes betrachtet wird.

Die Gemeinde Südergellersen ist sowohl Eigentümerin der Waldflächen als auch der Flächen für die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage. Es ist vorgesehen, dass die Entwicklungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen die Bewirtschafterin und Vorhabenträgerin der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage wird. Zwischen der Gemeinde Südergellersen und der Entwicklungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen wird eine Haftungsfreistellungserklärung abgeschlossen, welche mögliche entstandene Sturmschäden durch umstürzende Bäume auf die Photovoltaik-Freiflächenanlage regelt.

Beeinträchtigungen in der Waldbewirtschaftung werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Durch die festgesetzte Baugrenze und die Regelungen zum Abstand von Trafostationen und Batteriespeichern werden somit aus Sicht der Gemeinde Südergellersen neben dem vorrangigen Belang des Ausbaus der erneuerbaren Energien die Belange des Brandschutzes, der Waldfunktionen, der Gefahrenabwehr durch Sturmschäden und der Waldbewirtschaftung hinreichend berücksichtigt.

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 Festsetzung eines Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird diesem Ziel der Raumordnung gerecht.

Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

3.1.2 Entwurf zur Neuauufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuauufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüneburg. Die Neuauufstellung 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 3. Entwurf zur Neuaufrstellung des RROP aus Januar 2026 vor. Die gegenüber den bisherigen Entwürfen unveränderten Zielfestlegungen des 3. Entwurfes sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu werten. Der 3. Entwurf zur Neuaufrstellung des RROP wird in der Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes wird der Verfahrensstand der Neuaufrstellung des RROP geprüft und berücksichtigt.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem 3. Entwurf zur Neuaufrstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus Januar 2026 zu entnehmen, in welchem das Plangebiet gekennzeichnet ist.

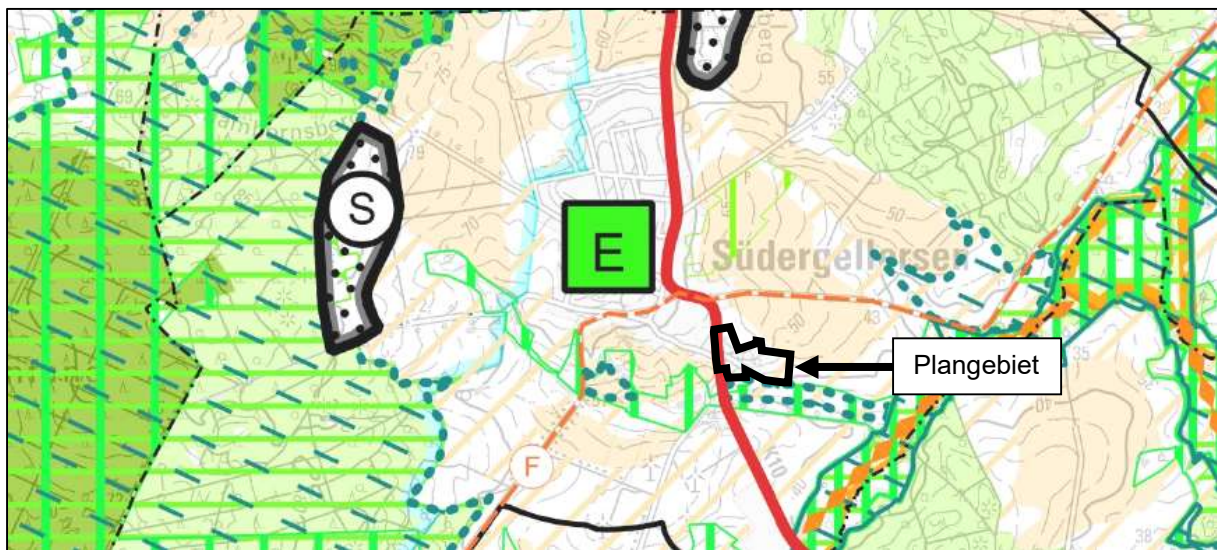


Abbildung 4: Auszug aus dem 3. Entwurf Januar 2026 zur Neuaufrstellung des RROP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2026).

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 des Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ und im Bereich der Eingrünung bzw. des Anlieger- und Wirtschaftsweges. 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 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

Die im westlichen Randbereich 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 Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird durch eine Grün- und Anpflanzfläche gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet abgesichert. Außerdem wird das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ durch den Anlieger- und Wirtschaftsweg von dem Landschaftsschutzgebiet räumlich getrennt.

Die Baugrenzen werden in dem dörflichen Wohngebiet in einem Abstand von rund 60 m zum südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich hier an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand. Somit hält eine weitere mögliche Bebauung einen ausreichenden Abstand zum Landschaftsschutzgebiet ein.

Die 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 Schwerpunkorte 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 Neuaufrichtung 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. Bezüglich der Freihaltung der Waldränder ist die Übergangszone aus den Regelungen des RROP entfallen. In der Begründung wird der einzuhaltende Abstand von 30 m nicht mehr benannt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird der im Plangebiet vorhandene Wald geschützt, indem er als Flächen für Wald festgesetzt wird.

Durch die Planung wird kein Heranrücken von Gebäuden an den Wald vorbereitet. Bei den walddahen dörflichen Wohngebieten 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.

Das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ grenzt östlich an den bestehenden Wald an. Die Baugrenze wird hier in einem Abstand von 20 m zum Waldflurstück festgesetzt. Somit muss die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage einen Abstand von 20 m zum Waldflurstück einhalten. Hierbei wird auch die Verschattung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage berücksichtigt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird außerdem festgesetzt, dass in dem Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ die Errichtung von Trafostationen, Batteriespeichern und anderen hochbaulichen Anlagen nur mit einem Abstand von 30 Metern zum Wald erfolgen darf. Potenziell einen Brand verursachende Anlagenbestandteile halten somit einen Abstand von 30 Metern zu betreffenden Waldrändern ein.

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.“ Hieraus ergibt sich für die Gemeinde Südergellersen die Verpflichtung geeignete Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen bestmöglich zu nutzen. Aus diesem Grund soll kein größerer Waldabstand als 20 m gewählt werden.

Durch die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum Wald wird ein gewisser Schutzabstand zum Wald mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage eingehalten. Beeinträchtigungen des vorhandenen Waldes einschließlich des Waldrandes sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Funktionen des Waldrandes gewahrt bleiben. Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt eine artenschutzrechtliche Untersuchung, in welcher auch die Schutzfunktion des Waldrandes betrachtet wird.

Die Gemeinde Südergellersen ist sowohl Eigentümerin der Waldflächen als auch der Flächen für die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage. Es ist vorgesehen, dass die Entwicklungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen die Bewirtschafterin und Vorhabenträgerin der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage wird. Zwischen der Gemeinde Südergellersen und der Entwicklungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen wird eine Haftungsfreistellungserklärung abgeschlossen, welche mögliche entstandene Sturmschäden durch umstürzende Bäume auf die Photovoltaik-Freiflächenanlage regelt.

Beeinträchtigungen in der Waldbewirtschaftung werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Durch die festgesetzte Baugrenze und die Regelungen zum Abstand von Trafostationen und Batteriespeichern werden somit aus Sicht der Gemeinde Südergellersen neben dem vorrangigen Belang des Ausbaus der erneuerbaren Energien die Belange des Brandschutzes, der Waldfunktionen, der Gefahrenabwehr durch Sturmschäden und der Waldbewirtschaftung hinreichend berücksichtigt.

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 Freiflächenphotovoltaikanlagen 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 ermöglicht 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 des Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ an diesem Standort im Außenbereich vertretbar.

Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 3.4 zu entnehmen, auf welches hiermit verwiesen wird.

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 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. Die Oerzer Straße und der Anlieger- und Wirtschaftsweg werden als Verkehrsflächen mit der Wertstufe 1 von geringer 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 des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend als Flächen für Wald festgesetzt.

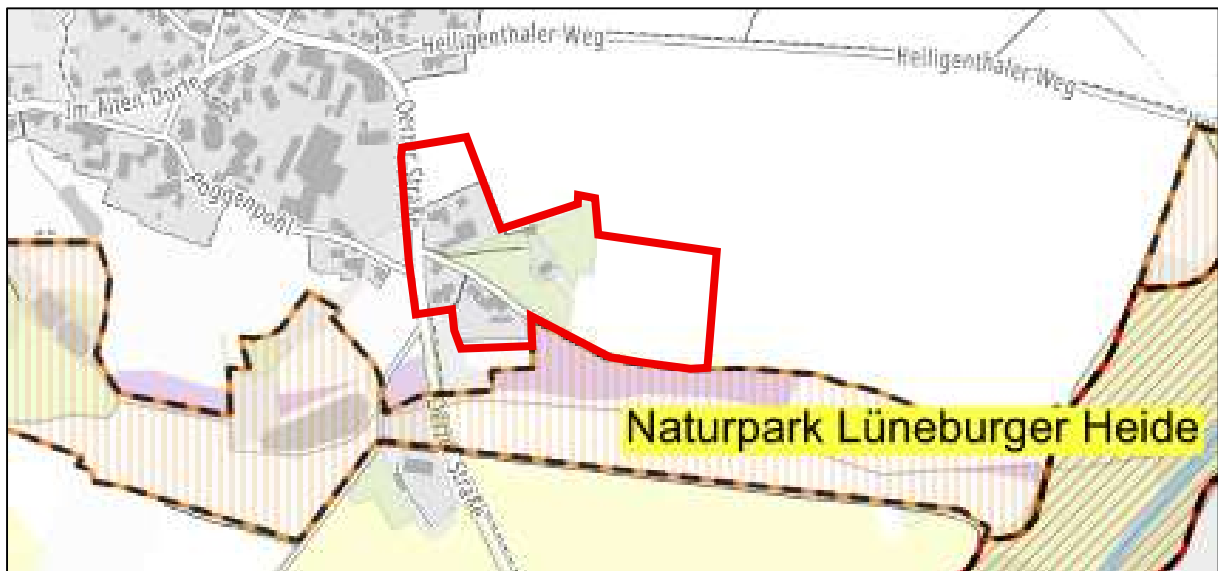


Abbildung 6: Auszug aus dem Zielkonzept des LRP des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2017).

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.

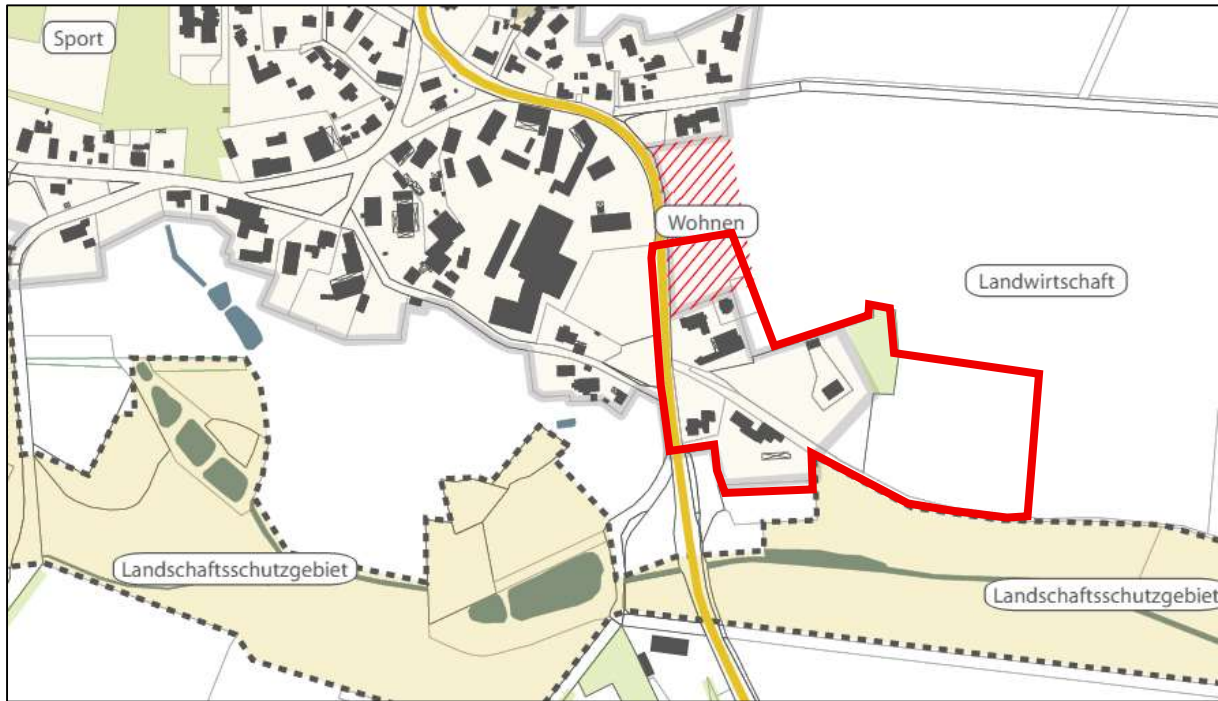


Abbildung 7: Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie). Rote Schraffur = potentielle Entwicklungsfläche „Wohnen“. Ohne Maßstab, genordet.

(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 des vorliegenden Bebauungsplanes 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 des Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ und im Bereich der Eingrünung bzw. des Anlieger- und Wirtschaftsweges. 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 dem Entwicklungskonzept vereinbar. Der Abstand zu Waldflächen wird als Abwägungskriterium im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die Baugrenze wird hier in einem Abstand von 20 m zum Waldflurstück festgesetzt. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 4.1.3 zu entnehmen, auf welches hiermit verwiesen wird.

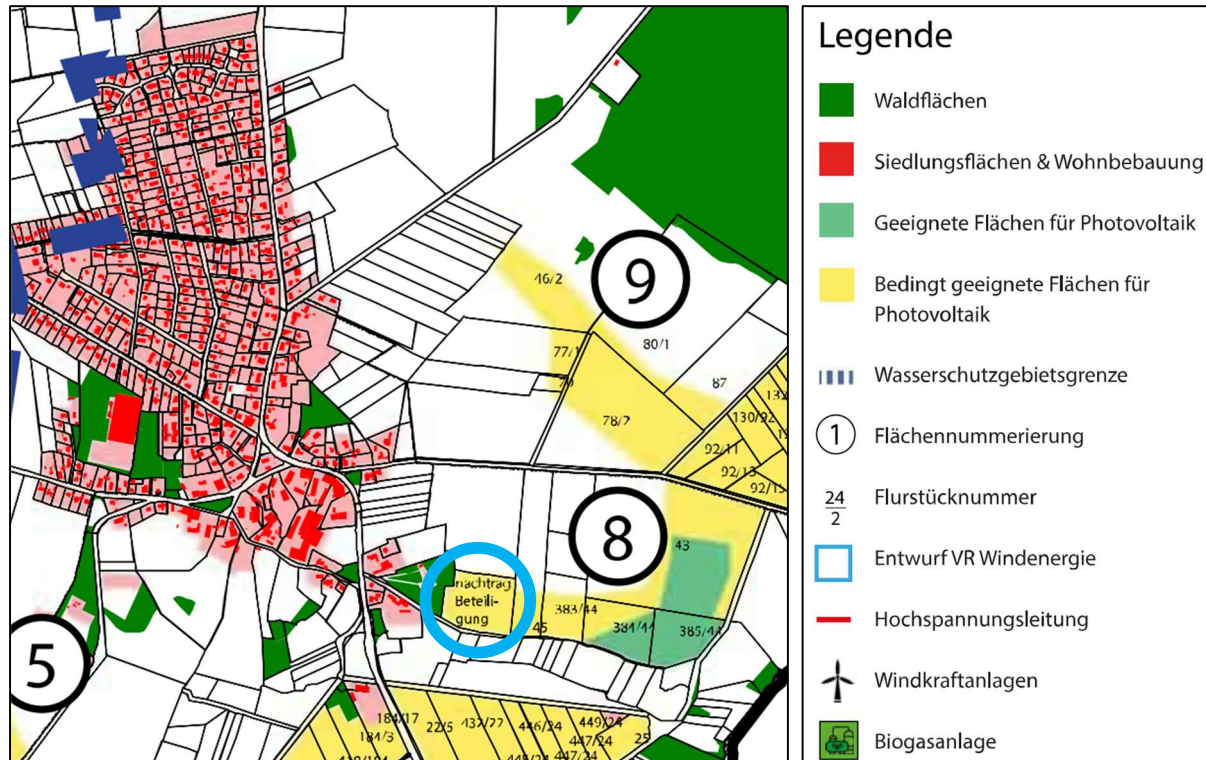


Abbildung 8: Auszug aus dem Entwicklungskonzept zur Standortwahl von PV-Freiflächenanlagen der Samtgemeinde Gellersen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (blauer Kreis). Gelbe Füllung Bedingt geeignete Flächen für Photovoltaik. Ohne Maßstab, genordet.

(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.

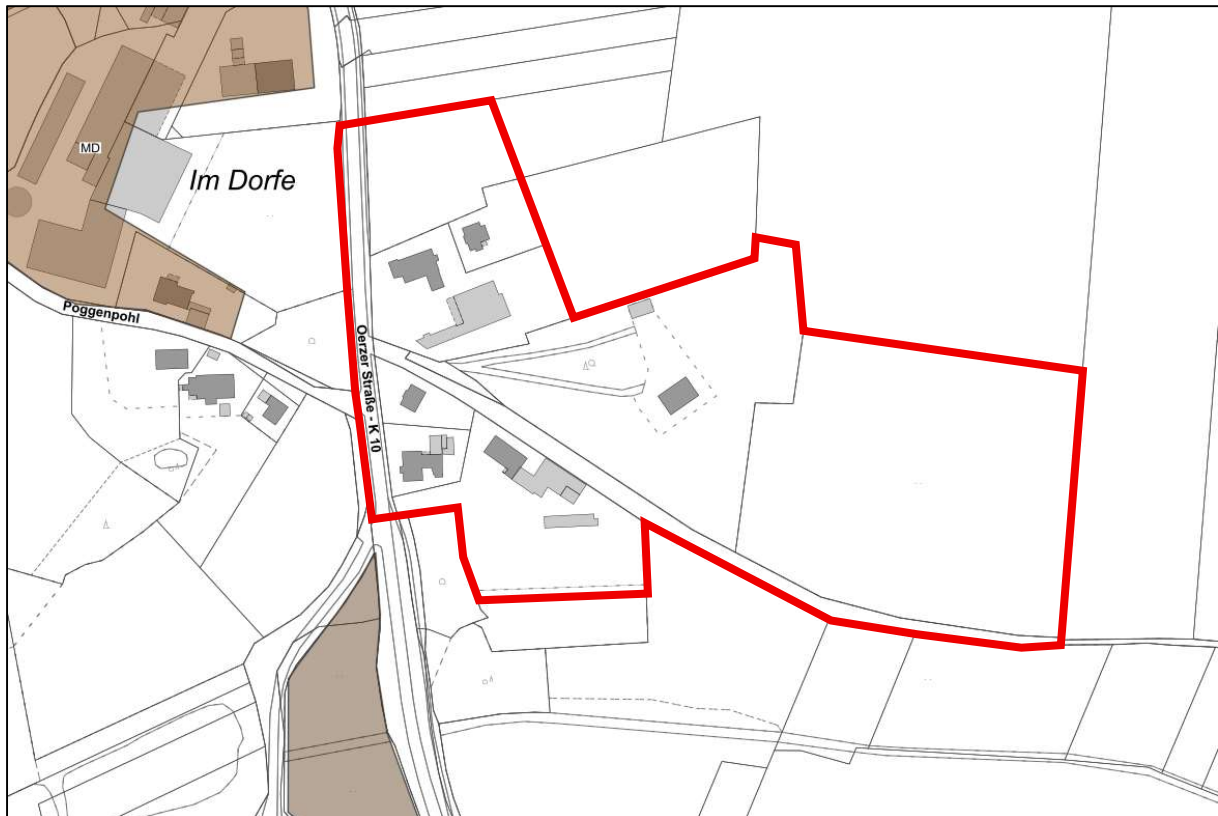


Abbildung 9: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet. Hinweis: Die weißen nicht gefüllten Flächen im Plangebiet im Flächennutzungsplan im Geoportal des Landkreises Lüneburg stellen Flächen für die Landwirtschaft dar. (Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg 2026).

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Die Samtgemeinde Gellersen führt parallel das Verfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ durch.

Im Zuge der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemischte Bauflächen im Bereich der vorhandenen Bebauung dargestellt. Außerdem wird eine Sonderbaufläche „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dargestellt, um die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage planerisch vorzubereiten. Darüber hinaus wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt, um den Bau eines Feuerwehrhauses planerisch vorzubereiten. Des Weiteren wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ für eine parkartig oder gärtnerisch gestaltete Freifläche dargestellt (Zum Entwurf des Flächennutzungsplanes soll diese Grünfläche entfallen und dieser Bereich soll mit in die gemischte Baufläche aufgenommen werden.). Der im Plangebiet vorhandene Wald wird entsprechend als Flächen für Wald dargestellt.

Der nachfolgenden Abbildung ist der Vorentwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“ zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.



Abbildung 10: Vorentwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“, ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Samtgemeinde Gellersen 2025).

3.6 Außenbereichssatzung

Teile des Plangebietes liegen im Bereich der Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“ der Gemeinde Südergellersen (siehe nachfolgende Abbildung). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“ überplant und aufgehoben (vgl. Kapitel 4.4).

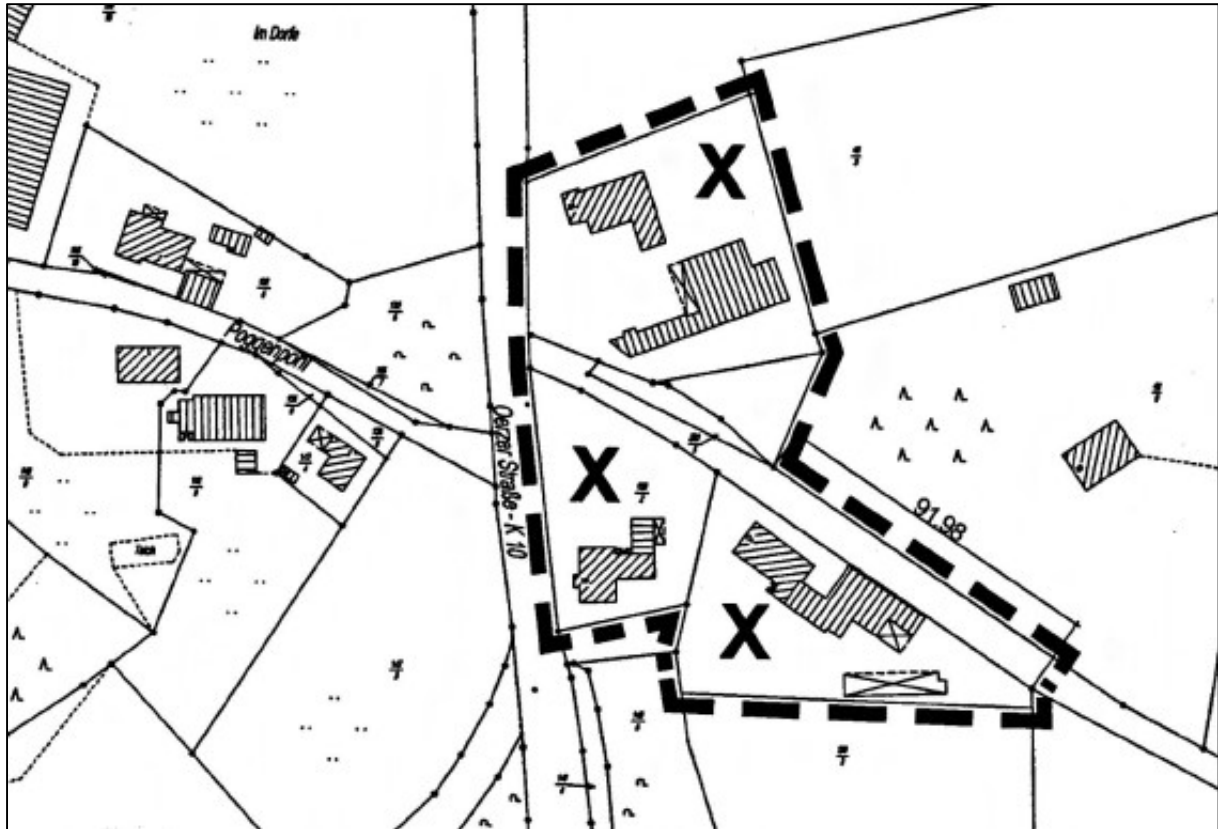


Abbildung 11: Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“ der Gemeinde Südergellersen, ohne Maßstab, genordet. (Quelle: Gemeinde Südergellersen 2007).

4 PLANUNG

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält nur planzeichnerische Festsetzungen. Dieses ist ausreichend für den Stand des Vorentwurfes. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Planung konkretisiert und textliche Festsetzungen ergänzt.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Dörfliche Wohngebiete

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 des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung als dörfliche Wohngebiete (MDW) festgesetzt. 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. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die in den dörflichen Wohngebieten zulässigen Nutzungen konkretisiert.

Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“

Im südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 46/6 der Flur 2 in der Gemarkung Südergellersen wird ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt, um hier die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu ermöglichen. 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.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Planung konkretisiert und eine detaillierte Festsetzung zu den im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ zulässigen Nutzungen getroffen.

4.1.2 Maß der baulichen NutzungGrundflächenzahl

In den dörflichen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, welche unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestands eine angemessene Bebauung ermöglicht. Diese Grundflächenzahl entspricht dem dörflichen Charakter und gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand von Südergellersen.

In dem sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl definiert sich aus der durch die Modultischen überdeckten Flächen, sowie den sonstigen Anlagen, die zum Betrieb der Anlage notwendig sind. Hierzu wird eine entsprechende textliche Festsetzung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Darüber hinaus wird zum Entwurf des Bebauungsplanes in dem sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ zum Schutz des Bodens und zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen eine maximal versiegelbare Grundfläche (tatsächliche Bodenversiegelung durch Rampaufbauten der Untergestelle, Transformatoren, Zaunpfosten, Zufahrten und Wege etc.) festgesetzt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, welche ausreichend für das geplante Feuerwehrhaus in diesem Bereich ist und auch genügend Spielraum für Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwehr lässt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird geprüft, welche Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten erforderlich werden.

Zahl der Vollgeschosse

In den dörflichen Wohngebieten wird maximal 1 Vollgeschoss zugelassen, um hier eine eingeschossige Bauweise zu ermöglichen. Dieses entspricht den in diesen Bereichen vorhandenen Gebäuden und ist angemessen für die geplante Bebauung am Ortsrand.

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird maximal 1 Vollgeschoss zugelassen, was ausreichend für das geplante Feuerwehrhaus in diesem Bereich ist. Die Begrenzung auf 1 Vollgeschoss trägt dazu bei, dass sich das geplante Feuerwehrhaus gut in das Ortsbild einfügt und dient somit dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden außerdem Festsetzungen zu der Höhe der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage ergänzt.

4.1.3 Baugrenzen

Dörfliche Wohngebiete

In den dörflichen Wohngebieten werden die Baugrenzen innerhalb der Ortsdurchfahrt in einem Abstand von 5 m zu dem Straßenflurstück der Kreisstraße 10 festgesetzt. Dieses trägt zu einem positiven Ortsbild und zur Verkehrssicherheit bei.

Außerhalb der Ortsdurchfahrt wird die Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum äußeren Rand der Fahrbahn der an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraße 10 festgesetzt. Die Bauverbotszone wird somit freigehalten (vgl. Kapitel 4.3).

Im Bereich des bestehenden Gebäudes Oerzer Straße Nr. 19 wird die Baugrenze auf die äußeren Grenzen des Bestandsgebäudes gelegt, damit dieses innerhalb der überbaubaren Flächen liegt und somit planerisch gesichert wird.

Zu dem im Plangebiet vorhandenen Wald werden die Baugrenzen in den bisher unbebauten Bereichen in einem Schutzabstand von 20 m festgesetzt.

Die Bestandsgebäude im Plangebiet halten diesen Waldabstand zum Teil nicht ein. Im Bereich der bestehenden Gebäude werden die Baugrenzen auf die äußeren Grenzen der Bestandsgebäude gelegt, damit diese innerhalb der überbaubaren Flächen liegen und somit planerisch gesichert werden.

In dem nördlichen dörflichen Wohngebiet wird die östliche Baugrenze auf die Grenze der bisher rechtskräftigen Außenbereichssatzung gelegt. Östlich hiervon soll keine weitere Bebauung möglich sein. Der Außenbereich soll hier geschont und eine Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden.

In dem südlichen dörflichen Wohngebiet wird die südliche Baugrenze auf einen Abstand von 1 m zu dem Bestandsgebäude festgesetzt. Dieses entspricht etwa der Grenze der bisher rechtskräftigen Außenbereichssatzung. Südlich hiervon soll keine weitere Bebauung möglich sein. Der Außenbereich soll hier geschont und eine Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden.

Ansonsten werden die Baugrenzen in dem nach der NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke und eine flexible Planung zu ermöglichen.

Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“

In dem sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den randlichen Grün- und Anpflanzflächen festgesetzt.

Zu dem westlich angrenzenden Wald werden die Baugrenzen in einem Abstand von 20 m festgesetzt. Somit muss die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage einen Abstand von 20 m zum Waldflurstück einhalten. Hierbei wird auch die Verschattung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage berücksichtigt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird außerdem festgesetzt, dass in dem Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ die Errichtung von Trafostationen, Batteriespeichern und anderen hochbaulichen Anlagen nur mit einem Abstand von 30 Metern zum Wald erfolgen darf. Potenziell einen Brand verursachende Anlagenbestandteile halten somit einen Abstand von 30 Metern zu betreffenden Waldrändern ein.

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 werde. 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.“ Hieraus ergibt sich für die Gemeinde Südergellersen die Verpflichtung geeignete Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen bestmöglich zu nutzen. Aus diesem Grund soll kein größerer Waldabstand als 20 m gewählt werden.

Durch die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum Wald wird ein gewisser Schutzabstand zum Wald mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage eingehalten. Beeinträchtigungen des vorhandenen Waldes einschließlich des Waldrandes sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Funktionen des Waldrandes gewahrt bleiben. Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt eine artenschutzrechtliche Untersuchung, in welcher auch die Schutzfunktion des Waldrandes betrachtet wird.

Die Gemeinde Südergellersen ist sowohl Eigentümerin der Waldflächen als auch der Flächen für die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage. Es ist vorgesehen, dass die Entwicklungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen die Bewirtschafterin und Vorhabenträgerin der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage wird. Zwischen der Gemeinde Südergellersen und der Entwicklungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen wird eine Haftungsfreistellungserklärung abgeschlossen, welche mögliche entstandene Sturmschäden durch umstürzende Bäume auf die Photovoltaik-Freiflächenanlage regelt.

Beeinträchtigungen in der Waldbewirtschaftung werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Durch die festgesetzte Baugrenze und die Regelungen zum Abstand von Trafostationen und Batteriespeichern werden somit aus Sicht der Gemeinde Südergellersen neben dem vorrangigen Belang des Ausbaus der erneuerbaren Energien die Belange des Brandschutzes, der Waldfunktionen, der Gefahrenabwehr durch Sturmschäden und der Waldbewirtschaftung hinreichend berücksichtigt.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zu dem Straßenflurstück der Kreisstraße 10 festgesetzt. Dieses trägt zu einem positiven Ortsbild und zur Verkehrssicherheit bei.

Die östliche Baugrenze wird in Verlängerung der Baugrenze in dem südlich angrenzenden dörflichen Wohngebiet festgesetzt, um hier einen einheitlichen Ortsrand zu erzielen.

Die nördliche Baugrenze wird in einem Abstand von 1 m zu der randlichen Grün- und Anpflanzfläche festgesetzt.

Ansonsten werden die Baugrenzen in dem nach der NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke und eine flexible Planung zu ermöglichen.

4.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Im nordwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 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 zu ermöglichen. 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 Gemeinde Südergellersen den Neubau eines Feuerwehrhauses am Ortsausgang an der Oerzer Straße ermöglichen.

4.1.5 Verkehr

Straßenverkehrsflächen

Der im Plangebiet verlaufende Abschnitt der Kreisstraße 10 wird entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anlieger- und Wirtschaftsweg“

Der im Plangebiet verlaufende Weg wird entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anlieger- und Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

4.1.6 Grünflächen/ Flächen zum Anpflanzen

Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ und am nördlichen und östlichen Rand der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier soll eine Eingrünung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage und des geplanten Feuerwehrhauses gegenüber der angrenzenden freien Landschaft erfolgen. Die Grünflächen werden überwiegend in einer Breite von 5 m festgesetzt. Lediglich am nördlichen Rand der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird die Grünfläche in einer Breite von 3 m festgesetzt, um hier ausreichende Bebauungsmöglichkeiten für die geplante Feuerwehr zu schaffen. Bei den Grünflächen bei der geplanten Feuerwehr handelt es sich um öffentliche Grünflächen, hingegen sind die Grünflächen bei der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage privat. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Planung konkretisiert und detaillierte Festsetzungen zu den Anpflanzungen getroffen.

4.1.7 Flächen für Wald

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

4.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das rückwärtige Flurstück 48/5 mit dem Wohnhaus Oerzer Straße Nr. 13a wird momentan über eine Zufahrt über das Flurstück 48/4 erschlossen und somit direkt an die Kreisstraße angebunden. Diese Erschließung wird im Bebauungsplan entsprechend des Bestandes als 5 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt und somit planerisch gesichert.

4.2 Örtliche Bauvorschrift

Zum Schutz des Ortsbildes wird für die dörflichen Wohngebiete eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie soll in Anlehnung an die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift aus dem westlich an das Plangebiet angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 einen Rahmen für die Baugestaltung in den dörflichen Wohngebieten geben, der einen ausreichenden Spielraum für die Gestaltung für die Bauherren lässt.

Auch für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie soll Regelungen zu den Einfriedungen der Photovoltaik-Freiflächenanlage treffen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt und konkretisiert.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Ortsdurchfahrtsgrenze an der Kreisstraße 10 befindet sich nach der Online-Auskunft der Straßeninformationsbank Niedersachsen auf der Höhe des Bestandsgebäude Oerzer Straße Nr. 19.

Der südliche Abschnitt der Kreisstraße 10 innerhalb des Plangebietes liegt somit außerhalb der Ortsdurchfahrt.

Außerhalb der Ortsdurchfahrten ist gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) die Bauverbotszone mit einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, zu berücksichtigen. Nach dem NStrG dürfen Hochbauten jeder Art in der Bauverbotszone nicht errichtet werden.

Die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG wird entsprechend als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) baulichen Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Daher wird außerhalb der Ortsdurchfahrt entlang der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Kreisstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dieses trägt zur Verkehrssicherheit bei.

4.4 Aufhebung der Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“

Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Oerzer Straße/ Feuerwehr“ wird die Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“ aufgehoben.

5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als Planungsalternative in Betracht, da der Neubau für eine Feuerwehr erforderlich ist. 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.

Darüber hinaus kommt die sogenannte „Nullvariante“ nicht als Planungsalternative in Betracht, da eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden soll, um den Ausbau erneuerbarer Energien weiterhin zu ermöglichen und einen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende zu leisten.

Die Standortfrage für die neue Feuerwehr und für die Freiflächenphotovoltaikanlage wird bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geklärt.

Die Planungsalternative, für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen, wurde nicht gewählt. Ohne diese Festsetzungen wäre der Bebauungsplan in diesem Bereich als einfacher Bebauungsplan zu werten, da die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erfüllt wären. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich im Übrigen nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) richten. Dieses wird nicht als sinnvoll erachtet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit soll sich hier nur nach den Festsetzungen im Bebauungsplan richten. Ein ausreichender Spielraum zur Gestaltung der Feuerwehr verbleibt trotz dieser Festsetzungen.

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 angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird erst zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 wird für den bisher unbebauten Bereich im Norden des Plangebietes, wo die Feuerwehr geplant ist, Sandacker mit der Wertstufe I von geringer Bedeutung dargestellt (vgl. Kapitel 3.2). Dieser Bereich ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und anthropogen geprägt. Durch die mit der Planung ermöglichten Versiegelungen für den Bau eines Feuerwehrhauses gehen somit nur Biotoptypen und Pflanzenstandorte verloren, die von geringer Bedeutung sind.

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg wird für den bisher unbebauten Bereich im Südosten des Plangebietes, wo die Freiflächenphotovoltaikanlage geplant ist, ebenfalls Sandacker mit der Wertstufe I von geringer Bedeutung dargestellt (vgl. Kapitel 3.2). Nach Aussagen des Pächters wird diese Fläche jedoch seit 18 Jahren in ökologischer Landwirtschaft beim Verband Bioland bewirtschaftet und es handelt sich um eine Magerwiese. Im Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage werden lediglich Versiegelungen von sehr geringem Umfang durch die Befestigung/ Verankerung der Solarmodultische ermöglicht. Die unversiegelten Flächen unter und zwischen den Modultischen sollen extensiv gepflegt werden. Hierzu werden zum Entwurf des Bebauungsplanes Festsetzungen aufgenommen werden. Somit soll langfristig keine ökologische Abwertung der bestehenden Biotopstruktur erfolgen, sondern ein gleichwertiger Biotoptyp entstehen.

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

Für die bereits bebauten Bereiche wird im Landschaftsrahmenplan der Biotoptyp „Dorfgebiet/ landwirtschaftliches Gebäude“ mit der Wertstufe I von geringer Bedeutung dargestellt (vgl. Kapitel 3.2). Diese Bereiche sind bereits überwiegend bebaut. Die Bestandsbebauung wird durch die Festsetzung von dörflichen Wohngebieten 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 (vgl. Kapitel 3.2). Der im Plangebiet vorhandene Wald soll erhalten werden und wird durch die Festsetzung von Flächen für Wald planerisch gesichert. Durch die Planung wird kein Heranrücken von Gebäuden an den Wald vorbereitet. Bei den waldnahen dörflichen Wohngebieten 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 geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage muss einen Schutzabstand von 20 m zum Waldflurstück einhalten. Im Sondergebiet darf die Errichtung von Trafostationen und Batteriespeichern, die potenziell einen Brand verursachen könnten, und anderen hochbaulichen Anlagen nur mit einem Abstand von 30 Metern zum Wald erfolgen. Beeinträchtigungen des vorhandenen Waldes einschließlich des Waldrandes sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Funktionen des Waldrandes gewahrt bleiben.

Eine kleine Fläche südöstlich des Gebäudes Oerzer Straße 15 wird im Landschaftsrahmenplan als Drahtschmielenrasen mit der Wertstufe III von allgemeiner Bedeutung dargestellt (vgl. Kapitel 3.2). Diese Fläche gehört zu dem bereits bebauten Grundstück und wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend als dörfliches Wohngebiet festgesetzt. In diesem Bereich werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt, da es als Gartenland genutzt

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

Durch die Festsetzung von Grünflächen, Anpflanzflächen und Flächen für Wald wird der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen minimiert. Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die daraus resultierende Begrenzung der zulässigen Versiegelungen 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 ermöglichten Versiegelungen für den Bau eines Feuerwehrhauses wird ein Verlust von potenziellen Lebensräumen für Tiere bewirkt. Hier wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung der Fläche durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die unmittelbare Lage der Fläche an der Kreisstraße ist diese voraussichtlich nur für wenige Tierarten als Lebensraum geeignet.

Im Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage werden lediglich Versiegelungen von sehr geringem Umfang durch die Befestigung/ Verankerung der Solarmodultische ermöglicht. Die unversiegelten Flächen unter und zwischen den Modultischen sollen extensiv gepflegt werden. Hierzu werden zum Entwurf des Bebauungsplanes Festsetzungen aufgenommen werden. Somit soll langfristig keine ökologische Abwertung der bestehenden Biotopstruktur erfolgen, sondern ein gleichwertiger Biotoptyp entstehen, der auch einen Lebensraum für Tiere bietet. Außerdem sollen zum Entwurf Regelungen zu der Einfriedung der Freiflächenphotovoltaikanlage getroffen werden. Die Einfriedungen sollen passierbar für Tiere sein, sodass diese nicht in ihren Bewegungsräumen eingeschränkt werden.

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

Durch die Festsetzung von dörflichen Wohngebieten 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 Festsetzung von Flächen für Wald planerisch gesichert. Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage muss einen Schutzabstand von 20 m zum Waldflurstück einhalten. Daher sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf den Wald als potenziellen Lebensraum für Tiere zu erwarten. Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt eine artenschutzrechtliche Untersuchung, in welcher auch die Schutzfunktion des Waldrandes betrachtet wird.

Eine kleine Fläche südöstlich des Gebäudes Oerzer Straße 15 wird im Landschaftsrahmenplan als Drahtschmielenrasen mit der Wertstufe III von allgemeiner Bedeutung dargestellt. Diese Fläche gehört zu dem bereits bebauten Grundstück und wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend als dörfliches Wohngebiet festgesetzt. In diesem Bereich werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt, da es als Gartenland genutzt wird. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden eine Biotoptypenkartierung und eine artenschutzrechtliche

Untersuchung erstellt. Dann werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere auf diesen Grundlagen bewertet.

Durch die Festsetzung von Grünflächen, Anpflanzflächen und Flächen für Wald sowie durch die Regelungen zu den Einfriedungen wird der Eingriff in das Schutzgut Tiere minimiert. Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die daraus resultierende Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

6.2 Fläche, Boden, Wasser

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6,1 ha und ist derzeit überwiegend unversiegelt. Im Bereich der dörflichen Wohngebiete 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 wird die Inanspruchnahme von Fläche ermöglicht.

Durch den geplanten Feuerwehrneubau werden Versiegelungen von Boden ermöglicht. Versiegelungen führen zur Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Wasser- und Bodenhaushaltes. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens werden ein Bodengutachten und ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Grundstück der Feuerwehr erstellt. Es ist davon auszugehen, dass das auf dem Feuerwehrgrundstück anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden kann. Dieses reduziert die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Im Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage werden lediglich Versiegelungen von sehr geringem Umfang durch die Befestigung/ Verankerung der Solarmodultische ermöglicht. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Wasser- und Bodenhaushaltes ist durch die sehr geringen Versiegelungen nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Neuversiegelungen ist davon auszugehen, dass das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden kann. Dieses reduziert die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

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

Durch die Festsetzung von Grünflächen, Anpflanzflächen und Flächen für Wald wird der Eingriff in die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser minimiert. Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die daraus resultierende Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

6.3 Luft, Klima

Durch den geplanten 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 geplante 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 dörflichen Wohngebiete, die bereits überwiegend bebaut sind, sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

Die Festsetzung von Flächen für Wald und von Grünflächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Luft und Klima aus. Die Erhaltung des Waldes und die geplanten Eingrünungen der Feuerwehr und der Freiflächenphotovoltaikanlage tragen zur Frischluftbildung bei.

Durch die Festsetzung von Grünflächen, Anpflanzflächen und Flächen für Wald wird der Eingriff in die Schutzgüter Luft und Klima minimiert. Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die daraus resultierende Begrenzung der zulässigen Versiegelungen 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 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 Festsetzung von dörflichen Wohngebieten im Bereich der Bestandsbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden.

Durch die Festsetzung von Grünflächen, Anpflanzflächen und Flächen für Wald wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaft minimiert. Der geplante Feuerwehrneubau und die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage werden 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. Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse) sowie durch die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift minimiert.

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 Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird durch eine Grün- und Anpflanzfläche gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet abgeschirmt. Außerdem wird das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ durch den Anlieger- und Wirtschaftsweg von dem Landschaftsschutzgebiet räumlich getrennt.

Die Baugrenzen werden in dem dörflichen Wohngebiet in einem Abstand von rund 60 m zum südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich hier an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand. Somit hält eine weitere mögliche Bebauung einen ausreichenden Abstand zum Landschaftsschutzgebiet ein.

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 Landschafts-erlebens kommt ihnen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung zu.

Die im Plangebiet vorhandenen Wohnbaugrundstücke weisen eine Erholungsnutzung für deren Bewohner auf. Die Wohnbaugrundstücke werden durch die Festsetzung von dörflichen Wohngebieten 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 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 den dörflichen Wohngebieten 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.

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. Außerdem ist eine Eingrünung der Freiflächenphotovoltaikanlage in Richtung der Kreisstraße vorgesehen. Daher sind voraussichtlich keine Blendwirkungen zu erwarten.

Blendwirkungen zum nördlich gelegenen Heilighenthaler Weg sind aufgrund der voraussichtlichen Ausrichtung der Modultrische nach Süden und der geplanten Eingrünung der Freiflächenphotovoltaikanlage nach Norden voraussichtlich nicht zu erwarten.

6.7 Kulturgüter und sonstige SachgüterKulturgüter

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

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

Zur Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren hat der Landkreis Lüneburg nach Beherrschungsplanung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass sich im Wirkungsbereich des Vorhabens archäologische Fundstellen befinden. Vor diesem Hintergrund ist im Vorhabengebiet mit dem Vorhandensein archäologischer Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es daher erforderlich, den vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste fachgerecht untersucht, dokumentiert und geborgen werden. Die archäologischen Arbeiten sind durch einen qualifizierten archäologischen Sachverständigen durchzuführen. Ungeachtet der vorstehenden Ausführungen gelten für sämtliche Erdarbeiten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden gem. § 14 NDSchG.

Entsprechende Hinweise werden zum Entwurf in den Bebauungsplan aufgenommen. Daher werden Kulturdenkmale durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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 Festsetzung von dörflichen Wohngebieten im Bestand planerisch gesichert. Daher hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Gebäude.

7 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südergellersen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Oerzer Straße/ Feuerwehr“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit Aufhebung der Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“ beschlossen.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südergellersen 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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südergellersen 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 Gemeinde Südergellersen nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 13 „Oerzer Straße/ Feuerwehr“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit Aufhebung der Außenbereichssatzung „Oerzer Straße“ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

8 QUELLEN

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

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

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

LANDKREIS LÜNEBURG (2026): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg, 3. Entwurf Januar 2026.

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) (2026): Daten zu Avifauna und Fauna vom Kartenserver unter www.nlwkn.niedersachsen.de.

SAMTGEMEINDE GELLERSEN (2025): Vorentwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oerzer Straße/ Feuerwehr Südergellersen“, Stand: Vorentwurf November 2025.

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

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