

Gemeinde Südergellersen

Landkreis Lüneburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Ländliches Gewerbe Lünekartoffel“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Windpark Drögnendorfer Weg“

Inhalt

- Planzeichnung Bebauungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Lageplan
 - Ansichten (Nord-Ost, Nord-West, Süd-Ost, Süd-West)
- Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf November 2024

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

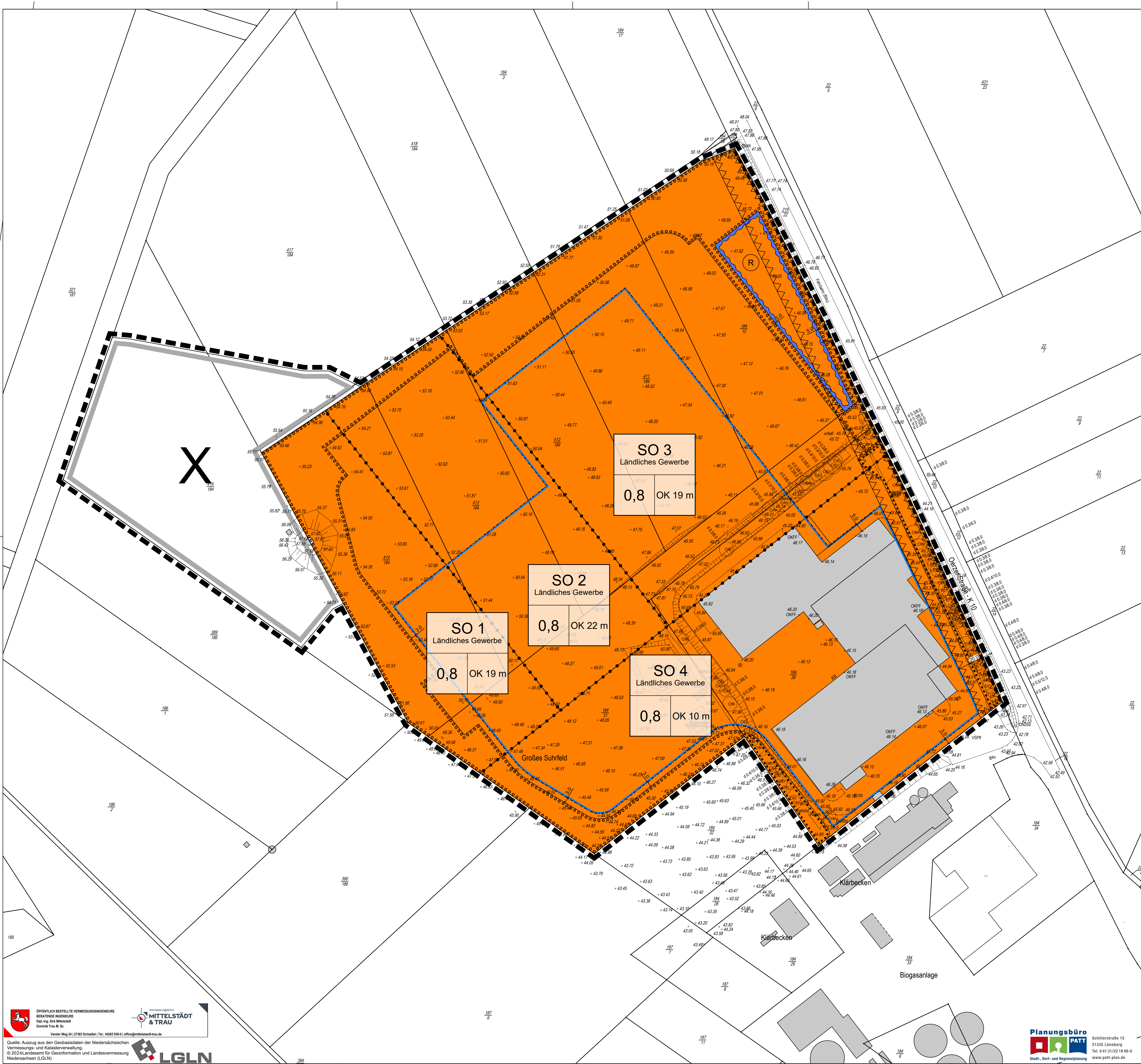
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Südergellersen durch:

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 bis 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet,
"Ländliches Gewerbe"
(§ 11 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. OK 19 m Oberkante in m, Höchstmaß über OKFF

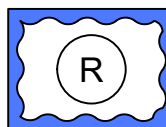
3. Baugrenzen

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

4. Verkehrsflächen

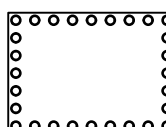
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die
Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

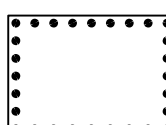


Hochwasserrückhaltebecken

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

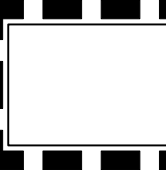


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

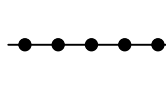


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von
Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

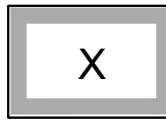
7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

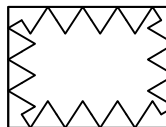


Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Oberkante, Höchstmaß) innerhalb eines
Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Fläche ohne Festsetzung (ersatzlos aufgehobener Bereich
des B-Plans Nr. 8 "Windpark Drögenindorfer Weg")

8. Nachrichtliche Übernahme



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB der Bauverbotszone
gem. §24 NSrG

Gemeinde Südergellersen
Landkreis Lüneburg



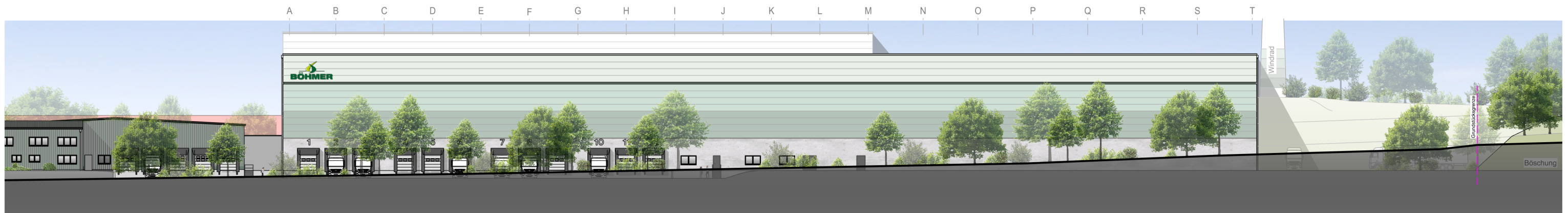
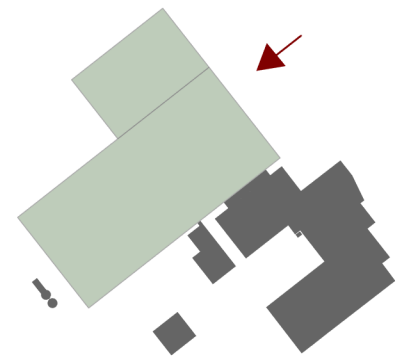
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
„Ländliches Gewerbe Lünekartoffel“
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 8
„Windpark Drögenindorfer Weg“

Stand: Vorentwurf, November 2024

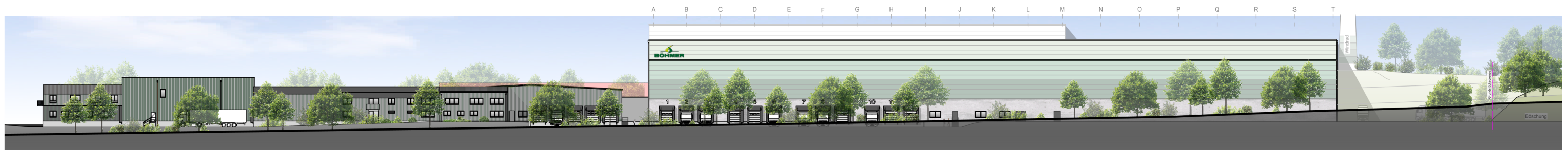
M 1:1.000



Produktionshalle

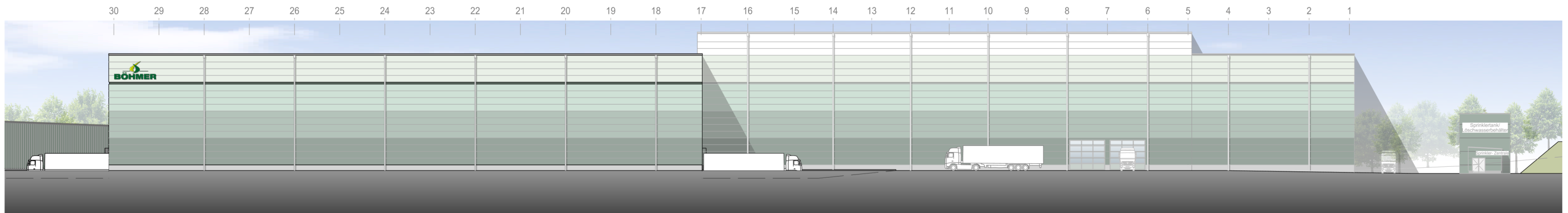
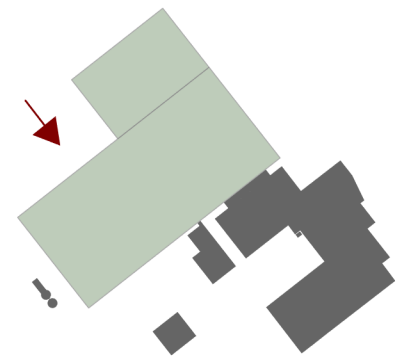


Teilansicht Nord-Ost

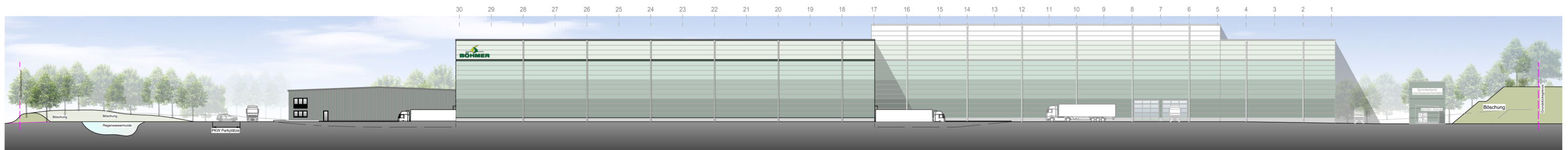


Gesamtansicht Nord-Ost

Produktionshalle

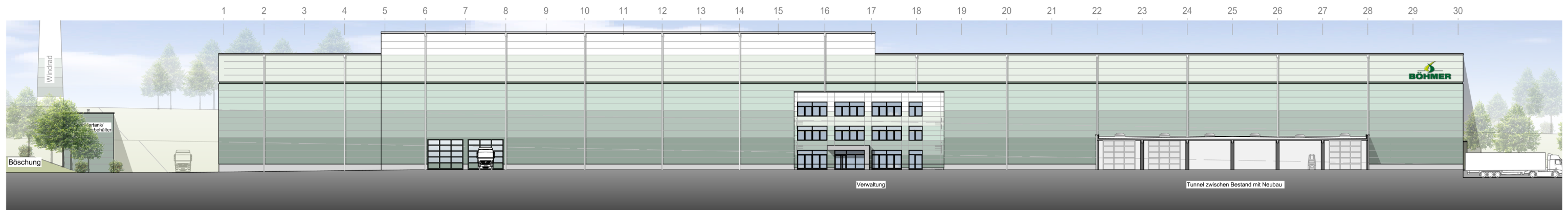
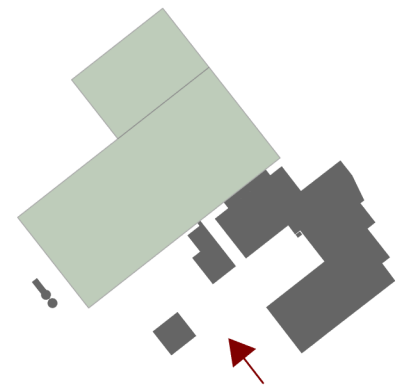


Teilansicht Nord-West

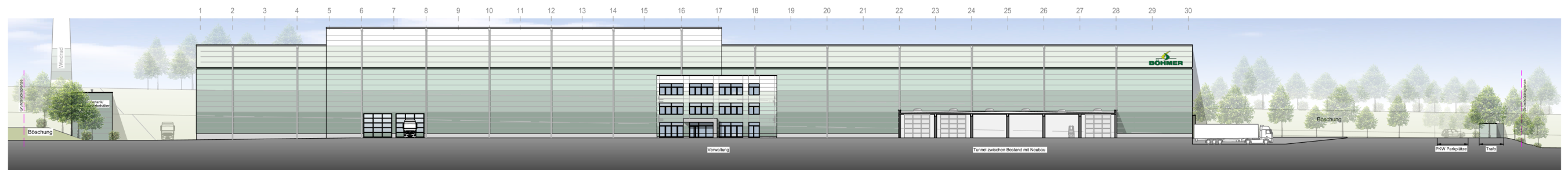


Gesamtansicht Nord-West

Produktionshalle

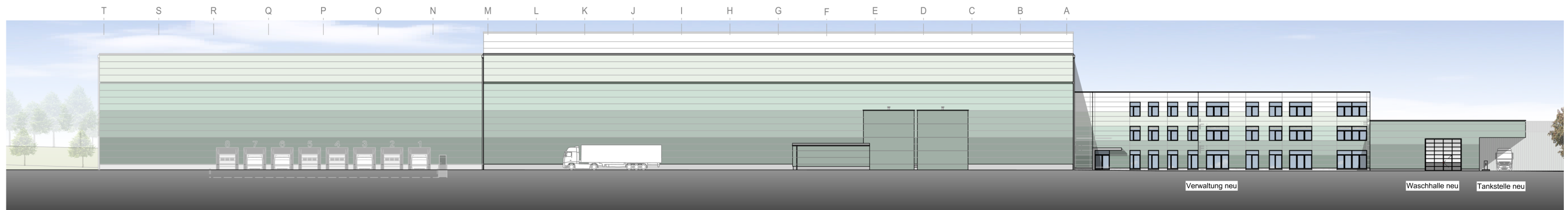
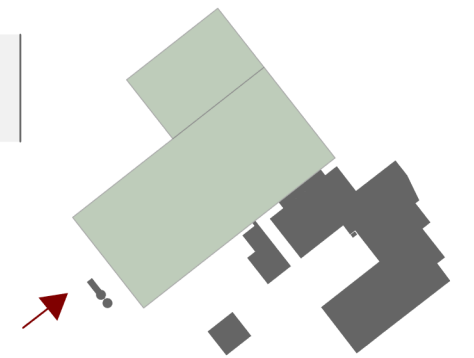


Teilansicht Süd-Ost

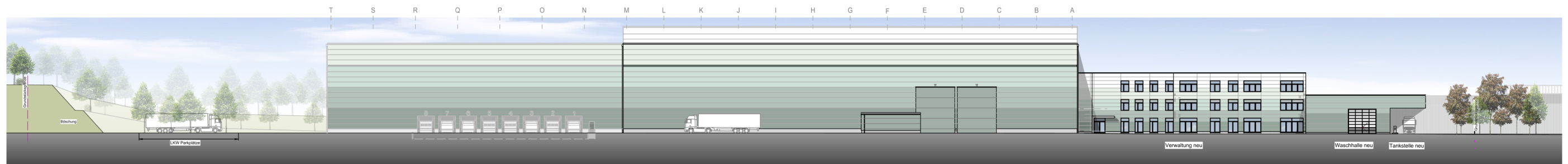


Gesamtansicht Süd-Ost

Produktionshalle



Teilansicht Süd-West



Gesamtansicht Süd-West

Gemeinde Südergellersen

Landkreis Lüneburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Ländliches Gewerbe Lünekartoffel“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Windpark Drögnendorfer Weg“

Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf November 2024

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

Übersichtsplan



Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, genordet.

- ■ ■ Lage des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5
„Ländliches Gewerbe Lünekartoffel“ mit örtlicher Bauvorschrift
- Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8
„Windpark Drögenindorfer Weg“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel	4
2	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2	Landschaftsrahmenplan.....	12
3.3	Flächennutzungsplan	13
3.4	Bebauungsplan.....	15
4	Planung	17
4.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
4.2	Örtliche Bauvorschrift	20
4.3	Nachrichtliche Übernahme	20
4.4	Vorhaben und Erschließungsplan	21
4.5	Durchführungsvertrag.....	21
5	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	21
5.1	Tiere, Pflanzen	22
5.2	Fläche, Boden, Wasser	22
5.3	Luft, Klima	23
5.4	Landschaft	23
5.5	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete	23
5.6	Mensch und seine Gesundheit	23
5.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	25
6	Bauleitplanerisches Verfahren	25
7	Quellen	27

1 ANLASS UND ZIEL

Die Gemeinde Südergellersen möchte auf Antrag des Vorhabenträgers, der Heidesaat Lüneburg Kleinlein KG, mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Erweiterung des Betriebes „Lünekartoffel“ am bisherigen Standort in Südergellersen ermöglichen.

Der Betrieb „Lünekartoffel“ betreibt Handel sowie die Abwicklung von landwirtschaftlichen Produkten mit dem Schwerpunkt Kartoffeln und Zwiebeln und hat in den vergangenen Jahren landkreisweit Bedeutung erlangt. Er bietet momentan rund 100 Arbeitsplätze und hat deshalb für die Gemeinde Südergellersen eine hohe Bedeutung. Der Betrieb soll nicht nur in seinem Bestand erhalten, sondern durch Erweiterungsmöglichkeiten auch langfristig gesichert werden.

Der Erweiterungsneubau wird notwendig, um den Standort und bestehende Kundenbeziehungen zu sichern. Außerdem wird die Erweiterung zur Erfüllung der zunehmenden qualitativen Anforderungen durch den Lebensmitteleinzelhandel sowie durch den Endverbraucher erforderlich. Es sollen bessere bzw. zeitgemäße Aufbereitungs- und Abpacktechniken ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen Nachhaltigkeitsanforderungen berücksichtigt werden und das Arbeitsumfeld verbessert werden. Außerdem wird der Erweiterungsneubau notwendig, um die Absätze von Kartoffeln und Zwiebeln aus der heimischen Landwirtschaft zu sichern und zu erweitern und notwendige Kapazitäten für Exportmöglichkeiten zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein konkretes Vorhaben ermöglicht und dessen Durchführung durch einen Vorhabenträger gesichert.

2 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Südergellersen südwestlich angrenzend an die Oerzer Straße - Kreisstraße 10 in Richtung Oerzen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 10,8 ha. Das vorhandene Betriebsgelände von „Lünekartoffel“ einschließlich der geplanten Erweiterungsfläche nimmt rund 9,3 ha des Plangebietes in Anspruch. Bei den verbleibenden rund 1,5 ha handelt es sich lediglich um den Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Windpark Drögenindorfer Weg“ (siehe Übersichtsplan in Abbildung 1 auf der Seite 2 der Begründung und siehe Planzeichnung des Bebauungsplanes).

In nordwestliche Richtung wird das Plangebiet durch Wirtschaftswege begrenzt. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich das derzeitige Betriebsgelände von Lünekartoffel, welches durch randliche Gehölzstrukturen eingegrünt ist. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes steht eine Windenergieanlage. Ansonsten wird das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das vorhandene Gelände im Plangebiet steigt von ca. 44 m über NHN im Südosten auf ca. 56 m über NHN im Nordwesten um ca. 12 m an.

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 (RRÖP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

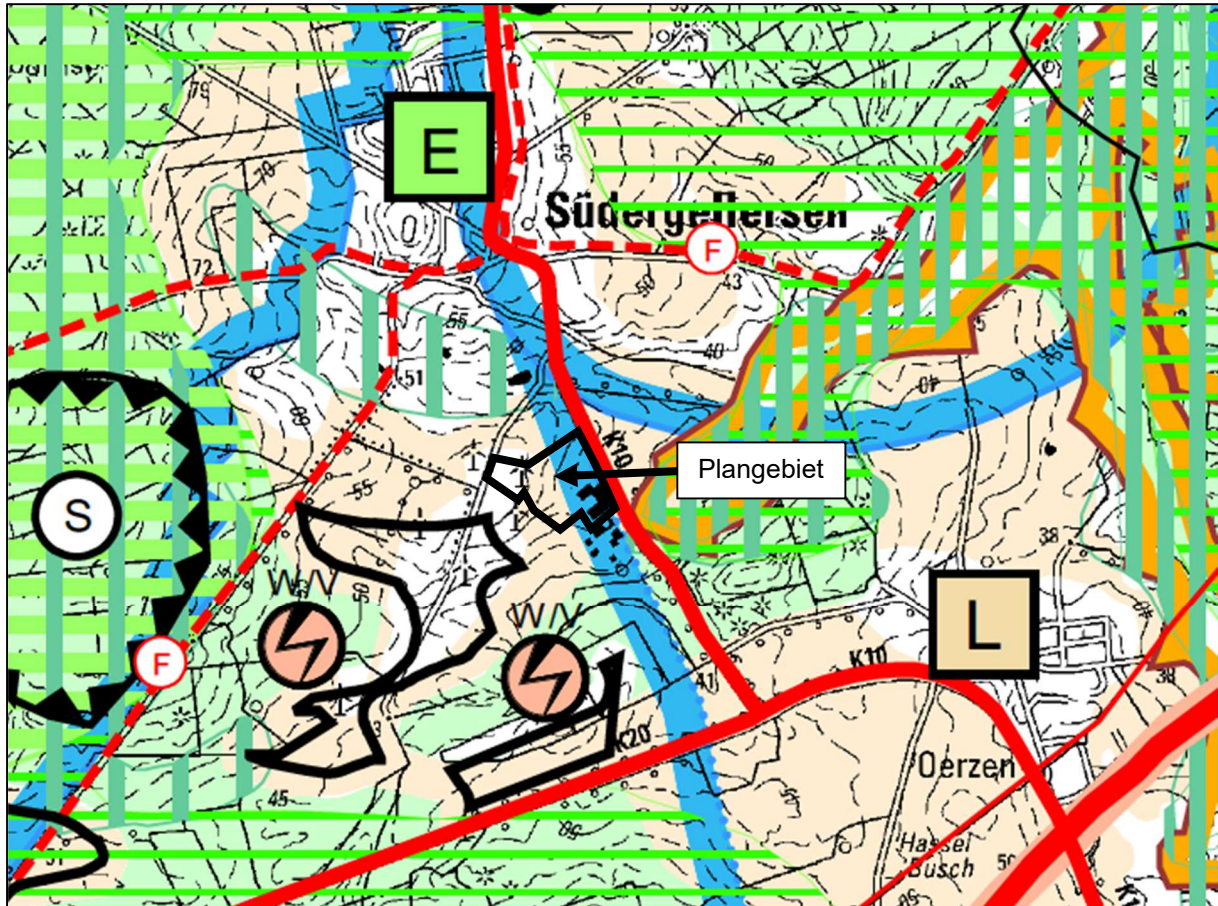


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2016).

Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung (Ziffer 3.2.4 16 RROP). Im RROP werden Vorbehaltsgebiete für Trinkwassergewinnung festgelegt, die sich über den jetzigen Bedarf hinaus zur Wassergewinnung eignen und voraussichtlich benötigt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird die Erweiterung des Betriebsgeländes von Lünekartoffel ermöglicht. Bei der Planung wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung nach dem Stand der Technik berücksichtigt. Abwässer sind entsprechend den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu reinigen. Die Erfordernisse der Gewässerreinigung sind zu berücksichtigen. Die Planung steht der Schutzwirkung des Vorbehaltsgebietes Trinkwassergewinnung nicht entgegen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung im Entwurf zur Neuauflistung des RROP entfällt. Hierzu wird auf das Kapitel 3.1.2 verwiesen.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Der überwiegende Teil 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.

Der Entwicklung des Betriebes „Lünekartoffel“ am bisherigen Standort in Südergellersen wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gegeben, zumal das Plangebiet nur einen

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 im Plangebiet nach der Karte zur Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) des LBEG nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit aufweist. Daher wird eine Überplanung dieser Ackerfläche als vertretbar und mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar angesehen.

Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung angrenzend an das Plangebiet

Die nordöstlich an das Plangebiet angrenzende 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 angrenzende Kreisstraße 10 aus. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt.

Vorranggebiet Windenergienutzung südwestlich des Plangebietes

In einer Entfernung von mindestens ca. 180 m südwestlich des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Ländliches Gewerbe“ innerhalb des Plangebietes liegt ein Vorranggebiet Windenergienutzung (Ziffer 4.2 01 RROP).

In der zeichnerischen Darstellung des RROP sind Vorranggebiete Windenergienutzung, die zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben, für die Nutzung der Windenergie durch raumbedeutsame Windenergieanlagen im Landkreis Lüneburg festgelegt. Außerhalb dieser Vorranggebiete ist die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen im Landkreis Lüneburg ausgeschlossen.

In der Begründung zum RROP wird ein Abstand von 200 m für eine Windenergienutzung zu Gewerbe- und Industriegebieten benannt. Hierbei wird von einer Windenergieanlage mit einer Gesamthöhe von 200 m ausgegangen (Kipphöhe). Dieser Abstand wird zur Sicherheit und zum Ausschluss von auf das Gewerbegebiet einwirkenden Gefahren festgelegt.

Das sonstige Sondergebiet „Ländliches Gewerbe“ innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes hält überwiegend einen Abstand von rund 200 m zu dem Vorranggebiet Windenergienutzung ein. Lediglich die nordöstlichste Spitze des Vorranggebietes liegt in einem Abstand von rund 180 m zum Sondergebiet. Durch die Festsetzung einer Anpflanzfläche am Rand des Sondergebietes und durch die Festsetzung einer Baugrenze wird ein Abstand von rund 200 m zwischen der geplanten Bebauung und dem Vorranggebiet gewahrt.

Darüber hinaus wird in dem Bebauungsplan Nr. 8 „Windpark Drögenindorfer Weg“ für die Windenergieanlagen im nordöstlichen Teil des Vorranggebietes Windenergienutzung eine maximale Höhe von 120 m festgesetzt (Nabenhöhe und Rotorradius). Die festgesetzte Höhe der Anlagen mit 120 m entspricht den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Windenergieanlagen. Durch die Festsetzungen sollte sichergestellt werden, dass die bereits vorhandenen Windenergieanlagen auch bei einem Repowering wieder an ihrem alten Standort und in der heutigen Größe errichtet werden dürfen. Eine weitere Zunahme der Dimensionierung der Windenergieanlagen über die festgesetzten Maße hinaus hält die Gemeinde aus Rücksicht auf die Belange der Bewohner der angrenzenden Dörfer und auf das Landschaftsbild für nicht vertretbar.

Da der Abstand von 200 m aus dem RROP auf einer Windenergieanlage mit einer Gesamthöhe von 200 m basiert (Kipphöhe), kann in dem vorliegenden Fall mit lediglich 120 m hohen Windenergieanlagen davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Schutzabstand von mindestens 180 m ausreichend ist.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Entwurf zur Neuaufstellung des RROP das Vorranggebiet Windenergienutzung in Richtung des Plangebietes geringfügig zurückgenommen wurde. Die nordwestliche Spitze des Vorranggebietes, die nur einen Abstand von rund 180 m zum geplanten Sondergebiet einhält, wurde zurückgenommen und somit hält das Vorranggebiet im Entwurf des RROP einen Abstand von mindestens rund 200 m zum Sondergebiet ein. Hierzu wird auf das Kapitel 3.1.2 verwiesen.

Vor diesen Hintergründen ist die Planung mit dem Vorranggebiet Windenergienutzung vereinbar.

Vorranggebiet Natura 2000/ Vorranggebiet Natur und Landschaft/ Vorbehaltsgebiet Erholung südöstlich des Plangebietes

In einer Entfernung von mindestens ca. 110 m südöstlich des Plangebietes liegen ein Vorranggebiet Natura 2000 (Ziffer 3.1.3 01 RROP), ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (Ziffer 3.1.2 08 RROP) sowie ein Vorbehaltsgebiet Erholung (Ziffer 3.2.3 06 RROP).

Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ und um das Naturschutzgebiet „Hasenburger Bachtal“. Das Plangebiet wird durch die Anpflanz- und Erhaltungs festsetzungen gegenüber den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten abgeschirmt. Außerdem liegt die bereits bestehende Bebauung dichter an den Schutzgebieten als der geplante Erweiterungsbau. Darüber hinaus wird das Plangebiet auch bereits durch die Kreisstraße von den Schutzgebieten räumlich getrennt. Somit hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und auf das Naturschutzgebiet. Diese Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Entwicklung der räumlichen Struktur

Nach dem RROP müssen zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze für die durch Zuwanderung wachsende Bevölkerung angeboten werden. Die Ansiedlung und Sicherung bzw. Erweiterung von Gewerbebetrieben ist zu fördern. Dies gilt insbesondere für Betriebe, die die im Landkreis erzeugten land- und forstwirtschaftlichen Produkte verarbeiten und veredeln (vgl. Ziffer 1.1 05 RROP).

Durch die Planung wird die Erweiterung eines Gewerbebetriebes ermöglicht und der Standort gesichert. Hierbei handelt es sich um einen Betrieb, der im nahen Umland erzeugte landwirtschaftliche Produkte verarbeitet. Durch die Betriebserweiterung werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Dieses entspricht dem oben genannten Ziel der Raumordnung.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Nach dem RROP gilt bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten der Grundsatz der dezentralen Konzentration mit einer entsprechend hierarchischen Abstufung. Vorrangig sollen sie dort gesichert oder ausgewiesen werden, wo bezogen auf die jeweils unterschiedlichen Anforderungen besondere Standortvorteile bestehen oder geschaffen werden. Bei allen Ansiedlungen oder Erweiterungen von Industrie- und Gewerbebetrieben sind neben den Belangen der Wirtschaft auch die des Städtebaus, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Umweltschutzes zu beachten (vgl. Ziffern 2.1 20 und 21 RROP).

Im RROP werden für Industrie- und Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung insbesondere Amelinghausen, Bleckede, Dahlenburg, Neetze, Neuhaus und Scharnebeck benannt. Die Sicherung weiterer Gewerbegebiete für den örtlichen Bedarf durch die kommunale Bauleitplanung – vornehmlich in den Grundzentren insbesondere zur angemessenen Standortsicherung vorhandener und diese ergänzender Betriebe – bleibt unberührt (vgl. Ziffer 2.1.22 RROP).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung und Sicherung eines bereits bestehenden Betriebsstandortes. Die Bündelung an diesem Standort ist insbesondere durch die günstige Lage des Plangebietes für die Warenanlieferung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aus dem nahen Umland sinnvoll. Es wird ein sonstiges Sondergebiet „Ländliches Gewerbe“ ausgewiesen, um nur Gewerbe mit Bezug zur Landwirtschaft zu ermöglichen, was angemessen für diesen Standort ist. Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass die Planung mit den o.g. Regelungen des RROP vereinbar ist. Die Belange des Städtebaus, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Umweltschutzes werden bei der Planung beachtet. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein ausführlicher Umweltbericht erstellt, der auch diese Aspekte berücksichtigt.

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) sowie der Festlegung eigener Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Landkreises. Es liegt ein 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP aus dem Dezember 2022 vor. Gemäß § 4 Absatz 1 i.V.m. § 3 Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Jedoch erlaubt der vorliegende Planungsstand noch keine Einstufung der geplanten Festlegungen als Ziele der Raumordnung in Aufstellung. Abhängig vom Fortschritt der Neuaufstellung des RROP sind im weiteren Planungsprozess die dann in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird der Entwurf des RROP daher noch nicht vollständig in die Abwägung einbezogen.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus dem Dezember 2022 zu entnehmen, in welchem das Plangebiet gekennzeichnet ist.

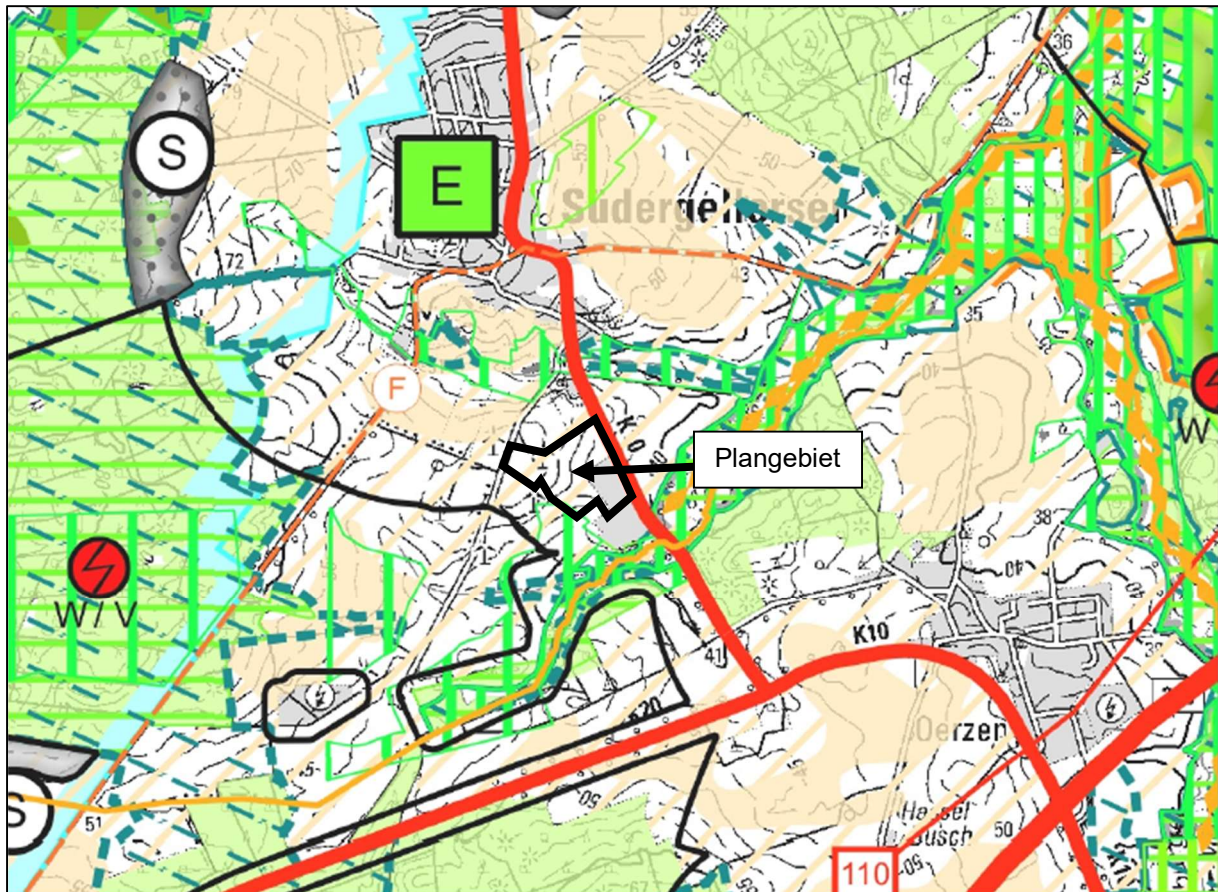


Abbildung 4: Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2022).

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen

Das Plangebiet 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.

Der Entwicklung des Betriebes „Lünekartoffel“ am bisherigen Standort in Südergellersen wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gegeben, zumal das Plangebiet nur einen 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 vorhabenbezogenen 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 angrenzend an das Plangebiet

Die nordöstlich an das Plangebiet angrenzende 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 angrenzende Kreisstraße 10 aus. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt.

Vorranggebiet Windenergienutzung südwestlich des Plangebietes

In einer Entfernung von rund 200 m südwestlich des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Ländliches Gewerbe“ innerhalb des Plangebietes liegt ein Vorranggebiet Windenergienutzung (Ziffer 4.2.1 03 RROP).

Wie bereits oben beschrieben, wurde das Vorranggebiet Windenergienutzung im Entwurf zur Neuaufstellung des RROP im Vergleich zum rechtswirksamen RROP in Richtung des Plangebietes geringfügig zurückgenommen. Somit hält das Vorranggebiet im Entwurf des RROP einen Abstand von mindestens rund 200 m zum geplanten Sondergebiet ein.

Die Planung mit dem Vorranggebiet Windenergienutzung vereinbar.

Vorranggebiet Natura 2000/ Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft/ Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung/ Vorbehaltsgebiet Biotopverbund südwestlich und südöstlich des Plangebietes

Südwestlich und südöstlich des Plangebietes stellt der RROP-Entwurf ein Vorranggebiet bzw. teilweise ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Ziffer 3.1.2 06 und 07), ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung (Ziffer 3.2.3 03) und ein Vorbehaltsgebiet Biotopverbund (Ziffer 3.1.2 02) dar. Südöstlich wird zusätzlich ein Vorranggebiet Natura 2000 (Ziffer 3.1.3 01) dargestellt.

Hierbei handelt es sich im Südosten um das FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ und um das Naturschutzgebiet „Hasenburger Bachtal“ sowie im Südwesten zum Teil um das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg.

Das Plangebiet wird durch die Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen gegenüber den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten abgeschirmt. Außerdem liegt die bereits bestehende Bebauung dichter an den Schutzgebieten als der geplante Erweiterungsbau. Darüber hinaus wird das Plangebiet auch bereits durch die Kreisstraße von den südöstlich liegenden Schutzgebieten räumlich getrennt. Somit hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und auf das Naturschutzgebiet sowie auf das Landschaftsschutzgebiet. Diese Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Entwicklung der räumlichen Struktur

Nach dem RROP-Entwurf sollen für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung und ein hohes Beschäftigungsniveau im Landkreis Lüneburg unter anderem die besonderen Standortvorteile genutzt und weiterentwickelt werden, der Unternehmensbestand soll erhalten, entwickelt und gefördert werden und Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden (Vgl. Ziffer 1.1 07 RROP-Entwurf).

Durch die Planung wird die Erweiterung eines Gewerbebetriebes ermöglicht und der Standort gesichert. Durch die Betriebserweiterung werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und Standortvorteile genutzt und weiterentwickelt. Dieses entspricht dem oben genannten Grundsätzen der Raumordnung.

Entwicklung der Siedlungsstruktur – gewerbliche Entwicklung

Nach dem RROP-Entwurf soll die gewerbliche Entwicklung bedarfs- und lage- und funktionsgerecht unter Berücksichtigung der Anforderungen verschiedener Gewerbetypen erfolgen (vgl. Ziffer 2.1.3 01 RROP-Entwurf).

Nach dem RROP-Entwurf sind Gewerbeflächen, die nicht den Standorten mit überregionaler Bedeutung nach Ziffer 2.1.3 02 zuzuordnen sind und über den lokalen Eigenbedarf hinausgehen, in oder angrenzend an zentrale Siedlungsgebiete zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziffer 2.1.3 03 RROP-Entwurf).

Der Begründung zum RROP-Entwurf ist hierzu zu entnehmen, dass die Schaffung ortsangemessener Gewerbeflächen für den lokalen Bedarf zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe oder zur Unternehmensgründung aus der Gemeinde in Orten ohne gewerbliche Funktionszuweisung von einer regionalplanerischen Steuerung unberührt bleibt. Dies kann insbesondere der Standortsicherung vorhandener Betriebe, der Erschließung endogener Entwicklungspotenziale und der Nutzung der Chancen der Digitalisierung für den ländlichen Raum dienen (vgl. Seite 88 der Begründung des RROP-Entwurfes).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebsstandortes. Der Bedarf für die Erweiterung ist gegeben. Die Bündelung an diesem Standort ist insbesondere durch die günstige Lage des Plangebietes für die Warenanlieferung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aus dem nahen Umland sinnvoll. Es wird ein sonstiges Sondergebiet „Ländliches Gewerbe“ ausgewiesen, um nur Gewerbe mit Bezug zur Landwirtschaft zu ermöglichen, was angemessen für diesen Standort ist. Die geplante gewerbliche Entwicklung kann somit als bedarfs-, lage- und funktionsgerecht bewertet werden. Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass die Planung mit den o.g. Regelungen des RROP vereinbar ist.

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 das bestehende Betriebsgelände im Südosten des Plangebietes ein Industrie- und Gewerbekomplex mit der Wertstufe I von geringer Bedeutung dargestellt. Für die Fläche der geplanten Betriebserweiterung im restlichen Plangebiet wird Sandacker mit der Wertstufe I von geringer Bedeutung dargestellt.

Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

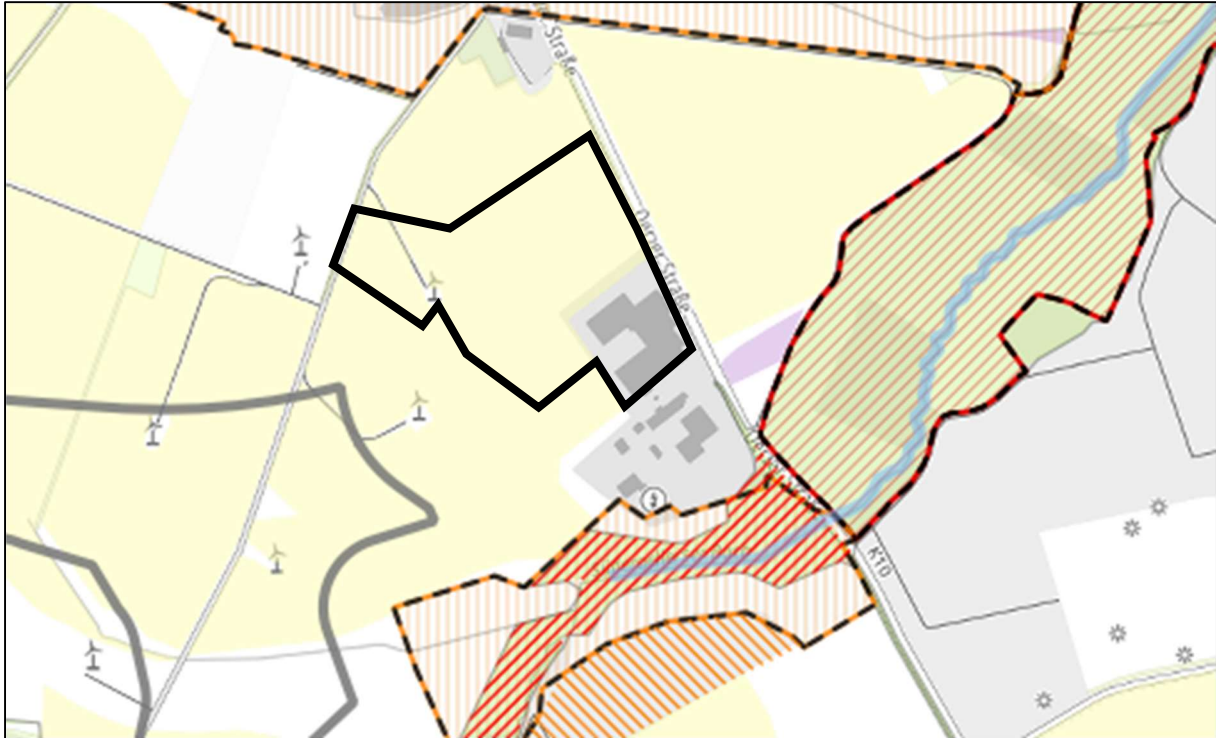


Abbildung 5: Auszug aus dem Zielkonzept des LRP des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2017).

In der Karte „Zielkonzept (gesamt)“ des LRP wird für das bestehende Betriebsgelände im Südosten des Plangebietes keine Darstellung vorgenommen. Für die Fläche der geplanten Betriebserweiterung im restlichen Plangebiet wird die Erhaltung von Standorten mit hohem natürlichen Ertragspotenzial als Zielsetzung genannt. Als Maßnahme wird eine vorzugsweise ackerbauliche Nutzung genannt.

Der Entwicklung des Betriebes „Lünekartoffel“ am bisherigen Standort in Südergellersen wird Vorrang vor der Erhaltung von Standorten mit hohem natürlichen Ertragspotenzial und einer ackerbaulichen Nutzung gegeben, zumal das Plangebiet nur einen geringen Teil dieses großen Gebietes im LRP 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 im Plangebiet nach der Karte zur Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) des LBEG nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit aufweist. Daher wird eine Überplanung dieser Ackerfläche als vertretbar und mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar angesehen.

Fazit

Die Planung ist mit dem LRP vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan (37. Änderung des Flächennutzungsplanes) stellt für das überwiegende Plangebiet eine Sonderbaufläche „Ländliches Gewerbe“ mit einer randlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dar. Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Ländliches Gewerbe“ für die vorhandene gewerbliche Nutzung und für Erweiterungsflächen sollte sichergestellt werden, dass sich ausschließlich gewerbliche Betriebe, die direkt mit der Landwirtschaft in Bezug stehen, oder

dorftypisches Kleingewerbe bzw. Handwerksbetriebe sich an diesem Standort ansiedeln können. Allgemeine Gewerbebetriebe sollen auch in Zukunft in den Gewerbegebieten von Repenstedt und in geringerem Umfang auch in Kirchgellersen konzentriert werden.

Für den restlichen nordwestlichen Teil des Plangebietes stellt der bisher wirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug aus der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie) zu entnehmen.

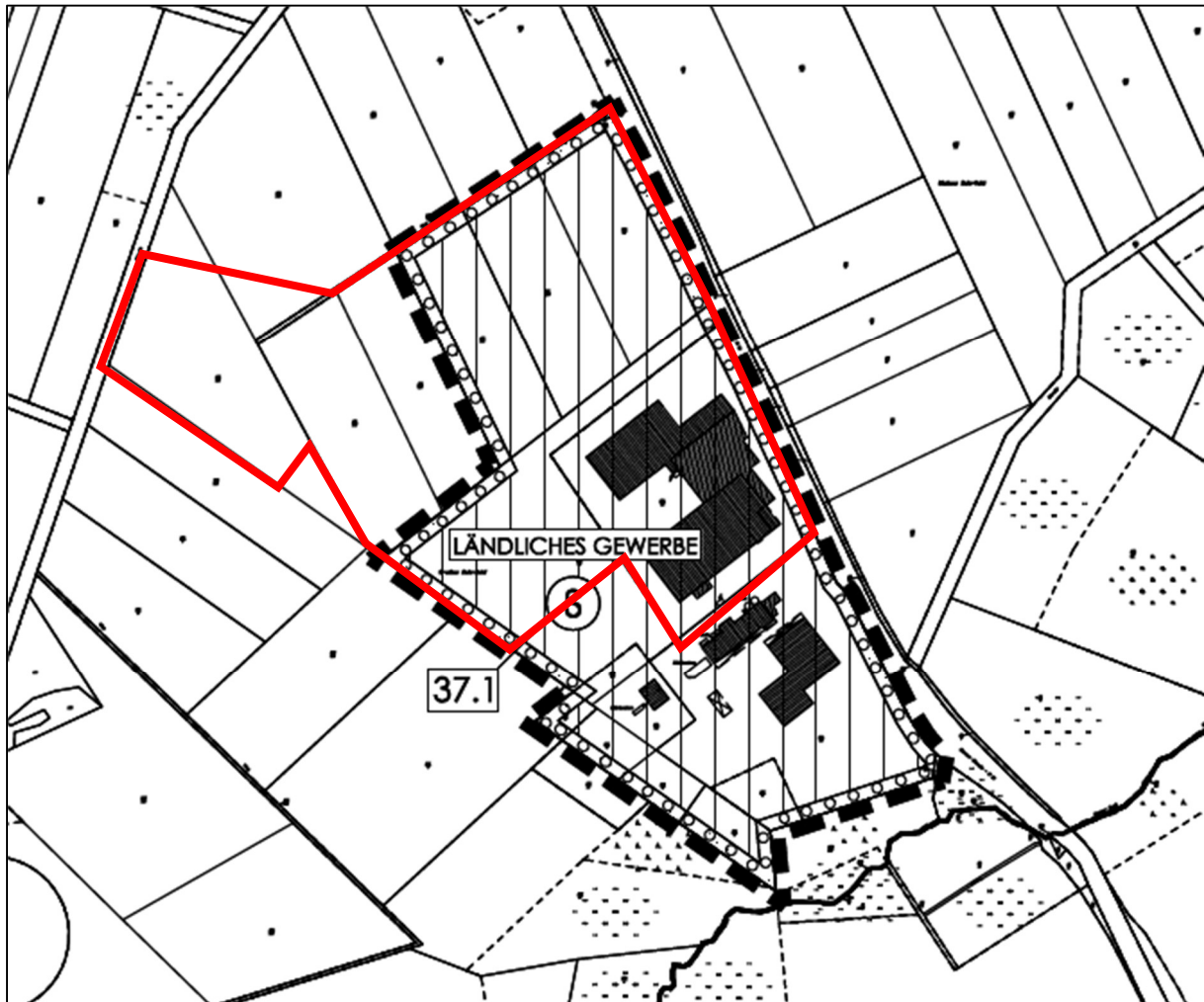


Abbildung 6: Auszug aus der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Samtgemeinde Gellersen 2005).

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Die Samtgemeinde Gellersen führt parallel das Verfahren zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lünekartoffel Südergellersen“ durch. Im Zuge dieser 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Sonderbaufläche „Ländliches Gewerbe“ mit der randlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Nordwesten erweitert. Der nachfolgenden Abbildung ist der Vorentwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lünekartoffel Südergellersen“ mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie) zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

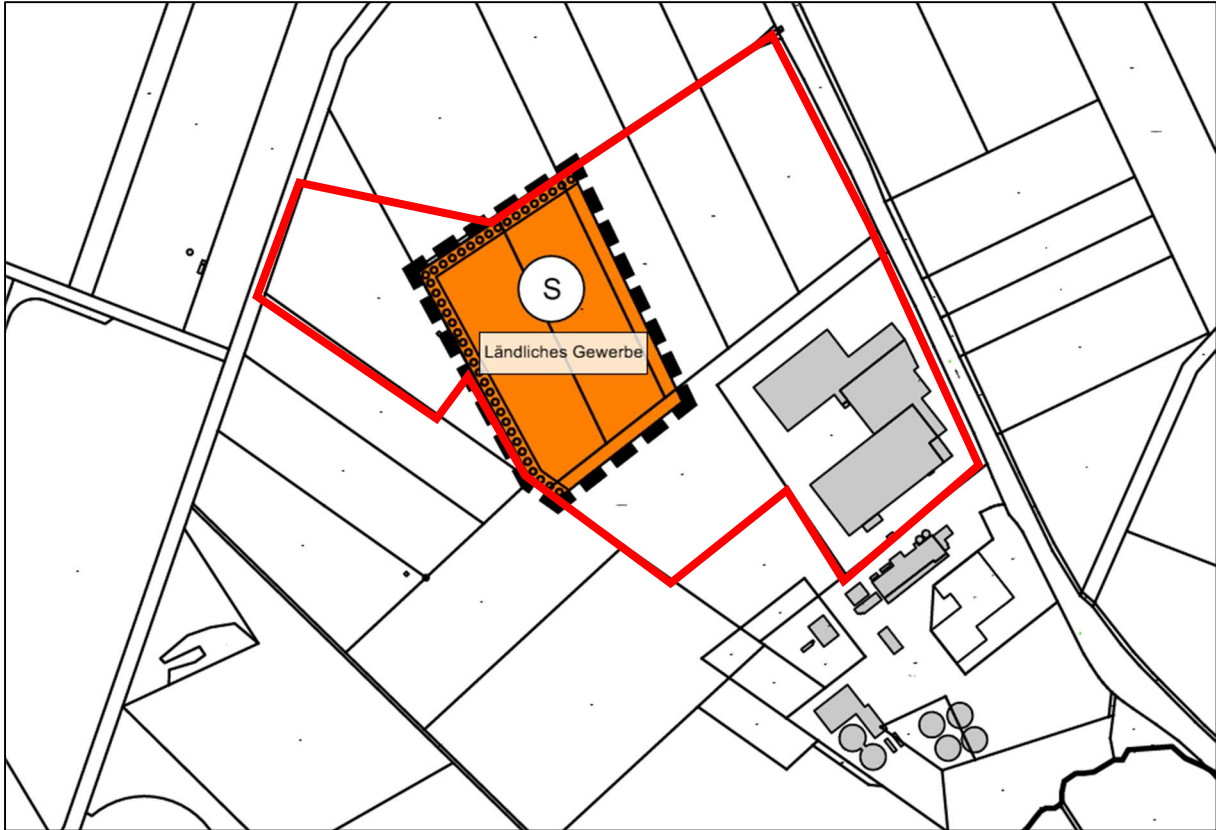


Abbildung 7: Vorentwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Samtgemeinde Gellersen 2024).

3.4 Bebauungsplan

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ländliches Gewerbe Lünekartoffel“ wird der Bebauungsplan Nr. 8 „Windpark Drögnendorfer Weg“ zum Teil aufgehoben. Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Windpark Drögnendorfer Weg“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ländliches Gewerbe Lünekartoffel“ ist mit einer roten Linie gekennzeichnet. Der Teilaufhebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Windpark Drögnendorfer Weg“ ist mit einer grauen Linie gekennzeichnet.



Abbildung 8: Auszug Bebauungsplan Nr. 8 „Windpark Drögnendorfer Weg“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ländliches Gewerbe Lünekartoffel“ (rote Linie) und des Teilaufhebungsbereiches (graue Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Gemeinde Südergellersen 2006).

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Windpark Drögnendorfer Weg“ aus dem Jahr 2006 stellte die planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Windparks am Drögnendorfer Weg in Südergellersen innerhalb der Vorrangfläche für Windenergie aus dem damals rechtswirksamen RROP 2003 des Landkreises Lüneburg dar.

Im Rahmen der 2. Änderung des RROP des Landkreises Lüneburg aus dem Jahr 2016 wurde das Vorranggebiet Windenergienutzung reduziert (vgl. Kapitel 3.1.1.). So ist unter anderem auch die nordöstliche Fläche aus dem Vorranggebiet entfallen, die im Plangebiet bzw. in der Nähe des Plangebietes des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt und in der Abbildung 7 grau markiert ist.

Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2020 bereits nachrichtlich an die Vorranggebiete Windenergienutzung aus der 2. Änderung des RROP angepasst. Der 2. Änderung des RROP entgegenstehende Darstellungen von Konzentrationsflächen für Windenergienutzung im Flächennutzungsplan wurden durch die Vorranggebiete für Windenergienutzung des RROP verdrängt und damit unwirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 8 setzt für den in der Abbildung 7 grau markierten Teilaufhebungsbereich ein Sondergebiet „Windenergie“ mit einer Grundfläche von max. 250 m² für das

Fundament der Windenergieanlage und einer maximalen Höhe von 120 m (Nabenhöhe und Rotorradius) für die Windenergieanlage fest.

Die im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ländliches Gewerbe Lünekartoffel“ liegenden Windenergieanlage soll zukünftig stillgelegt und rückgebaut werden.

Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan Nr. 8 „Windpark Drögenindorfer Weg“ teilaufgehoben bzw. mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Ländliches Gewerbe“ überplant und somit an das RROP angepasst.

4 PLANUNG

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden drei Elementen: dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und dem Durchführungsvertrag. Im Vordergrund steht die Verpflichtung des Vorhabenträgers, auf eigenes wirtschaftliches Risiko innerhalb einer genau festzulegenden Zeit ein bestimmtes Vorhaben einschließlich der ggf. erforderlichen Erschließungsanlagen zu realisieren (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger 2024, § 12, Randnummer 21). In diesem Kapitel werden die drei Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erläutert.

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

4.1.1 Vorhabenbezug des Bebauungsplanes

Dadurch, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes wird, wird der Vorhabenbezug sichergestellt.

Es ist Ziel der Gemeinde, neben der gesicherten und rechtlich fixierten Umsetzung der Vorhabenplanung auch einen für die weitere bauliche Entwicklung flexiblen Nutzungsrahmen zu eröffnen.

Daher wird zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB aufgenommen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen – ggf. abweichend vom Vorhaben- und Erschließungsplan – nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Eine Änderung oder Neufassung des Durchführungsvertrages ist zulässig.

Die Festsetzung ist somit eine Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung: Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrages ist in diesen Fällen allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

Dies hat für die Gemeinde den Vorteil, dass durch das geplante Vorhaben nicht erfasste und damit zunächst unzulässige Nutzungen allein durch Vertragsänderungen zulässig gemacht

werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf. Die Änderung des Durchführungsvertrages steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Gemeinde mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung als Sondergebiet bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind.

4.1.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als sonstiges Sondergebiet „Ländliches Gewerbe“ festgesetzt, um den dort ansässigen Betrieb „Lünekartoffel“ am Standort in Südergellersen planerisch zu sichern und eine Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen. Durch die geplante Standorterweiterung sollen innerbetriebliche Kapazitätsverschiebungen in den norddeutschen Raum erfolgen. Der Betrieb „Lünekartoffel“ hat in den vergangenen Jahren landkreisweit Bedeutung erlangt. Er bietet momentan rund 100 Arbeitsplätze und hat deshalb für die Gemeinde Südergellersen eine hohe Bedeutung. Der Betrieb soll nicht nur in seinem Bestand erhalten, sondern durch Erweiterungsmöglichkeiten auch langfristig gesichert werden.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Ländliches Gewerbe“ folgt auch der Darstellung einer Sonderbaufläche „Ländliches Gewerbe“ aus dem Flächennutzungsplan (vgl. Kapitel 3.3).

Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Ländliches Gewerbe“ in Kombination mit dem im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret geplanten Vorhaben zur Betriebserweiterung von „Lünekartoffel“ wird der Vorhabenbezug sichergestellt. Somit können hier keine gewerblichen Betriebe ohne Bezug zur Landwirtschaft entstehen, was an diesem Standort nicht gewünscht ist.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Planung konkretisiert und eine detaillierte Festsetzung zu den im Sonstigen Sondergebiet „Ländliches Gewerbe“ zulässigen Nutzungen getroffen.

Das sonstige Sondergebiet „Ländliches Gewerbe“ wird in die vier sonstigen Sondergebiete SO 1 – SO 4 unterteilt. Grund für die Unterteilung sind die in den Teilgebieten unterschiedlich festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (vgl. Kapitel 4.1.3).

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 – SO 4 „Ländliches Gewerbe“ wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um eine für die Sicherung und Erweiterung des Betriebes „Lünekartoffel“ angemessene und ausreichende Bebauung bzw. Versiegelung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ I) entspricht auch der GRZ II (sogenannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 3 „Ländliches Gewerbe“ wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Gebäude von 19 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) festgesetzt. Dieses ist ausreichend für den geplanten Hallenneubau in diesen Teilbereichen.

In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 „Ländliches Gewerbe“ wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Gebäude von 22 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) festgesetzt. In diesem Teilbereich ist das Hochregallager geplant. Daher ist hier eine höhere Gebäudehöhe erforderlich.

In dem sonstigen Sondergebiet SO 4 „Ländliches Gewerbe“ wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Gebäude von 10 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den Bereich des Bestandsgebäudes.

Diese differenziert festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der in den sonstigen Sondergebieten SO 1 - SO 3 „Ländliches Gewerbe“ geplanten Bebauung sowie an der im sonstigen Sondergebiet SO 4 „Ländliches Gewerbe“ vorhandenen Bebauung. Es erfolgt eine Differenzierung für eine sinnvolle Staffelung der Gebäudehöhen im Plangebiet. Hierdurch wird das Orts- und Landschaftsbild geschützt.

4.1.4 Baugrenzen

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 – SO 4 „Ländliches Gewerbe“ wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche für die geplante und die vorhandene Bebauung festgesetzt.

Die Baugrenze wird 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).

Zum südöstlichen Rand des Plangebietes wird die Baugrenze in dem nach NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die Baugrenze hält einen Abstand von 3 m zu den am südwestlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Anpflanz- bzw. Erhaltungsfestsetzungen ein.

Nach Nordwesten wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zu dem im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Erweiterungsbau bzw. zu dem Bestandsgebäude festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird ein geringfügiger Spielraum für die Lage des geplanten Gebäudes ermöglicht. Außerdem hält der geplante Erweiterungsbau durch die festgesetzte Baugrenze einen angemessenen Abstand zu der Kreisstraße ein, sodass der straßennahe Bereich von der Bebauung freigehalten wird. Dieses dient auch dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Darüber hinaus hält die Baugrenze einen ausreichenden Abstand zu der momentan noch bestehenden Windenergieanlage, welche zukünftig stillgelegt und rückgebaut werden soll, im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein.

4.1.5 Verkehr

Die Erschließung des Betriebes „Lünekartoffel“ im Plangebiet erfolgt über eine vorhandene Zufahrt unmittelbar südöstlich des Plangebietes, welche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1a „Biogasanlage und Trocknungswerk – Oerzer Straße“ durch eine mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche planerisch gesichert ist.

Entlang der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Kreisstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Neben der vorhandenen Zufahrt sollen keine weiteren Ein- und Ausfahrten zur K10 erfolgen. Dieses trägt zur Verkehrssicherheit bei.

4.1.6 Oberflächenentwässerung

Im Nordosten des sonstigen Sondergebietes SO 3 „Ländliches Gewerbe“ wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Hochwasserrückhaltebecken“ festgesetzt. Hier ist ein Rückhaltebecken geplant. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

4.1.7 Grünordnung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Rändern des Plangebietes (mit Ausnahme des Teilaufhebungsbereiches) werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier soll eine Eingrünung der sonstigen Sondergebiete „Ländliches Gewerbe“ gegenüber der freien Landschaft und gegenüber der Kreisstraße 10 erfolgen. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Planung konkretisiert und eine detaillierte Festsetzung zu den Anpflanzflächen getroffen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die vorhandenen Gehölze südwestlich und nordöstlich des Bestandsgebäudes an den Rändern des Plangebietes werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die in diesen Bereichen vorhandenen schützenswerten Gehölze zu erhalten und die Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft und der Kreisstraße zu sichern. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Planung konkretisiert und eine detaillierte Festsetzung zu den Erhaltungsflächen getroffen.

4.1.8 Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 8

Im Nordwesten des Plangebietes wird der Bebauungsplan Nr. 8 „Windpark Dröggennindorfer Weg“ teilaufgehoben. Für diesen ersatzlos aufgehobenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes eine Fläche ohne Festsetzung. Weitere Informationen hierzu sind dem Kapitel 3.4 der Begründung zu entnehmen.

Der Bereich der Teilaufhebung liegt außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieses ist zulässig. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

4.2 Örtliche Bauvorschrift

Zum Schutz des Ortsbildes wird eine örtliche Bauvorschrift in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Sie soll einen Rahmen für die Baugestaltung im Plangebiet geben. Die örtliche Bauvorschrift wird zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt und konkretisiert.

4.3 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt entlang der Kreisstraße 10. 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.

4.4 Vorhaben und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist ein vom Vorhabenträger erstellter und mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (§ 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB). Der VEP wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Absatz 3 BauGB). Im Rahmen des VEP werden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert und die baulichen Vorhaben und die Erschließung konkret beschrieben.

Der Geltungsbereich des VEP erfasst die sonstigen Sondergebiete SO 1 - 4 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ländliches Gewerbe Lünekartoffel“.

Der VEP besteht aus einem Lageplan und Ansichten des geplanten Erweiterungsneubaus.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt eine Regelung dazu, welche Inhalte des VEP verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden. Der VEP soll trotz seiner Vorhabenbezogenheit einen baulichen Spielraum offenhalten. So sollen beispielweise geringfügige Abweichungen von den im VEP dargestellten Ausführungsdetails zulässig sind, wenn die grundsätzliche städtebauliche und baugestalterische Konzeption klar erkennbar bleibt. Die rahmengebenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind einzuhalten.

4.5 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger muss sich gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. Der Durchführungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließen.

5 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 vorhabenbezogenen 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.

5.1 Tiere, Pflanzen

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg sind nur Biotoptypen von geringer Bedeutung im Plangebiet vorhanden (Industrie- und Gewerbekomplex und Sandacker mit der Wertstufe I). Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Gewerbebetrieb und die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und anthropogen geprägt.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt eine Biotoptypenkartierung.

Nach Auswertung der Karten des NLWKN ist in kleinen Randflächen im Süden des Plangebietes ein für die Fauna wertvoller Bereich vorhanden. Außerdem ist in dem Bereich des Plangebietes außerhalb des bestehenden Betriebsgeländes ein für Brutvögel wertvoller Bereich von regionaler Bedeutung vorhanden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt eine artenschutzrechtliche Untersuchung.

Durch die Planung wird ein Verlust von potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen bewirkt. Im Zuge der Planung wird die Inanspruchnahme einer Ackerfläche ermöglicht. Außerdem wird teilweise in vorhandene Gehölzstrukturen nordwestlich des Bestandsgebäudes eingegriffen.

Durch die Festsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten wird der Eingriff in die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ minimiert.

5.2 Fläche, Boden, Wasser

Nach Auswertung der Karten des LBEG ist im Plangebiet der Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde“ vorhanden. Im Plangebiet sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden und die Bodenfruchtbarkeit ist sehr gering.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Planung werden die Inanspruchnahme von Fläche sowie die Versiegelung von Böden ermöglicht. Versiegelungen führen zur Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Wasser- und Bodenhaushaltes. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Teilfläche des vorhandenen Betriebsgeländes im Plangebiet bereits versiegelt ist und darunter die Bodenhorizonte bereits verändert bzw. verdichtet sind.

Durch die Festsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten wird der Eingriff in die Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“ minimiert.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

5.3 Luft, Klima

Durch die geplante Bebauung 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 Festsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten wird der Eingriff in die Schutzgüter „Luft und Klima“ minimiert.

5.4 Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird stark von dem bestehenden Betriebsgelände geprägt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen beeinflussen das Landschaftsbild positiv. Der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche kommt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Mit der Inanspruchnahme von bisher freier Fläche im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen.

Durch die Festsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten und von maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie durch die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift wird der Eingriff in die Schutzgüter „Luft und Klima“ minimiert. Insbesondere die geplanten randlichen begrünten Böschungen binden den geplanten Erweiterungsbau gut in das Landschaftsbild ein.

5.5 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sind keine Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.

In einer Entfernung von rund 110 m östlich des Plangebietes liegen das FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ und das Naturschutzgebiet „Hasenburger Bachtal“. In einer Entfernung von rund 120 m südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg.

Das Plangebiet wird durch die Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen gegenüber den Schutzgebieten abgeschirmt. Außerdem liegt die bereits bestehende Bebauung dichter an den Schutzgebieten als der geplante Erweiterungsbau. Darüber hinaus wird das Plangebiet auch bereits durch die Kreisstraße von den östlich gelegenen Schutzgebieten räumlich getrennt. Somit hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet, auf das Naturschutzgebiet und auf das Landschaftsschutzgebiet. Diese Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

5.6 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

Das Plangebiet ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die angrenzende Kreisstraße vorbelastet. Das Plangebiet weist somit keinen Erholungswert auf.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft der Drögnendorfer Weg, welcher auch als Spazierweg zur Erholung genutzt wird. Dieser Weg wird durch die Planung nicht berührt und kann nach wie vor als Spazierweg genutzt werden. Außerdem wird der geplante Erweiterungsbau in Richtung des Drögnendorfer Weges eingegrünt.

Durch die Planung gehen somit keine Erholungsflächen verloren.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rund 400 m von der Ortslage von Südergellersen. Außerdem wird das Plangebiet gegenüber der freien Landschaft eingegrünt und der geplante Erweiterungsbau liegt von den Geländehöhen deutlich tiefer als die Ortslage von Südergellersen. Visuelle Beeinträchtigungen sind von daher für die im Umkreis lebende Bevölkerung nicht erkennbar.

Verkehrslärm durch Zusatzverkehre

Durch die Betriebserweiterung wird es voraussichtlich zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen kommen. Voraussichtlich erfolgen die Zu- und Abfahrten zum Betriebsgelände zu einem großen Anteil nach Süden in Richtung der B 209 und werden somit nicht durch die benachbarten Ortslagen geführt. Alle zu beeinflussenden Transportplanungen sehen die Wegstrecke über die K10 in Richtung der K20 vor. Ein Transport durch bzw. in Richtung der Ortslage von Südergellersen ist nicht geplant. Der Gewerbestandort liegt zudem außerhalb der Ortslagen. Daher wird eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm weder in der unmittelbaren Umgebung des Betriebes noch in den benachbarten Ortslagen gesehen. Es ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Steigerungen des Verkehrsaufkommens, die zu unzumutbaren Belastungen führen könnten.

Gewerbelärm durch Betriebserweiterung

Durch die Betriebserweiterung sind voraussichtlich auch keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch zusätzlichen Gewerbelärm weder in der unmittelbaren Umgebung des Betriebes noch in den benachbarten Ortslagen zu erwarten. Die geplante Betriebserweiterung von „Lünekartoffel“ ist vereinbar mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung der Biogasanlage. Der Gewerbestandort liegt außerhalb der Ortslagen in ausreichender Entfernung zu der Wohnbebauung.

Windenergieanlage

Die im Plangebiet vorhandene Windenergieanlage soll zukünftig stillgelegt und rückgebaut werden.

Im RROP ist diese Fläche bereits aus dem Vorranggebiet Windenergienutzung entfallen. Auch der Flächennutzungsplan wurde bereits an das RROP nachrichtlich angepasst und stellt hier keine Konzentrationsflächen für Windenergienutzung mehr dar. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wird auch der Bebauungsplan Nr. 8, der hier ein Sondergebiet „Windenergie“ festsetzt, an das RROP angepasst und in diesem Bereich teilaufgehoben.

Nach der NBauO gilt für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie ein Abstand von 0,2 H, mindestens jedoch 3 m. In dem Bebauungsplan Nr. 8 ist eine maximale Höhe von 120 m für die Windenergieanlage festgesetzt. Somit wäre ein

Abstand von 24 m einzuhalten. Die Baugrenze hält einen Abstand von mindestens rund 60 m zu der momentan noch bestehenden Windenergieanlage ein. Somit wird der nach NbauO erforderliche Abstand deutlich eingehalten.

Die übrigen 2 Windenergieanlagen, die außerhalb des Vorranggebietes Windenergienutzung liegen und für die der Bebauungsplan Nr. 8 ebenfalls eine maximale Höhe von 120 m vorschreibt, halten Abstände von mindestens rund 140 m bzw. 260 m von den Baugrenzen ein. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Schutzabstand, auch vor dem Hintergrund der „Kipphöhe“, ausreichend ist.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Planung um eine gewerbliche Nutzung handelt, die beispielsweise einen geringeren Schutzanspruch als eine Wohnnutzung hat.

5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter

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

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.

Das Bestandsgebäude von „Lünekartoffel“ stellt somit ein sonstiges Sachgut dar. Das Bestandsgebäude wird durch die Planung gesichert.

Die Windenergieanlage am nordwestlichen Rand des Plangebietes stellt ein weiteres sonstiges Sachgut im Plangebiet dar. Die Windenergieanlage soll unabhängig von der vorliegenden Planung zukünftig stillgelegt und rückgebaut werden.

Ansonsten sind im Plangebiet keine sonstigen Sachgüter vorhanden.

6 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südergellersen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ländliches Gewerbe Lünekartoffel“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Windpark Drögenindorfer Weg“ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ländliches Gewerbe Lünekartoffel“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Windpark Drögenindorfer Weg“ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

7 QUELLEN

AZ-ARCHITEKT GMBH (2024): Lageplan und Ansichten zur Betriebserweiterung von „Lünekartoffel“ in Südergellersen.

ERNST-ZINKAHN-BIELENBERG-KRAUTZBERGER (2024): Kommentar zum Baugesetzbuch, Verlag C. H. Beck.

GEMEINDE SÜDERGELLERSEN (2006): Bebauungsplan Nr. 8 „Windpark Drögenindorfer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2024): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

Landkreis Lüneburg (2024): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter <https://geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=geoportal>.

LANDKREIS LÜNEBURG (2022): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg, 1. Entwurf Dezember 2022.

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) (2024): Daten zu Avifauna und Fauna vom Kartenserver unter www.nlwkn.niedersachsen.de.

SAMTGEMEINDE GELLERSEN (2024): Vorentwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.

SAMTGEMEINDE GELLERSEN (2020): Nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen an die Vorranggebiete Windenergienutzung des RROP, 2. Änderung 2016.

SAMTGEMEINDE GELLERSEN (2005): 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen.