

Samtgemeinde Amelinghausen

Landkreis Lüneburg



61. Änderung des Flächennutzungsplans „Tourismus und Freizeit am Lopausee“

Inhalt

Vorentwurf Planzeichnung mit Planzeichenerklärung

Kurzbegründung

Anlage 1: Projektbeschreibung „Ferienhausgebiet Lopausee“, Skanlux-Gruppe

Anlage 2: Faunistischer Fachbeitrag „Umbau eines Kiosk am Lopausee“, pu Hannover

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: August 2025

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Amelinghausen durch:



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



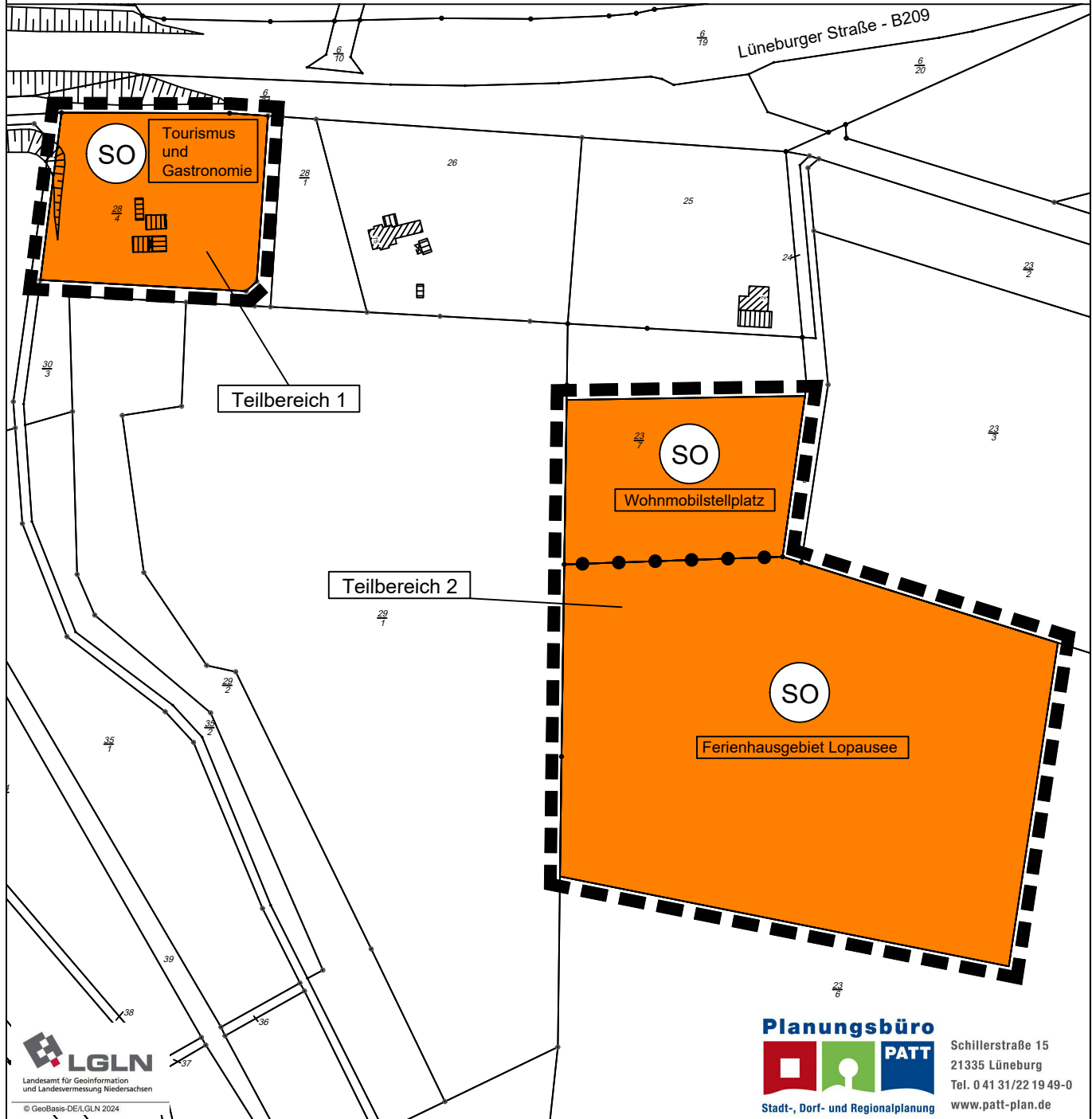
61. Änderung des Flächennutzungsplans "Tourismus und Freizeit am Lopausee"

Vorentwurf



Stand: August 2025

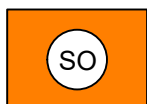
M. 1 : 2.500



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

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet mit Zweckbestimmung
gemäß Planeinschrieb

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs

Samtgemeinde Amelinghausen

Landkreis Lüneburg

Samtgemeinde Amelinghausen: 61. Änderung des Flächennutzungsplanes bezogen auf die Gemeinde Amelinghausen

Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf August 2025

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Amelinghausen
und der Gemeinde Amelinghausen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

Übersichtsplan

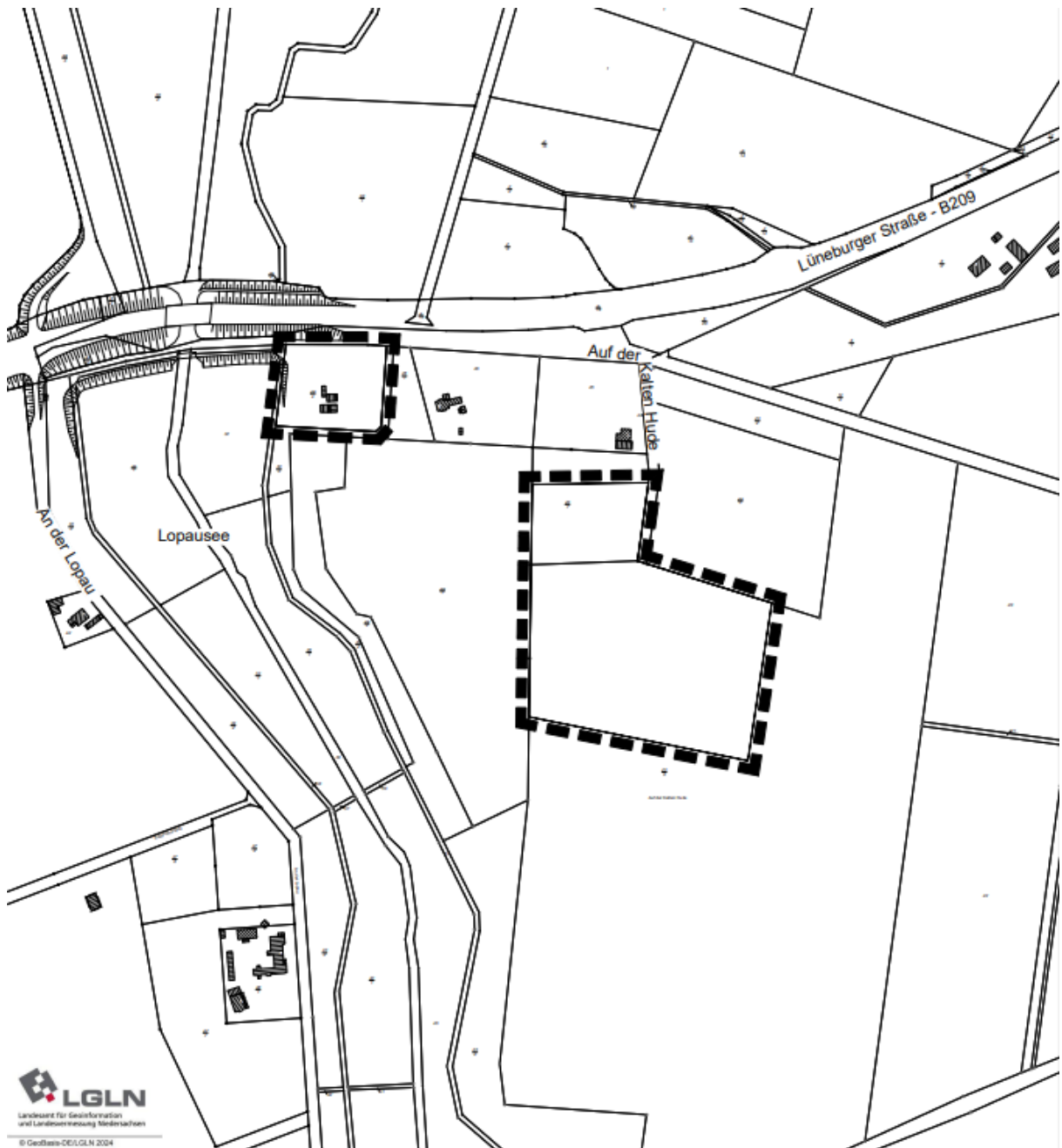


Abbildung 1: Änderungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION – LAGE / BEGRENZUNG	5
3	ART DES PLANVERFAHRENS	6
4	PLANUNGSVORGABEN	6
4.1	Raumordnung	6
4.1.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)	7
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm RROP 2003.....	8
4.1.3	Regionales Raumordnungsprogramm RROP Neuaufstellung	11
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	13
4.3	Landschaftsrahmenplan (LRP) 2017 des Landkreises Lüneburg	14
5	BESTAND	16
5.1	Topografie	16
5.2	Derzeitige Nutzung	17
6	PLANUNG	18
7	UMWELTPRÜFUNG	18
7.1	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	20
7.1.1	Mensch und Gesundheit.....	20
7.1.2	Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	20
7.1.3	Luft und Klima.....	21
7.1.4	Landschaftsbild	21
7.1.5	Boden.....	22
7.1.6	Wasser.....	23
7.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	23
7.1.8	Fläche	23
7.1.9	Wechselwirkungen.....	24
7.1.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.	24
8	PLANUNGSALTERNATIVEN.....	25
9	BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN	26
10	REFERENZLISTE DER QUELLEN	26

1 Anlass, allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die Samtgemeinde Amelinghausen liegt knapp 20 km südwestlich der Hansestadt Lüneburg im südwestlichen Bereich des Landkreises Lüneburg. Die Samtgemeinde umfasst neben dem namensgebenden Hauptort Amelinghausen vier weitere Mitgliedsgemeinden (Soderstorf, Oldendorf, Betzendorf und Rehlingen).

Die Skanlux -Gruppe plant in der Gemeinde Amelinghausen die Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit 14 Ferienhäusern hinter dem Gehölz östlich des Lopausees im Bereich Auf der Kalten Hude. Parallel dazu plant die Samtgemeinde und Gemeinde Amelinghausen die Entwicklung der daran angrenzenden Parkplatz- und Wohnmobilstellplatzfläche sowie des Gebietes um den Kiosk am Lopausee. Als Vorhabenträger entwickeln somit sowohl die Skanlux -Gruppe mit dem „Ferienhausprojekt Amelinghausen“ sowie die Gemeinde und Samtgemeinde die Ziele Tourismus, Gastronomie und Freizeit an diesem Standort weiter.

Die Flächen liegen planungsrechtlich im Außenbereich, was die Zulässigkeit von Bauvorhaben stark einschränkt. Zur Umsetzung der beabsichtigten Vorhaben wird eine Bauleitplanung erforderlich. Dazu ist sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Amelinghausen als auch die Änderung des Flächennutzungsplans durch die Samtgemeinde Amelinghausen erforderlich.

Der Änderungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 4,07 ha. Konkret ist die Darstellung von drei Sondergebieten geplant.

Im Teilbereich 1, im Nordwesten, ist das Sondergebiet „Tourismus und Gastronomie“ (0,63 ha) geplant. Die Fläche umfasst Bestandsgebäude, Grünflächen, einen nicht asphaltierten Parkplatz sowie einen kleinen Gehölzbestand am östlichen Ufer des Lopausees. Auf dem Gebiet soll nach Umbau und Erweiterung der Bestandsgebäude ein Restaurant/Café mit Kiosk, Tretbootverleih und öffentliche WCs entstehen.

Im Teilbereich 2 sind die Sondergebiete „Wohnmobilstellplatz“ und „Ferienhausgebiet Lopausee“ geplant.

Das Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ (ca. 0,64 ha) umfasst den gegenwärtigen „Wohnmobilstellplatz am Lopausee“. Auf dieser Fläche soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Versorgungsinfrastruktur des Wohnmobilstellplatzes zu stärken, den Campingbetrieb zu modernisieren und an die sich wandelnden Bedürfnisse der Nutzer anzupassen. Dort besteht das Ziel einen gepflasterten, parzellierten Wohnmobilstellplatz mit Schrankenanlage, Entsorgungsstation und Bezahlterminal herzurichten.

Das Sondergebiet „Ferienhausgebiet Lopausee“ (2,8 ha) betrifft die Fläche südlich des Wohnmobilstellplatzes, die gegenwärtig Ackerland ist. Auf dieser Fläche sollen Neubauten von 14 Ferienhäusern entstehen, die die Gemeinde Amelinghausen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ bedarfsgerecht weiterentwickeln.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird durch die Gemeinde Amelinghausen der Bebauungsplan Nr. 44 „Tourismus und Freizeit am Lopausee“ aufgestellt.

2 Räumliche und Strukturelle Situation – Lage / Begrenzung

Das etwa 4,07 ha umfassende Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen, die beide östlich des Lopausees liegen und zum Gemeindegebiet der Gemeinde Amelinghausen gehören.

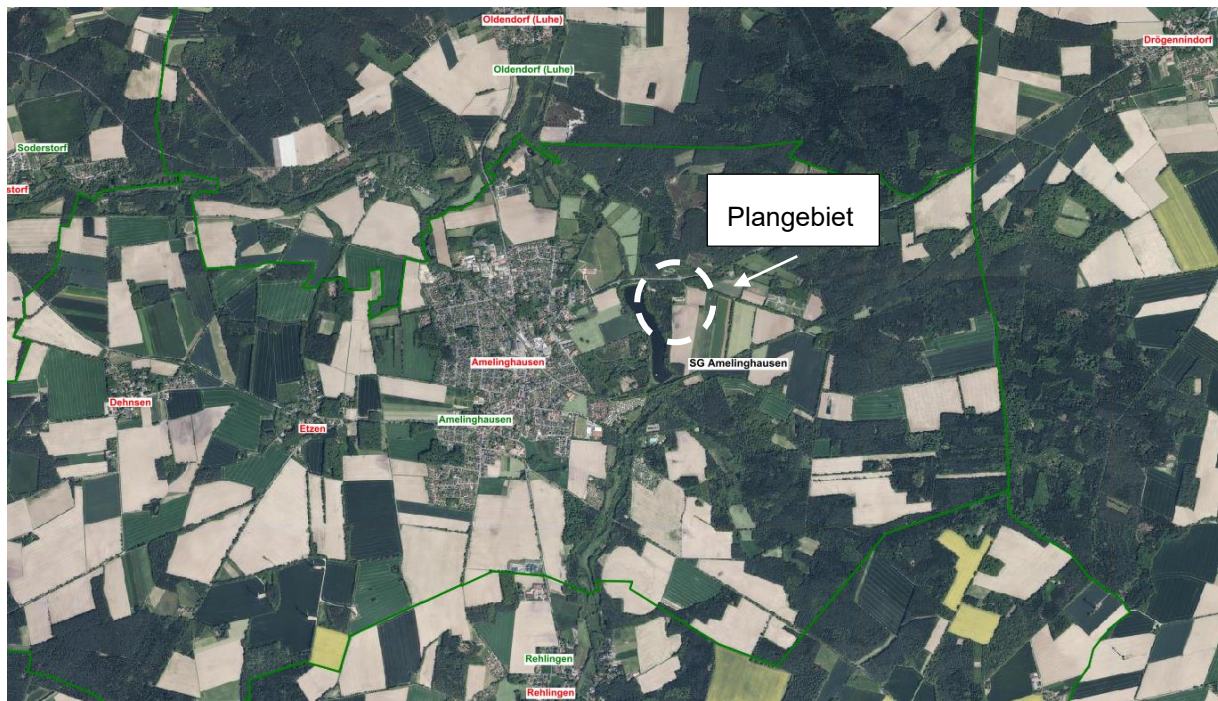


Abbildung 2: Lage im Raum | Quelle: Luftbild Umweltkarten Niedersachsen, Zugriff Juli 2025 mit eigener Darstellung



Abbildung 3: Lage im Raum | Quelle: Luftbild Umweltkarten Niedersachsen, Zugriff Juli 2025

Wie der Abbildung 2 zu entnehmen ist, liegen die Änderungsgebiete in einiger Entfernung zum Gemeindekern.

Das beabsichtigte Sondergebiet „Tourismus und Gastronomie“ im Nordwesten umfasst das Flurstück 28/4, Flur 4, Gemarkung Amelinghausen. Es grenzt nördlich an das Flurstück 6/21, welches die Böschung der Lüneburger Straße B209 umfasst. Westlich grenzt es an den Fußgängerweg entlang des Lopausees mit der Flurstücksnummer 4/31. Im südlichen und östlichen Bereich wird es vom Wegeflurstück 30/3 mit daran angrenzendem Baumbestand eingefasst.

Das beabsichtigte Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ liegt auf dem südlichen Bereich des Flurstücks 23/7 ohne den als „Wald“ kartierten Streifen im Norden. Das Flurstück grenzt nördlich an das bewaldete Flurstück 25 mit dem einzigen direkten privaten Anwohner. Westlich liegt das großflächige Waldflurstück 29/1, östlich das Wegeflurstück 23/5 mit der Straße Auf der Kalten Hude.

Das beabsichtigte Sondergebiet „Ferienhausgebiet Lopausee“ betrifft die Fläche direkt südlich des Wohnmobilstellplatzes und ist ein kleiner Teil des Flurstücks 23/6, das gegenwärtig Ackerland ist und sich nach Süden und Osten über die Grenzen des Gebietes hinaus erstreckt. Das Sondergebiet endet westlich am Waldflurstück 29/1, nördlich am beabsichtigten Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, am Wegeflurstück 23/5 und am Feld 23/4.

Die Einsehbarkeit der Teilbereiche ist durch die Waldgebiete sowie Baumreihen entlang der Betzendorfer Straße, dem Eichsaalweg und dem ca. 400m südlich gelegenen Schienenweg der Bahnstrecke Lüneburg-Soltau eingeschränkt.

Die Anbindung an die Infrastruktur für die Sondergebiete „Wohnmobilstellplatz“ und „Ferienhausgebiet Lopausee“ soll über die Straße Auf der Kalten Hude erfolgen.

3 Art des Planverfahrens

Aufgrund der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes können Bebauungspläne derzeit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Bauleitplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

Im weiteren Verlauf der Aufstellungsverfahren wird somit eine Umweltprüfung durchgeführt sowie ein Umweltbericht erarbeitet. Im Hinblick auf die Umweltprüfung werden eine Biotopkartierung und artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Zum ersten Teilbereich im Nordwesten liegt ein Faunistischer Fachbeitrag aus dem Jahr 2021 bereits vor.

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung

Nach §1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. So sind die Bauleitpläne generell an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Vom 22.04.2025 bis 04.06.2025 fand die Beteiligung zum Entwurf der Fortschreibung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen statt. Bis zum Inkrafttreten wird die fortgeschriebene Fassung des LROP 2017 vom 17.09.2022 betrachtet.

Im zeichnerischen Teil des LROP erfolgen keine konkreten Darstellungen für das Plangebiet. Der Lopausee selbst ist nicht Teil des Vorranggebietes Biotopverbundsystem oder des Vorranggebietes Natura 2000, die entlang der Lopau und des Diersbüttler Bachs verlaufen.

Laut 3.2.3 01 sollen die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden.

Laut 2.3 09 wird die Lüneburger Heide als bedeutsame Tourismusregion erwähnt.

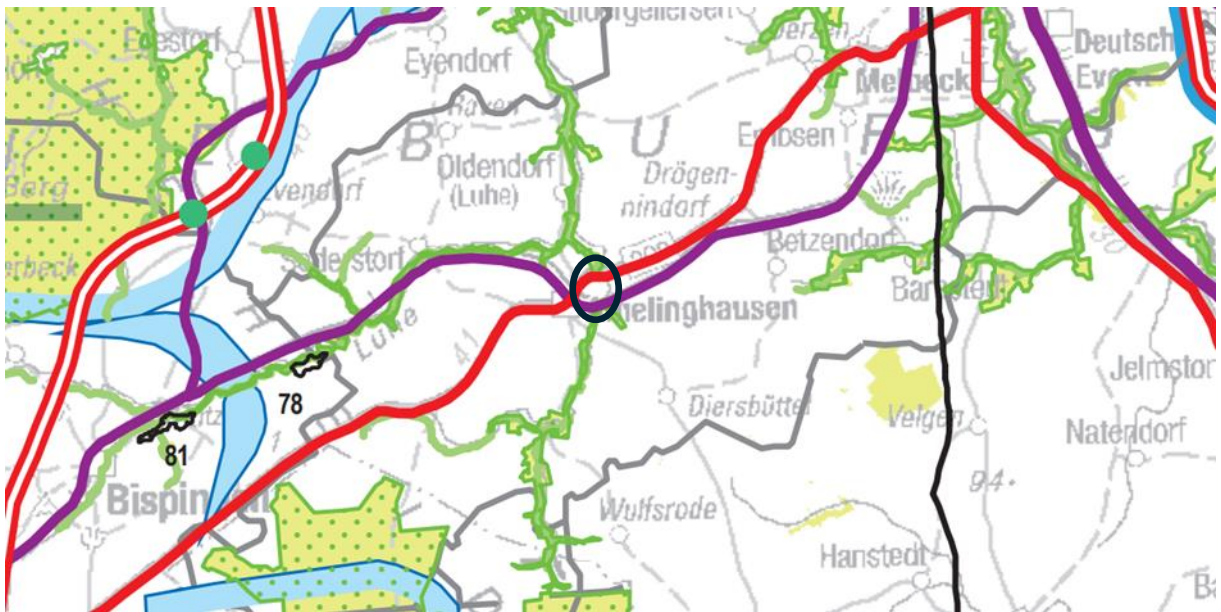


Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im LROP 2017, Lage des Lopausees zwischen der Lüneburger Straße 209 (rot) und der Eisenbahnstrecke (lila)

Die Ziele und Grundsätze des LROP können mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ohne Nutzungskonflikte beachtet und umgesetzt werden.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm RROP 2003

Zeichnerische Darstellung

Die folgende Abbildung zeigt die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2010 für den Landkreis Lüneburg für den Bereich der Änderungsfläche und weiterer Umgebung.

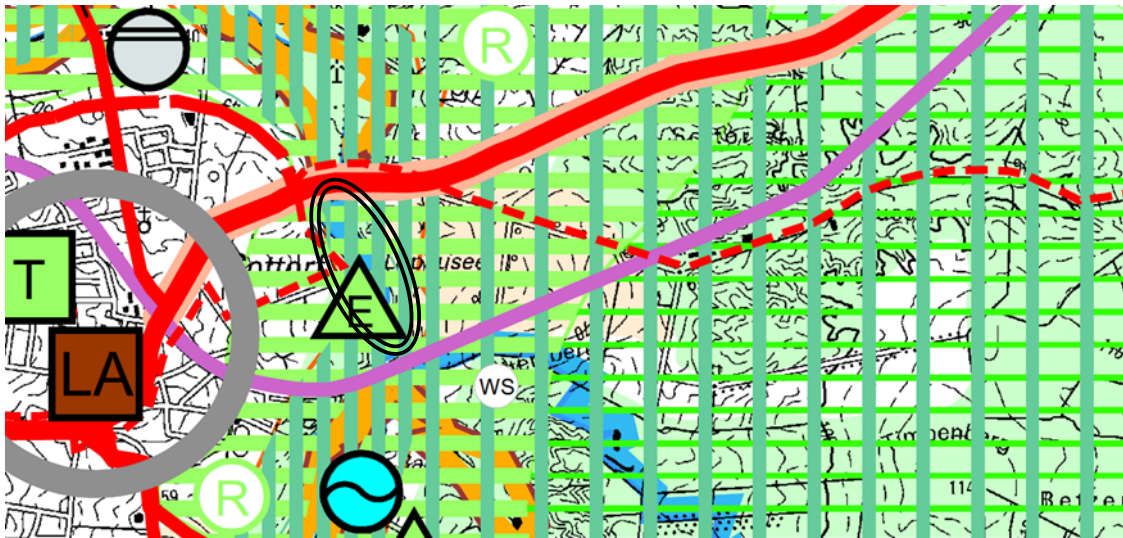


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RROP (Landkreis Lüneburg) | Plangebiet: schwarze, doppelte Linie

In der zeichnerischen Darstellung RROP des Landkreis Lüneburg werden die betreffenden Grundstücke mit folgenden Zielen und Grundsätzen dargestellt:

- Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft
- Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotenzials
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Hälfte des beabsichtigten SO Ferienhausbereich)
- Vorranggebiet Natur und Landschaft (Hälfte des beabsichtigten SO Ferienhausbereich)
- Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft (Beabsichtigtes SO-Gebiet Tourismus und Gastronomie)
- Nördl.: VR Hauptverkehrsstraße, VR regional bedeutsamer Busverkehr, VR regional bedeutsamer Wanderweg (Rad)

Beschreibende Darstellung

Entwicklung der Siedlungsstruktur

In Amelinghausen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Tourismus" sollen entsprechende auf die spezifische Form des Tourismus abgestimmte Infrastruktureinrichtungen für die Erholung vorgesehen werden. Zu den touristischen Nutzungen gehören insbesondere Konzertveranstaltungen, Anlagen für das Freizeitwohnen sowie Hotels.

Die reichhaltige Landschaftsstruktur des Landkreises auf der Geest und in der Elbtalaue sowie die reichhaltige historische Bausubstanz, insbesondere der Hansestadt Lüneburg, sollen auch künftig günstige Ansatzpunkte für die Entwicklung des Tourismus bieten. Dabei sind insbesondere folgende Formen des Tourismus von Bedeutung:

- Städte-, Kultur-, Kongress- und Erlebnistourismus in der Hansestadt Lüneburg und deren siedlungsstrukturell unmittelbar angrenzenden Bereich,
- Erholungs-, Aktiv- und Erlebnistourismus in der Lüneburger Heide und in der Elbtalaue.

Die genannten Reise-Destinationen sollen sich auf der Basis interkommunal abgestimmter Konzepte ein eigenes Profil entsprechend ihrer jeweiligen „Begabungen“ geben und interkommunal und kreisübergreifend in der Metropolregion Hamburg und, wo erforderlich, darüber hinaus verstärkt bei der Schaffung, dem Ausbau und der Vermarktung von Angeboten zusammenarbeiten.

Besucher- und verkehrsintensive Einrichtungen sollen an geeigneten Standorten konzentriert werden. Sie sind im Einzelnen zeichnerisch festgelegt. Einrichtungen für die eher ruhige Erholung können auch dezentral gesichert und weiterentwickelt werden.

Um den Tourismus zu fördern, ist es erforderlich, die besonderen, landschaftstypischen historischen Siedlungsstrukturen und Gestaltungselemente in den Dörfern zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Hierzu sollen die Gemeinden im Rahmen ihrer Planung geeignete örtliche Bauvorschriften und Gestaltungssatzungen erlassen.

Weitere Einrichtungen von Intensiverholung und Tourismus außerhalb der zeichnerisch festgelegten Gebiete können im Einzelfall ausnahmsweise auf der Basis interkommunal abgestimmter Konzepte geschaffen werden, wenn andere raumordnerische Ziele dem nicht entgegenstehen bzw. diese Einrichtungen raumordnerisch vertretbar sind.

Anlagen für das Freizeitwohnen sind grundsätzlich nur zulässig:

- in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu bebauten Ortslagen mit der Schwerpunktaufgabe "Erholung",
- an Standorten mit der Schwerpunktaufgabe "Tourismus" oder
- in regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkten.

Anlagen für Freizeitwohnen in Vorranggebieten ruhige Erholung in Natur und Landschaft sind nicht zulässig. Bereits in Flächennutzungsplänen dargestellte Anlagen bleiben hiervon unberührt.

Landschaftsgebundene Erholung

Standorte für eine intensive Erholungsnutzung mit einem hohen Aufkommen an Besuchern und Verkehr sowie solche für emissionsintensive Sportarten sind an geeigneten Schwerpunkten zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in der zeichnerischen Darstellung als regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte grundsätzlich abschließend festgelegt.

An bestehenden Standorten, die in der zeichnerischen Darstellung nicht festgelegt sind, hierzu gehören z.B. Campingplätze, können Modernisierungs- und

Umstrukturierungsmaßnahmen zur Anpassung an sich wandelnde Bedürfnisse der Nutzer durchgeführt werden.

In der Zeichnerischen Darstellung sind als Vorranggebiete ausschließlich solche für ruhige Erholung in Natur und Landschaft enthalten, da es sich im Wesentlichen um Wälder handelt.

Teilbereiche dieser Vorranggebiete sollen trotz dieser Festlegung von einer gezielten Erschließung für Erholungsnutzung ausgenommen werden, soweit es sich hierbei um störungsempfindliche Lebensräume wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sowie hochgradig brandgefährdete Waldbestände handelt.

Die in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Erholungsschwerpunkte in der Landschaft sind mit ihrem vorhandenen Angebot an Naherholungseinrichtungen für die Allgemeinheit zu sichern. Eine Weiterentwicklung ist bei Vorliegen entsprechender Standortverhältnisse, insbesondere auch geeigneter Landschaftsstrukturen, möglich.

Land- und Forstwirtschaft

Die Forstwirtschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da großflächige Eingriffe in Gehölze nicht vorgesehen sind.

Das über dem beabsichtigten SO Ferienhausgebiet liegende Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist kleinteilig von der Planung betroffen. Ein Großteil des Flurstücks steht weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung.

Natur- und Landschaft

Die über dem beabsichtigten SO Ferienhausgebiet liegenden Vorbehalts- und Vorranggebiete Natur und Landschaft sind von der Planung betroffen. Die Planung steht aufgrund ihrer Kleinteiligkeit den Inhalten des RROP nicht grundsätzlich entgegen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen den Planungen nur in einem Punkt in dem Bereich „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ entgegen, da Anlagen für Freizeitwohnen in Vorranggebieten ruhige Erholung in Natur und Landschaft nicht zulässig sind.

4.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm RROP Neuaufstellung

Zeichnerische Darstellung

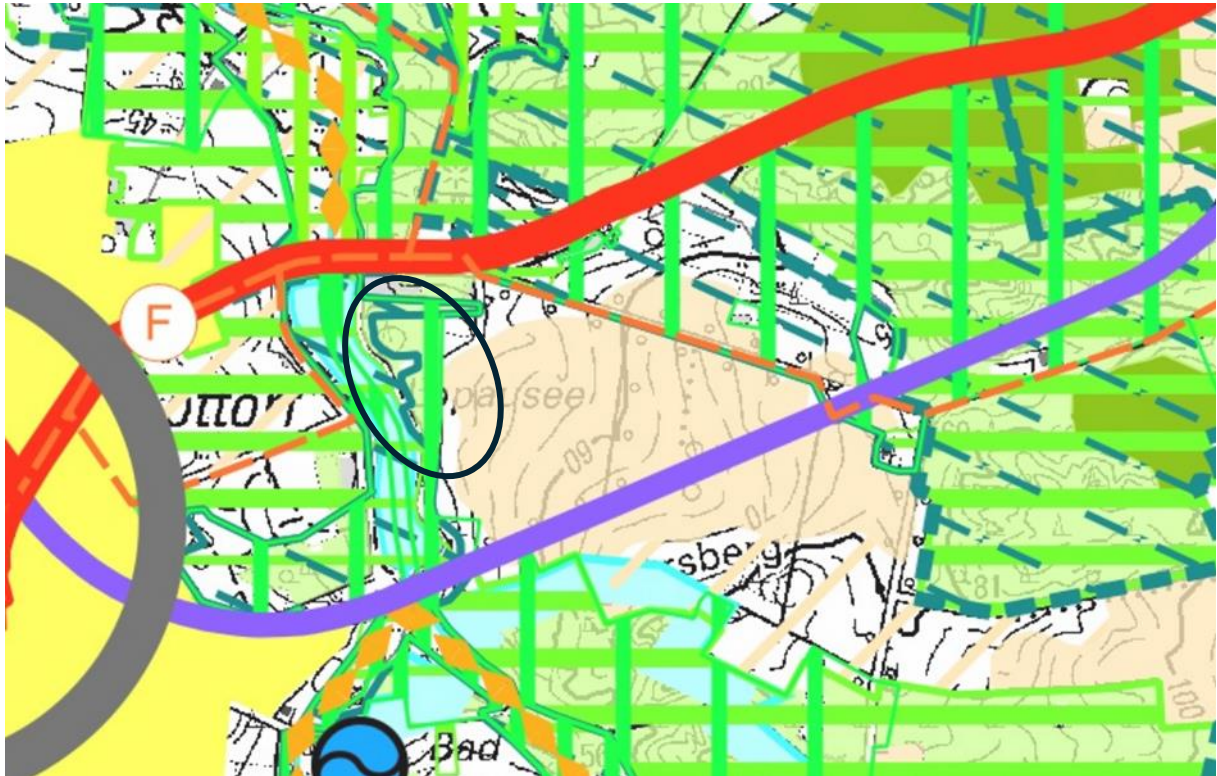


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem RROP (Landkreis Lüneburg), Neuaufstellung, 2. Entwurf, Abfrage August 2025 | Plangebiet: schwarze Linie

In der zeichnerischen Darstellung des zweiten Entwurfs der Neuaufstellung des RROP des Landkreis Lüneburg werden die betreffenden Grundstücke mit folgenden Zielen und Grundsätzen dargestellt:

- Beabsichtigtes SO Ferienhausgebiet: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotenzials
- Beabsichtigtes SO Tourismus und Gastronomie sowie SO Wohnmobilstellplatz: Keine Ziele und Grundsätze festgelegt

Ziele und Grundsätze der unmittelbaren Umgebung

- Nördl.: VR Hauptverkehrsstraße, VR regional bedeutsamer Wanderweg (Rad)
- Westl. und zwischen den Teilbereichen: Vorranggebiet Wald
- Westl.: Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft
- Westl.: Vorranggebiet Biotopverbund
- Streifen ab östlichem Ortsrand inkl. Lopau(see): Vorbehaltsgebiet Landschaftsbezogene Erholung
- Streifen zwischen östlichem Ortsrand bis westliches Ufer Lopau(see): Vorranggebiet Landschaftsbezogene Erholung

Beschreibende Darstellung:

Amelinghausen bleibt Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus. An diesen Standorten sind Einrichtungen für den Tourismus schwerpunktmäßig zu konzentrieren, zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Das Plangebiet ist nicht mehr Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung.

Die Festsetzung (2.1.4 08) lautet nun:

Neue Wochenend- und Ferienhausgebiete sind nur zulässig in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Standorten mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung oder Tourismus. Neue Wochenend- und Ferienhausgebiete sind nicht zulässig in Vorranggebieten landschaftsbezogene Erholung.

Die Ziele der Raumordnung stehen nach der Neuaufstellung den Planungen nicht mehr entgegen.

Im Plangebiet gab es keine Änderung im RROP seit erster Beteiligung.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 7: Ausschnitt aus FNP Fortschreibung Teil 1 Gemeinde Amelinghausen Blatt 2 OT Amelinghausen, Etzen, Dehnsen 31.10.1995, Plangebiet innerhalb der schwarzen Umrandung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen aus der Fortschreibung Teil 1 Gemeinde Amelinghausen Blatt 2 OT Amelinghausen, Etzen, Dehnsen vom 31.10.1995 werden Flächen für Forst- und Landwirtschaft, sowie ein Parkplatz dargestellt.

Ebenfalls stellt der Flächennutzungsplan eine Richtfunktrasse TR.-NR 828 (siehe Abb. 8, schwarze dünne Linie) mit beidseitigen Schutzbereichen von insgesamt 200m Breite (siehe Abb. 8, schwarze unterbrochene Linie) dar. Der Schutzbereich tangiert im Nordosten in geringem Umfang die Plangebiete. Bauliche Veränderungen in über 50m Höhe, die diese betreffen würden, sind nicht geplant. Eine weitere, schmalere Richtfunktrasse TR.-NR 1966 kreuzt zwischen den beiden Teilbereichen. Die Plangebiete liegen außerhalb der Schutzbereiche.

Mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Amelinghausen sollen (vorbereitend) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes, eines Campingplatzes und eines Bereiches für Tourismus und Gastronomie mittels Ausweisung von Sondergebieten geschaffen werden.

Biotopverbund“, sowie dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg zugeordnet.

Die Fläche um den Wohnmobilstellplatz sowie die südlich angrenzende Ackerfläche sind im Zielkonzept der Zielsetzung „Erhaltung Standorte mit hohem natürlichen Ertragspotential“ zugeordnet.

Weiterhin sind die unterschiedlichen Planungsmaßstäbe zu berücksichtigen. **Die Planung steht aufgrund ihre Kleinteiligkeit den Inhalten des Landschaftsrahmenplanes nicht grundsätzlich entgegen.**

5 Bestand

5.1 Topografie

Das Gelände um den Kiosk fällt 4m von Nordost nach Südwest in Richtung Lopausee ab. Der zweite Teilbereich weist eine Höhendifferenz von etwa 5 m auf.



Abbildung 10: Topographie- Geoportal LK Lüneburg | Plangebiet schwarze, unterbrochene Linie

5.2 Derzeitige Nutzung

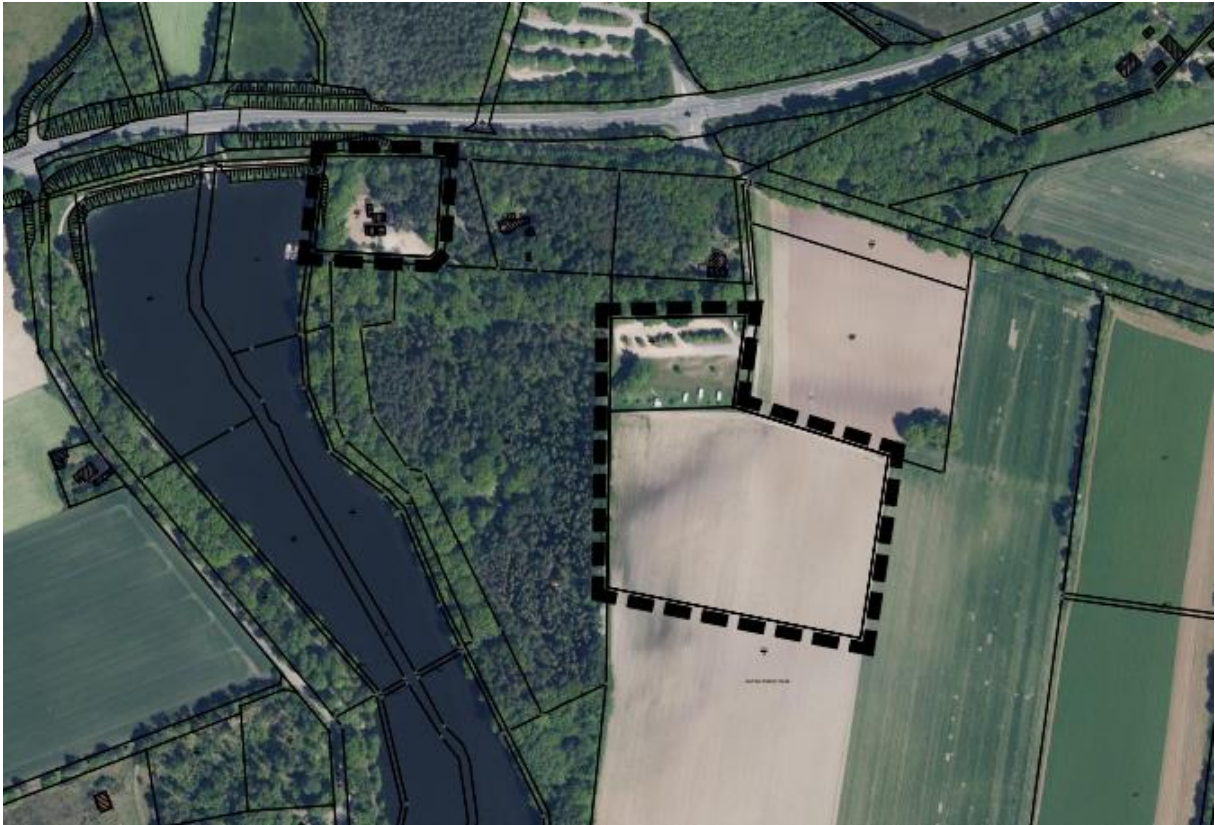


Abbildung 11: Luftbild (Geoportal, LK Lüneburg 2021 – abgerufen am 05.08.2025) Plangebiet: schwarze, unterbrochene Linie

Das Luftbild (Geoportal LK Lüneburg, 2021) zeigt die bisherigen Nutzungen mit schon vorhandenen Gebäuden, Offenbodenanteilen, Stellplätzen auf dem Campingplatz und vorhandenen Zuwegungen. Das Plangebiet für das beabsichtigte Ferienhausgebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.



Abbildung 12: Plangebiet Wohnmobilstellplatz (17.8.2025, Planungsbüro Patt)



Abbildung 13: Plangebiet Ferienhausgebiet ab Ackerkante und Busch. Blick nach Süd. Rechts vorne südöstlichste Ecke des Campingplatzes (17.8.2025, Planungsbüro Patt)

6 Planung

Im Flächennutzungsplan wird der Teilbereich 1 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Gastronomie“ dargestellt. Der Teilbereich 2 wird im Norden als SO „Wohnmobilstellplatz“ und im Süden als SO „Ferienhausgebiet Lopausee“ dargestellt. Mit den Darstellungen wird dem Ziel der Flächennutzungsplanänderung entsprochen, die (vorbereitenden) planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Kiosks, des Campingplatzes und der Errichtung von Ferienhäusern zu schaffen.

7 Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanungen wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB (Umweltprüfung/ Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB.

Der Umfang und Detaillierungsgrad soll für die Planverfahren von den Gemeinden bzw. von der Samtgemeinde bestimmt werden. Dieser Umfang orientiert sich an den erforderlichen Belangen für die Abwägung. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Behörden.

In diesem Rahmen erfolgt eine Bestandsanalyse und -bewertung der Schutzgüter: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen unter

Berücksichtigung der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist.

Ein artenschutzrechtliches Gutachten wurde für den Bereich um das Ferienhausgebiet beauftragt und die Bestandserfassung wird derzeit durchgeführt. Für den Teilbereich 1 liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aus dem Jahr 2021 vor. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im weiteren Planungsprozess eingearbeitet.

7.1 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1.1 Mensch und Gesundheit

Beim Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und der Erhaltung der Gesundheit. Im Plangebiet sollen Erweiterungsmöglichkeiten und Entwicklungsspielräume für Tourismus und Freizeit am Lopausee planungsrechtlich vorbereitet werden.

Hierdurch wird der besonderen Entwicklungsaufgabe der Raumordnung zur Entwicklung des Tourismus nachgekommen. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird durch die Planung aufrechterhalten. Beeinträchtigungen des Siedlungsraumes der Gemeinde Amelinghausen ergeben sich nicht.

SO Tourismus und Gastronomie: Mit der beabsichtigten Planung, die den Umbau und die Erweiterung des Bestandes mit moderaten Entwicklungsmöglichkeiten beinhaltet, sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Von den kleinräumigen Gastronomie- und Tourismuseinrichtungen sind keine erheblichen Lärm-, Geruchs und Schadstoffemissionen anzunehmen. Das Plangebiet liegt mindestens 200 m vom nächsten Siedlungsbereich entfernt und ist von diesem aus durch einen dichten Baumbestand nicht einsehbar.

Der überplante Landschaftsraum ist von der anderen Uferseite und der B209 aus kaum bzw. nur geringfügig einsehbar. Die Planung dient der Stärkung der Naherholung am Lopausee. Negative Beeinträchtigungen sind somit nicht erkennbar.

SO Wohnmobilstellplatz und SO Ferienhausgebiet Lopausee: Auf das Plangebiet wirken durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und deren typische Nutzung, Immissionen, wie Stäube, Gerüche und Lärm ein. Von dem Wohnmobilstellplatz und dem Ferienhausgebiet sind geringfügige Lärmemissionen durch die An- und Abreisen sowie den Aufenthalt von Touristen anzunehmen. Geruchs- und Schadstoffemissionen sind nicht anzunehmen. Das Plangebiet liegt mindestens 500 m vom nächsten Siedlungsbereich entfernt und ist zu diesem durch einen Wald visuell abgegrenzt. Für die Naherholung ist der überplante Landschaftsraum nur geringfügig von den östlich gelegenen Ackerflächen aus einsehbar. Visuelle Beeinträchtigungen sind somit nicht erkennbar.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind mit der beabsichtigten Entwicklung/Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Erholungsfunktion des Landschaftsareals bleibt erhalten.

7.1.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Die Plangebiete liegen außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten und sind teilweise mit Wald bestanden oder eingerahmt. Die Umgebung zeichnet sich durch weitere Grünflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen, Wald- und Heideflächen aus.

Direkt angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet Lüneburg. Die gesetzlich geschützten Biotope Nährstoffreiche Nasswiese (Aktenzeichen #3476 an der Lopau nördlich der B209) sowie Trockene Sandheiden am Bruchberg (#3479, #3481, #3482) befinden sich in 60m, bzw. 250m Entfernung zu den Rändern der Plangebiete. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale befinden sich mehr als 1 km Entfernung.

Durch die Planung wird die Inanspruchnahme von Flächen zur Erweiterung und Entwicklung des Tourismus, der Gastronomie, des Wohnmobilstellplatzes und des Ferienhausbereiches vorbereitet. Hiermit gehen Versiegelungen einher, die einen dauerhaften Verlust dieser Flächen für Tiere und Pflanzen bedeuten. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten und gilt es auszugleichen. Sämtliche Flächen innerhalb der Planungsgrenzen sind mit Wertstufe I angegeben. Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Biotope werden durch Planung nicht vorbereitet. Der Waldbestand wird durch einen Abstand zusätzlich geschützt. Ein Artenschutzgutachten befindet sich in Arbeit.

7.1.3 Luft und Klima

Das Klima ist einem Freilandklima in Siedlungsrandlage zuzuordnen. Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet besitzt eine allgemeine klimatische Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion. Eine gewisse Vorbelastung durch Staub- und Schadstoffeinträge aufgrund der nahegelegenen landwirtschaftlichen Nutzung kann angenommen werden.

Durch die Planung einzelner Gebäude werden keine Beeinträchtigungen von großräumigen Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen. Erhebliche klein-klimatische Auswirkungen werden aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung auch nicht erwartet.

7.1.4 Landschaftsbild



Abbildung 14: Ausschnitt aus Geoportal LKLG, „Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2011 mit Ergänzung 2020“ mit grün gepunkteter Schraffur

Direkt südlich bzw. westlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg.

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan des LK Lüneburg in der naturräumlichen Haupteinheit „Geestlandschaft östlich von Amelinghausen“. Die Geestlandschaft östlich von Amelinghausen ist eine kleinflächige Geestlandschaft auf hügeligem Relief an der Lopau bei Amelinghausen, ackergeprägt, belastet durch die Bundesstraße B209 mit prägnanter Reliefierung, vereinzelt Hecken, prägenden

Einzelbäumen, Waldkulisse, einer Eichenallee entlang "Auf der Kalten Hude" und Sicht auf Amelinghausen.

Die Landschaft um das Plangebiet herum ist geprägt von der Waldlandschaft „Sottorfer Busch“, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Osten sowie der Lopau-Niederung im Westen.

Keine der Teilflächen liegt laut LRP in einer Landschaftsbildeinheit von besonderer Schönheit oder hoher Bedeutung.

Die Gemeinde Amelinghausen liegt in westlicher Richtung, der Siedlungsrand ist ca. 500m vom Plangebiet entfernt, das Gemeindezentrum liegt in ca. 1km Entfernung. Der Bereich westlich zwischen dem Plangebiet und dem östlichen Siedlungsrand ist als Erholungsraum mit regionaler Bedeutung ausgewiesen. Der Lopausee ist ein Ausflugsziel mit regionaler Bedeutung, die Straße Auf der Kalten Hude ein Radwanderweg mit regionaler Bedeutung.

Im Norden der Plangebiete verläuft die Bundesstraße 209. Hochspannungsleitungen sowie Windenergieanlagen sind über 2,5km entfernt. Der Bereich zählt nicht zu den Landschaftsbildeinheiten mit hohen Belastungen.

SO Tourismus und Gastronomie: Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild ergeben sich durch die Planung aufgrund der bestehenden ähnlichen Nutzung der Fläche keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen.

SO Wohnmobilstellplatz und SO Ferienhausgebiet Lopausee: Aufgrund der Planung von gepflasterten, parzellierten Wohnmobilstellplätzen mit Schrankenanlage, Entsorgungsstation und Bezahlterminal sowie von Neubauten von 14 Ferienhäusern mit Zuwegung, Versorgungsinfrastruktur und Parkplätzen werden Eingriffe in die Landschaft und das Landschaftsbild begründet. Es kommt im Bereich dieser Sonderbauflächen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes in Richtung einer empfundenen geringeren Naturnähe, Eigenart und Vielfalt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf den Erhalt landschaftsbildprägender Bäume, Schutzabstände zum Wald und auf einen Ausgleich des Landschaftsbildes durch Eingrünungen durch geeignete Festsetzungen geachtet.

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

7.1.5 Boden

Gemäß Bodenkarten von Niedersachsen (BK 50) des Niedersächsischen Bodeninformationssystems werden für das Plangebiet die folgenden Bodentypen dargestellt.

SO Tourismus/Gastronomie und SO Wohnmobilstellplatz: SOB-P2 Flacher Braunerde-Podsol mit geringer Bodenfruchtbarkeit

SO Ferienhausgebiet Lopausee: S3 Mittlerer Pseudogley mit mittlerer Bodenfruchtbarkeit und sehr geringem Pflanzenverfügbarem Bodenwasser; Bodenzahl/Ackerzahl: 34/37

Es handelt sich gemäß BK 50 nicht um schutzwürdige Böden.

Bei Realisierung der Planung wird es zu einem Eingriff in den Bodenhaushalt kommen. Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb der Geltungsbereiche vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. Die nicht bebaubaren bzw. überformten Flächen werden nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht rekultiviert, sodass keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes verbleiben. Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe sind bei Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.

Durch die baulichen Erweiterungen wird eine Versiegelung des Bodens vorbereitet. Sowohl die Speicher-, Filter- und Pufferfunktion des Bodens als auch seine Funktion als Lebensraum von Bodenflora und -fauna gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Die Versiegelung des Bodens ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Da Neuversiegelungen stattfinden, ist hier ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten, der entsprechend auszugleichen ist.

7.1.6 Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes. Westlich verläuft das Fließgewässer Lopau, mit dem angestauten Lopausee, welches als Aue der Prioritätsgewässer gemäß Wasserrahmenrichtlinie ausgewiesen ist.

Das Plangebiet liegt gemäß Umweltkarten Niedersachsen außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Durch die Planung werden keine Eingriffe in Still- und Fließgewässer vorbereitet.

Durch Teil- und Vollversiegelungen wird die Grundwasserneubildung kleinteilig gehemmt, bzw. verhindert. Anfallendes Oberflächenwasser soll jedoch weiterhin vor Ort über die belebte Bodenzone versickert oder zur Verdunstung gebracht werden. Somit kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate.

Beeinträchtigungen des westlich verlaufenden Fließgewässers der Lopau werden aufgrund der Art der Planung und eines ausreichenden Abstandes des Plangebietes zum Gewässer nicht erwartet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als gering einzustufen, es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derartige Kultur- oder Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Die Existenz bislang unbekannter Bodendenkmale kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb auf § 14 NDSchG hingewiesen, d.h. sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, so sind diese unverändert und gesichert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Gemeinde oder Behörde ist umgehend zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung und Dokumentation eingeleitet werden können.

7.1.8 Fläche

Der Begriff „Fläche“ umfasst in diesem Zusammenhang „Freiflächen“ außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungen. Zweck der Einführung dieses Schutzguts

im Jahre 2017 war es, bis 2030 die Flächeninanspruchnahme zusätzlicher Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zu verringern, indem der Flächenverbrauch stärker akzentuiert werden sollte. Dabei sind quantitative Aspekte des Flächenverbrauchs genauso wie Aspekte einer Zerschneidung und Zersiedelung von Freiflächen zu hinterfragen.

Da mit der Planung der Flächenverbrauch erhöht wird, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

SO Tourismus und Gastronomie: Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche ergeben sich durch die Planung aufgrund der bestehenden ähnlichen Nutzung der Fläche als Kiosk mit Nebengebäuden keine erheblichen Beeinträchtigungen.

SO Wohnmobilstellplatz und SO Ferienhausgebiet Lopausee: Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche ergeben sich durch die Planung von gepflasterten, parzellierten Wohnmobilstellplatz mit Schrankenanlage, Entsorgungsstation und Bezahlterminal sowie von Neubauten von 14 Ferienhäusern mit Zuwegung, Versorgungsinfrastruktur und Parkplätzen Beeinträchtigungen, die jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung und u. a. auch schon Vorprägung als Wohnmobilstellplatz als nicht erheblich einzustufen sind.

7.1.9 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) stehen. Der Begriff Wechselbeziehungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

Die Überbauung geht mit einer Versiegelung des Bodens einher, was sich wiederum auf die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“ sowie „Wasser“ auswirkt. Demnach entfällt die biologische Vielfalt und Möglichkeit der Oberflächenversickerung auf den versiegelten Flächen. Außerdem stehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere in Beziehung mit den Umweltbelangen Luft und dem Menschen und seiner Gesundheit, da z.B. Gehölzbestände als Strukturelement in Wechselwirkung zum Landschaftsbild und zu Erholungsfunktion stehen.

Jedoch sind derzeit keine erheblichen Wechselwirkungen untereinander, sowohl in positiver als auch negativer Art, zu erkennen. Daher können Wechselwirkungen in erheblichem Maße mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

7.1.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen zukünftig als Sondergebiete dargestellt und über den weiterführenden Bebauungsplan die Überbauung auf kleinteiligen Flächen sowie die zweckgebundenen Nutzungen ermöglicht. Die Überbauung geht mit einer Versiegelung des Bodens einher, was sich wiederum auf die

Schutzgüter „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ und „Wasser“ auswirkt. Stellungnahmen über zu vermeidende und auszugleichende Auswirkungen werden im weiteren Verlauf eingeholt. Die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt und der Eingriff innerhalb der Flächen ausgeglichen. Somit sind keine erheblichen negativen Auswirkungen erkennbar. Positive Auswirkungen der Planung sind insbesondere für das Schutzgut „Mensch- und Gesundheit“ festzustellen, indem die touristische Nutzung und der erhöhte Freizeitwert städtebaulich gesichert werden.

8 Planungsalternativen

Grundsätzlich ist im Raumordnungsprogramm zur flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen. Im FNP sind Bauflächen nahe Hessenweg dargestellt. Diese sollen jedoch für zukünftiges Wohnbauland zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet eignet sich besonders für die Errichtung der Sondergebiete, da nach der Neuaufstellung keine Belange der Raumordnung dem Vorhaben entgegenstehen.

In und um Amelinghausen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Tourismus" sollen entsprechende auf die spezifische Form des Tourismus abgestimmte Infrastruktureinrichtungen für die Erholung vorgesehen werden. Die Lage des Plangebietes östlich von Amelinghausen am Lopausee ist aus folgenden Gründen dafür besser geeignet als der Ortskern oder die anderen Ortsränder:

- es grenzt an einen ausgewiesenen Erholungsraum mit regionaler Bedeutung
- der Lopausee ist ein Ausflugsziel mit regionaler Bedeutung
- die Straße Auf der Kalten Hude ist ein Radwanderweg mit regionaler Bedeutung
- die unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße 209 bietet eine bestehende Infrastruktur für fließenden, überregionalen Verkehr
- der Ortskern und die Einwohner sind durch die natürliche Barrierewirkung des Sees und des Waldes nicht unmittelbar von der Veränderung betroffen
- Die besonderen, landschaftstypischen historischen Siedlungsstrukturen und Gestaltungselemente in der Gemeinde Amelinghausen werden gesichert und behutsam weiterentwickelt
- die Attraktivität der Gegend für Camper zeigt sich in der Anzahl schon vorhandener Campingplätze in der Nähe.
- das nahe Waldbad Amelinghausen sowie die Heideflächen steigern die Attraktivität der Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Campingplatz und in des Ferienhausgebietes für Touristen und damit die positiven wirtschaftlichen Effekte für die SG und Gemeinde Amelinghausen
- Gastronomie am Lopausee erhöht den Freizeitwert für Einheimische, Touristen und Tagesgäste
- erste Ansätze touristischer Entwicklung werden am Standort weiterentwickelt
- Erholungs-, Aktiv- und Erlebnistourismus in der Lüneburger werden durch den Standort gefördert

9 Bauleitplanerisches Verfahren

Die Verfahren werden teilweise parallel, teilweise zeitlich leicht versetzt durchgeführt. Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zunächst auf der vorliegenden Grundlage.

Im weiteren Planverfahren werden jeweils separate Begründungen und Umweltberichte erarbeitet und die Planverfahren getrennt aber zeitlich parallel weitergeführt.

Samtgemeinde Amelinghausen

Am 28.8.2025 hat der Samtgemeindeausschuss Amelinghausen die Aufstellung der 61. Änderung des Flächennutzungsplans bezogen auf die Gemeinde Amelinghausen beschlossen.

Am 28.8.2025 hat der Samtgemeindeausschuss im Weiteren die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

10 Referenzliste der Quellen

Niedersachsen: LROP

Landkreis Lüneburg: Landschaftsrahmenplan von 2017

Landkreis Lüneburg: Regionales Raumordnungsprogramm

Samtgemeinde Amelinghausen: Flächennutzungsplan

pu Planungsgruppe Umwelt: Faunistischer Fachbeitrag „Umbau eines Kiosks am Lopausee“, März 2021

www.amelinghausen.de

Geoportal Landkreis Lüneburg