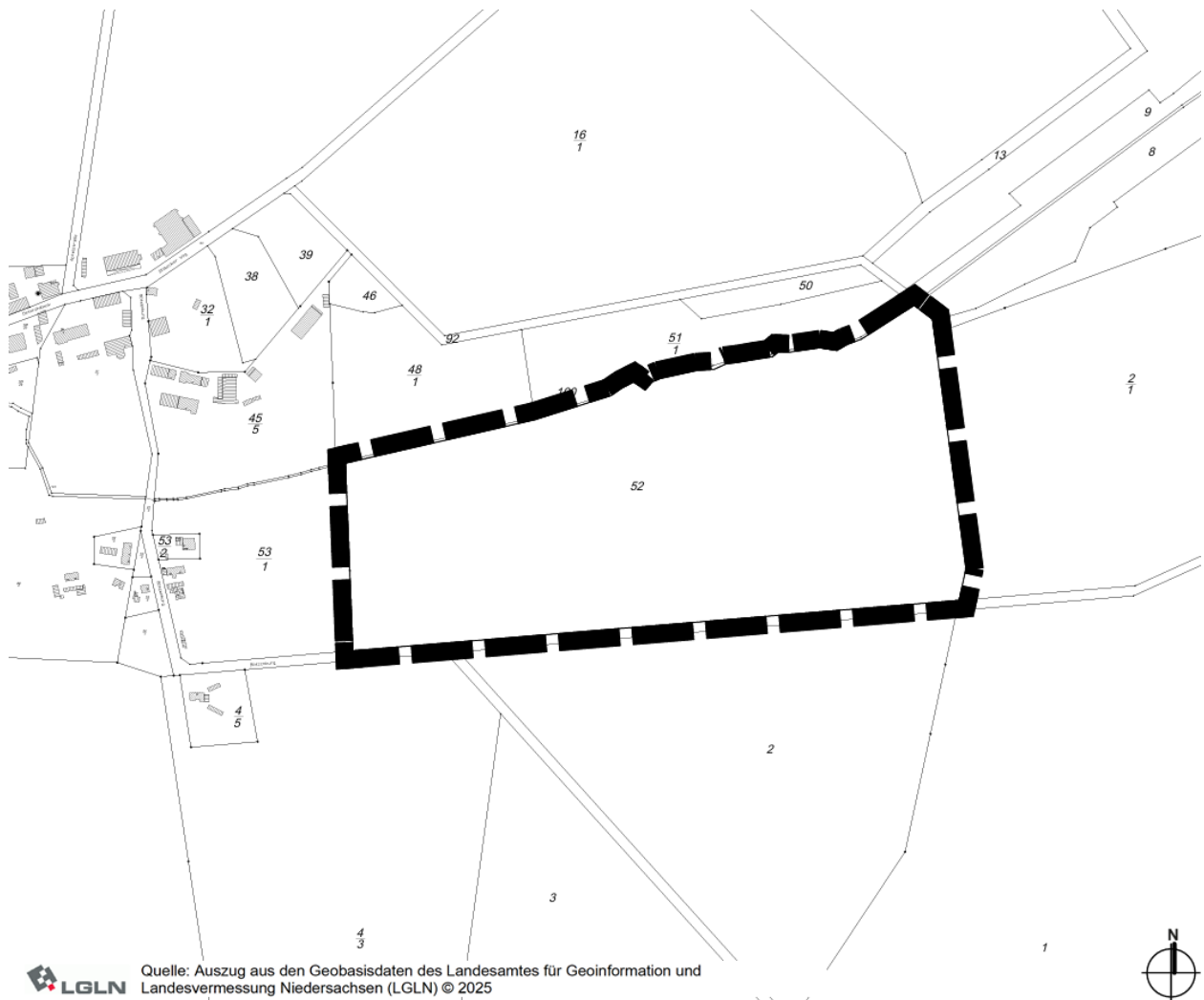




Gemeinde Rehlingen Samtgemeinde Amelinghausen

Kurzerläuterung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Solarpark Ehlbeck“ sowie zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes



Stand: frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Auftragnehmer:in:

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Auftraggeber:in:

Bürgerwindpark Ehlbeck Betreiber-
gesellschaft mbH & Co. KG
Rehrhof 8
21385 Rehlingen

INHALT

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass und -ziele.....	4
1.2	Bestandsanalyse	4
1.2.1	Lage im Raum	4
1.2.2	Abgrenzung und Nutzung des Plangebiets	5
1.2.3	Orts- und Landschaftsbild.....	5
1.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter	5
1.2.5	Altlasten.....	5
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)	6
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	7
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.4	Planungsvorgaben Natur und Umwelt.....	9
2.4.1	Landschaftsrahmenplan (LRP).....	9
2.4.2	Schutzgebiete und -objekte	9
2.5	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen	9
2.6	Standortalternativenprüfung	9
3	Ziele des Bebauungsplanes Nr. 12 und der X. Änderung des Flächennutzungsplans	10
3.1	Projektbeschreibung.....	10
4	Festsetzungskonzept Bebauungsplan	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	12
4.2.2	Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit.....	12
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4	Nebenanlagen und Stellplätze.....	13
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	13
4.6	Hinweise	13
4.6.1	Archäologische Funde.....	13
4.6.2	Kampfmittel.....	13
4.6.3	DIN-Normen und sonstige Regelwerke	13
5	Darstellungskonzept Flächennutzungsplan	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
6	Umweltprüfung.....	14
7	Erschliessung.....	15
7.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.....	15
7.2	Erschließung des Plangebietes	15
7.3	Verkehrsaufkommen	15
8	Ver- und Entsorgung	15
8.1	Niederschlagswasser	15
8.2	Brandschutz.....	15

9	Immissionsschutz	16
9.1	Lärmemissionen	16
9.2	Blendwirkung	16
10	Flächen- und Kostenbilanz	16
10.1	Flächen	16
10.2	Kosten	16
11	Grundlagen	17

1 ALLGEMEINES

Grundlage des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257 S. 1).

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Solarpark Ehlbeck“ sowie die dazugehörige 67. Änderung des Flächennutzungsplanes werden südöstlich des Ortsteils Ehlbeck der Gemeinde Rehlingen aufgestellt.

1.1 Planungsanlass und -ziele

Photovoltaikanlagen stellen eine klimapolitische Notwendigkeit dar, ohne die die Ziele der Energiewende nicht zu erreichen sind. Der Bedarf an Photovoltaikanlagen wird in den kommenden Jahren deutlich steigen. Dabei werden Anlagen auf Dächern und an Fassaden von Gebäuden oder technischen Einrichtungen nicht ausreichen, auch wenn das Potenzial hier noch bei weitem nicht ausgeschöpft ist. Insofern ist zur Erfüllung der Ziele der Energiewende neben Solaranlagen im Gebäudebereich auch der weitere Ausbau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen erforderlich.

Dabei stellen die Freiflächen-Photovoltaikanlagen grundsätzlich eine privilegierte Nutzung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB dar. Die erforderlichen Voraussetzungen für diese Privilegierung werden in diesem Verfahren jedoch nicht erfüllt. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher die Aufstellung einer Bauleitplanung erforderlich.

Die Gemeinde Rehlingen möchte daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Solarpark Ehlbeck“ die Voraussetzungen für den Bau und Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage schaffen. Das Plangebiet umfasst ca. 16,4 ha und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen werden von ca. 36.000 Legehennen als Auslauffläche genutzt. Im zentralen Bereich der Flächen befinden sich ein Stallgebäude für die Legehennen sowie Nebengebäude und technische Anlagen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der 67. Flächennutzungsplanänderung soll der landwirtschaftliche Betrieb der Legehennenhaltung erhalten und auf ca. 14,4 ha der Fläche durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen ergänzt werden, sodass künftig eine Doppelnutzung der Fläche stattfindet. Hierfür ist es erforderlich diesen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Mit dem Vorhaben möchten die Gemeinde Rehlingen und die Samtgemeinde Amelinghausen einen Beitrag dazu bzw. Unterstützung dabei leisten, im Rahmen der umweltpolitischen Vorgaben sinnvoll erscheinende Projekte umzusetzen und damit regenerative Formen der Energiegewinnung und die Netzstabilität zu fördern.

Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Solarpark Ehlbeck“ wird im Parallelverfahren die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.2 Bestandsanalyse

1.2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Rehlingen liegt im nördlichen Teil Niedersachsens, östlich der Stadt Bispingen. Sie gehört zur Samtgemeinde Amelinghausen im Landkreis Lüneburg. Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortsteils Ehlbeck der Gemeinde Rehlingen im Außenbereich.

1.2.2 Abgrenzung und Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Bach „Ehlbeck“ begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Feldweg, der das Gebiet vom südlich angrenzenden Wald trennt. Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Plangebiet befinden sich Stallgebäude für Legehennen samt Nebengebäude und technischer Anlagen. Die übrige Fläche dient als Auslaufläche für die Legehennen.

1.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Nordwestlich grenzt der Siedlungsbereich des Ortsteils Ehlbeck der Gemeinde Rehlingen an das Plangebiet. Nördlich liegt das Bachtal der Ehlbeck, im Süden befinden sich Waldflächen. Östlich angrenzend sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Landschaftsbild ist durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen, größere Gehölzbestände sowie Waldflächen geprägt.

1.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früher hier lebender Menschen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmale oder andere archäologisch bedeutenden Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dafür zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Niedersachsen die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Diese Verpflichtung gilt für die Eigentümer:in oder Besitzer:in des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt sowie für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.

1.2.5 Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich aller Voraussicht nach keine Altlasten oder Verdachtsflächen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind ggf. mit der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Lüneburg) abzustimmen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung sind die Herstellung und Sicherung des Nachhaltigkeitsdreiecks zwischen den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Ökologie sowie die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen für sämtliche Bevölkerungsteile. Nachfolgende Ausführungen geben einen Überblick über die der Erreichung dieser Ziele zugrundeliegenden raumordnerischen, landesplanerischen und zentralörtlichen Einordnungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Solarpark Ehlbeck“ sowie die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechen den hier gemachten Vorgaben.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

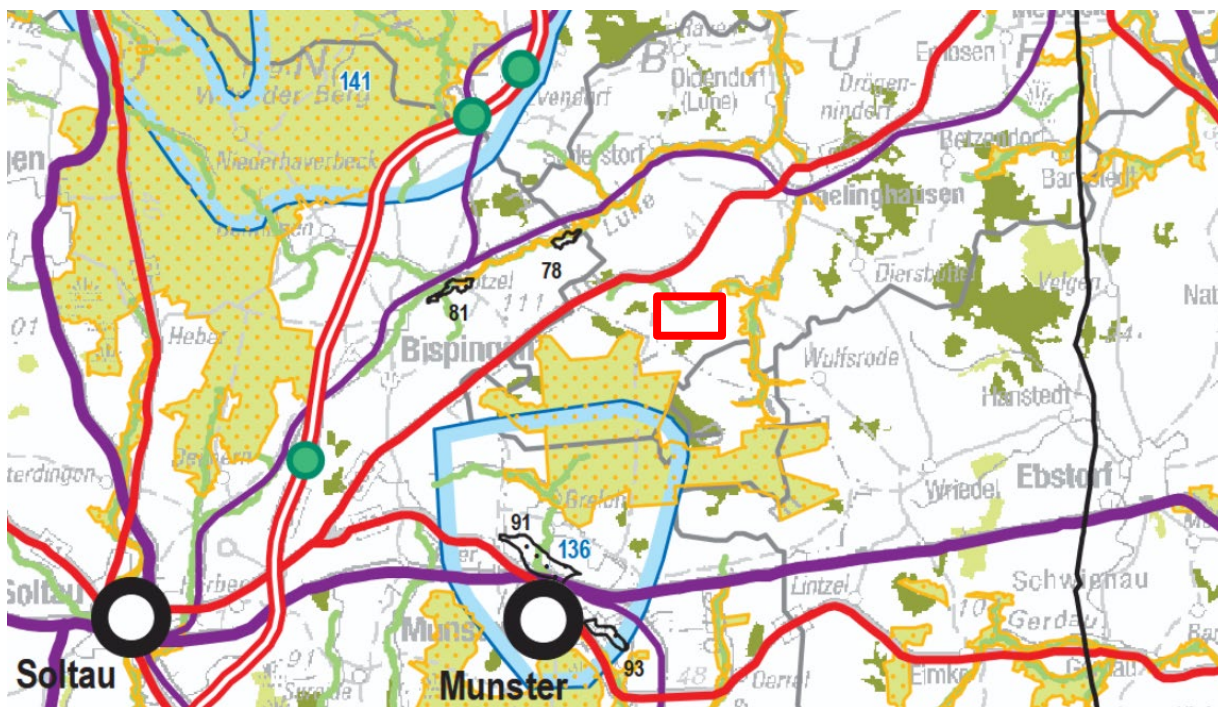


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen

Gemäß der Neufassung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) von 2017 (letzte Änderung vom 07. September 2022) sind die Gemeinde Rehlingen und die Samtgemeinde Amelinghausen Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. Die durch die Gemeinde verlaufende Flüsse Ehlbeck und Lopau sind als linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Die Lopau ist zusätzlich dazu als Natura 2000 Gebiet ausgewiesen.

Mit der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2023 (EEG), dem Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP-VO 2017, zuletzt geändert am 07. September 2022) und dem Niedersächsischen Klimagesetz (NKlimaG 2020, zuletzt geändert am 18. November 2025) wurden sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene Ausbauziele für Photovoltaikanlagen benannt. § 3 Abs. 1 des NKlimaG führt dazu aus, dass die bilanzielle Deckung des Energiebedarfs in Niedersachsen u.a. durch die Erzeugung von Strom durch Freiflächenanlagen auf mindestens 0,5 Prozent der Landesfläche bis zum Jahr 2033 erreicht werden soll. Dabei werden bereits für die Nutzung durch Freiflächenanlagen ausgewiesene Flächen sowie Flächen, für die eine Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb solcher Anlagen vorliegt, angerechnet. Bis zum Jahr 2035 sollen mindestens 65 Gigawatt (GW) installierter Leistung zur Erzeugung von Strom aus Photovoltaikanlagen realisiert werden. Davon sollen mindestens 50 GW installierter Leistung zur Erzeugung von Strom auf bereits versiegelten Flächen und auf Flächen an oder auf einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage, die vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden sind, erzeugt werden. Die übrigen 15 GW sollen in Form von Freiflächenanlagen erreicht werden.

Entsprechend legt auch das aktuelle LROP (4.2.1 03 Satz 3) einen konkreten Anteil der Anlagenleistungen von 65 GW der Freiflächen-Photovoltaik im Bundesland als Grundsatz der Landesplanung fest. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen in dafür geeigneten Gebieten raumverträglich umgesetzt werden.

Die Gemeinde Rehlingen kommt den neuen Raumordnungsanforderungen der Energiewende nach und stellt eine Fläche von ca. 14,4 ha für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Verfügung.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

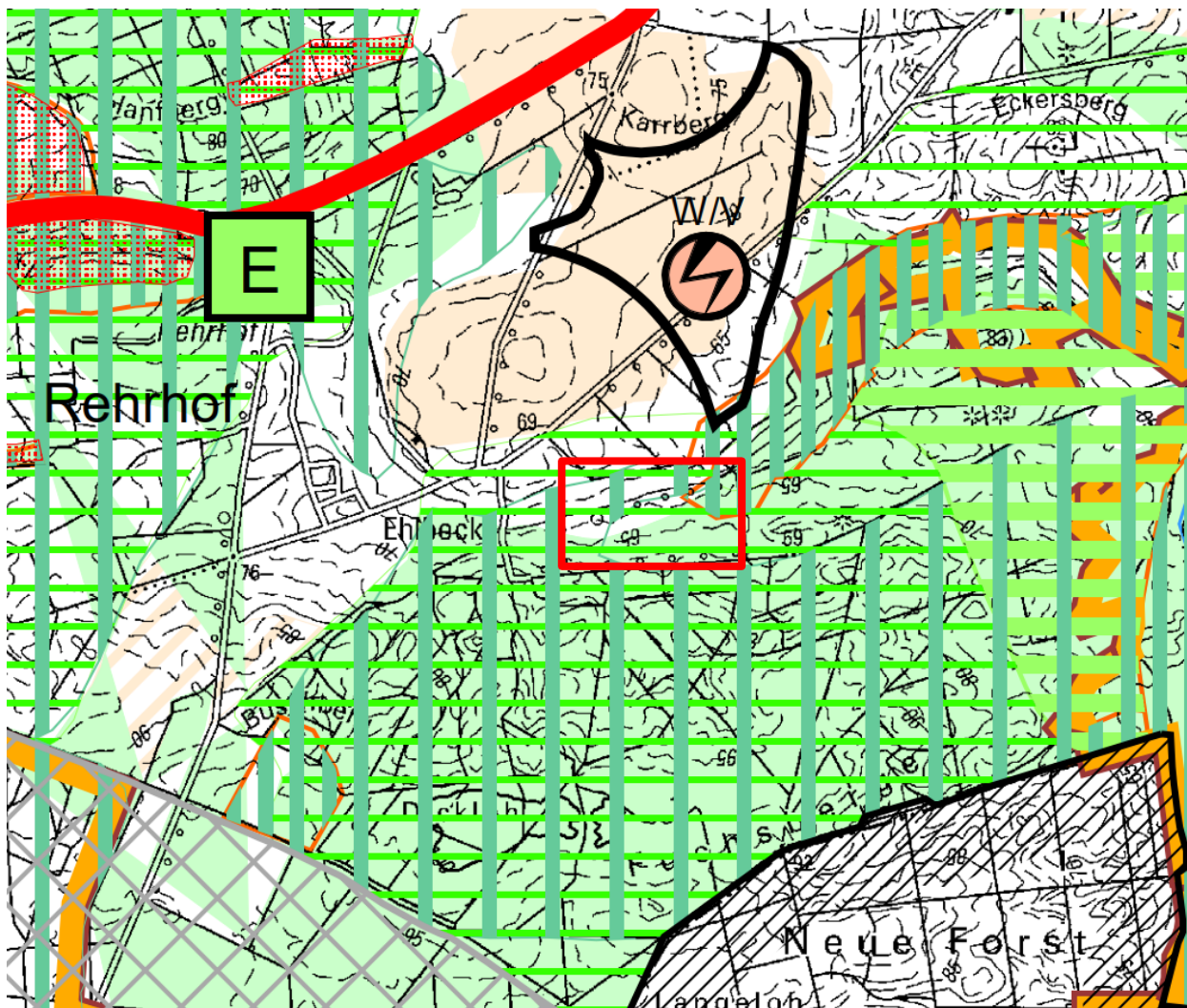


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionales Raumordnungsprogramm (Fassung 2016) des Landkreises Lüneburg

Im Regionales Raumordnungsprogrammes des Landkreises Lüneburg in der Fassung von 2003 mit der 2. Änderung von 2016 wird der überwiegende Geltungsbereich als „Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft“ (hellgrüne Fläche) dargestellt, der nordöstliche Geltungsbereich ist zudem als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (dunkelgrün, enge, senkrechte Schraffur), der nordwestliche Randbereich als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ (dunkelgrün, breite, senkrechte Schraffur) dargestellt. Zudem gehört der gesamte Geltungsbereich zu einem „Vorbehaltsgebiet für Erholung“ (hellgrün, waagerechte Schraffur).

Im Osten und Süden grenzen an den Geltungsbereich weitere Flächen mit der Zuweisung „Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft“ an. Zusätzlich liegen im Osten die Gebiete „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ und „Vorranggebiet Natura 2000“.

Nördlich ist eine Fläche mit der Bezeichnung „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ und mit der Kennzeichnung „Vorranggebiet Windenergienutzung“.

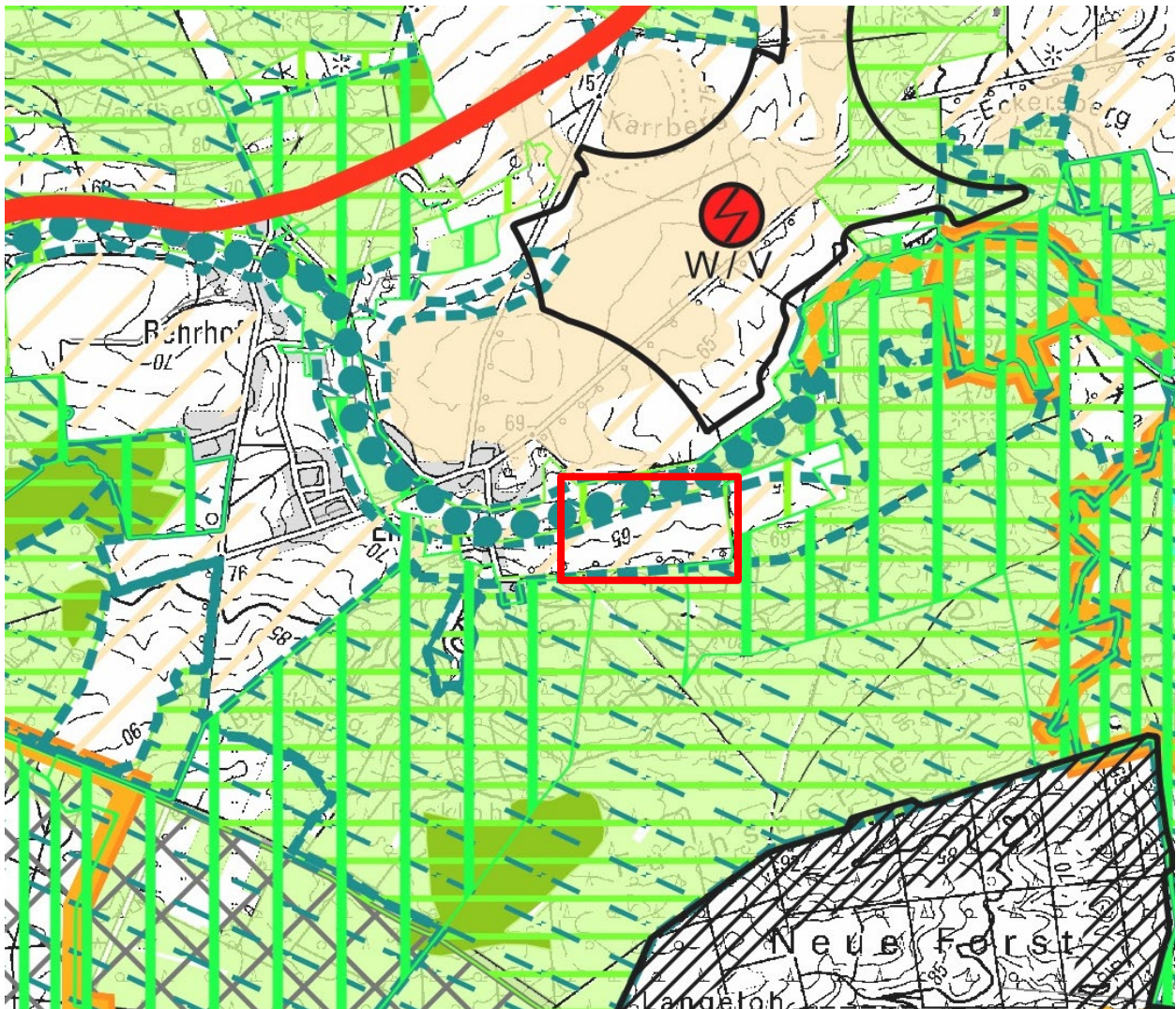


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (Entwurf 2022) des Landkreises Lüneburg

In der Entwurfsfassung des zurzeit in der Neuaufstellung befindlichen RROP des Landkreises Lüneburg von 2022 gehört der Geltungsbereich zu einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ (beige, diagonale Schraffur). Die Bereiche südlich angrenzend an den Geltungsbereich gehören zu einem „Vorbehaltsgebiet Wald“ (hellgrüne Flächen). Die grünlandgeprägten Bereiche nördlich und östlich angrenzend an den Geltungsbereich gehören einem „Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung“ (hellgrün, senkrechte Schraffur), die südöstlich und südwestlich angrenzenden Waldbereiche zudem einem „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ (grün, senkrechte Schraffur) an. Die nördlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche gehören zu einem „Vorbehaltsgebiet Biotopverbund“ (petrol, diagonale gestrichelte Schraffur). Die Ehlbeck nördlich angrenzend ist als „Vorranggebiet Biotopverbund“ dargestellt (petrol, Kullerlinie). Die angrenzenden Waldbereiche sind zudem als „Vorbehaltsgebiet landschaftsgebundene Erholung“ (grün, waagerechte Schraffur) dargestellt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen aus dem Jahr 1982 stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar.

Dies entspricht nicht dem Planerfordernis dieser Bauleitplanung, daher wird im Parallelverfahren die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und künftig an dieser Stelle eine Sonderbaufläche „Photovoltaik“ dargestellt.

Mit dieser Änderung werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Legehennenhaltung“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Solarpark Ehlbeck“ geschaffen.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung. Direkt angrenzend existiert ebenfalls keine verbindliche Bauleitplanung.

2.4 Planungsvorgaben Natur und Umwelt

2.4.1 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Lüneburg von 2017 stellt das Plangebiet flächendeckend als Gebiet dar, das die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets erfüllt. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbereiche werden als Entwicklungsflächen für den Biotopverbund Wald dargestellt. Die Ehlbeck im Norden des Untersuchungsgebiets ist als Fließgewässerverbundachse innerhalb einer bandartigen Entwicklungsfläche für den Biotopverbund Fließgewässer/ Auen/ Niederungen dargestellt. Der Quellwald-Bestand im nordwestlichen Geltungsbereich ist als Verbindungselement (Trittsteinbiotop) innerhalb des regionalen Biotopverbundsystems ausgewiesen. Für den nördlichen Bereich des Plangebiets ist die Erhaltung von Dauergrünland bzw. die Entwicklung von Grünland in THG-Senken (Klimaschutzflächen) anzustreben.

2.4.2 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks NP NDS 1 „Lüneburger Heide“. Der nördliche Randbereich des Plangebiets ist zudem Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets LSG LG 1 „Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg“. Etwa 500 m nordöstlich beginnt das FFH-Gebiet Nr. 212 (DE 2626-331) „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“, welches u. a. durch das Landschaftsschutzgebiet LSG LG 1 gesichert ist.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NNatSchG geschützten Biotope sowie FFH-Lebensraumtypen.

2.5 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 12 „Solarpark Ehlbeck“ sowie der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

2.6 Standortalternativenprüfung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung als Auslauffläche für Legehennen in Freilandhaltung prägt den Standort bereits heute. Diese Agrarnutzung soll erhalten und durch aufgeständerte Photovoltaikmodule ergänzt werden, sodass die Flächen multikodiert genutzt werden können. Zwischen der Freilandhaltung von Legehennen und der Nutzung der Flächen für Photovoltaikanlagen entstehen Synergieeffekte. Durch die Überdachung der Auslaufflächen mit

Photovoltaikmodulen, werden die Legehennen vor Greifvögeln geschützt. Entsprechend erweitert sich der Bewegungsradius der Legehennen

Die Nähe zum nördlich gelegenen Bürgerwindpark Ehlbeck und den dort vorhandenen Netzan-schluss ist ein weiterer Standortfaktor für die Fläche.

Aufgrund der bestehenden Agrarnutzung und Vorprägung, der Eigentumsverhältnisse sowie der Nähe zu bestehender Strominfrastruktur stehen für das geplante Projekt keine besser geeigneten Standorte zur Verfügung. Weitere Standortalternativen bestehen entsprechend nicht.

3 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 UND DER 67. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Solarpark Ehlbeck“ sowie der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage als Ergänzung zur bestehenden Nutzung als Auslauf-fläche für Legehennen geschaffen werden. Ziel der Planung ist, durch die Kombination von Frei-flächen-Photovoltaik mit Landwirtschaft (Hühnerauslauf) eine flächenschonende, sowohl dem Kli-maschutz als auch der Landwirtschaft in Verbindung mit mehr Tierwohl dienende Gestaltung und Nutzung der Fläche zu ermöglichen.

Die Gemeinde Rehlingen ist mit ihrer Randlage zur Lüneburger Heide in Teilen touristisch ge-prägt. Im Hinblick auf die Bedeutung der Belange Fremdenverkehr und Erholung soll daher die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage im Plangebiet möglichst wenige Beeinträchtigung-en für das Landschaftsbild mit sich bringen. Um den gemäß Landeswaldgesetz rechtlich erforderlichen Abstand zum Wald einzuhalten, werden Waldabstandsflächen definiert, innerhalb die-ser können Kompensationsmaßnahmen platziert werden. Die entsprechenden Konzepte zu den Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren erstellt und im Rahmen der Beteili-gungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Grundlage und Anlass für die Planung ist das Interesse des privaten Investors (Bürgerwindpark Ehlbeck Betreibergesellschaft mbH & Co. KG).

3.1 Projektbeschreibung

Im Rahmen dieses Projektes agiert die Bürgerwindpark Ehlbeck Betreibergesellschaft mbH & Co. KG als alleiniger Vorhabenträger. Für die technische und genehmigungsrechtliche Planung wurde die Lintas Green Energy GmbH als Dienstleister beauftragt.

Die Lintas Green Energy GmbH plant die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage als Doppelnutzungskonzept auf einer ca. 16,4 ha großen Fläche in Rehlingen im Ortsteil Ehlbeck. Auf der Projektfläche befinden sich aktuell ein Stallgebäude für Legehennen sowie Nebenge-bäude und technische Anlagen. Die umliegende Fläche von ca. 14,4 ha wird komplett als Aus-laufläche für die Legehennen genutzt. Auf dieser Fläche soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage inklusive aller Nebenanlagen ergänzend errichtet werde. Der aktuell laufende landwirtschaftliche Betrieb der Legehennenhaltung soll während der Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage weiterhin aufrechterhalten werden, sodass eine Doppelnutzung der Fläche stattfindet. Die Anzahl der Legehennen wird entsprechend der künftig verbleibenden Auslaufläche reduziert werden.

Der Eigentümer des Flurstücks ist Gesellschafter der Bürgerwindpark Ehlbeck Betreibergesellschaft mbH & Co. KG und wird zu gegebener Zeit einen entsprechenden Nutzungsvertrag mit der Betreibergesellschaft schließen.

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage wird in Südausrichtung errichtet und kann in einer Größenordnung von 14,4 Megawatt peak (MWp) jährlich ca. 14.400 MWh Strom erzeugen. Für den Netzanschluss sollen überwiegend bereits bestehende Infrastrukturen des nördlich gelegenen Bürgerwindparks Ehlbeck verwendet werden, der an das nordwestlich gelegene Umspannwerk angeschlossen ist. Der Bürgerwindpark und der künftige Solarpark werden sich eine gemeinsame Stromtrasse teilen. Somit ist lediglich die Verlegung von ca. einem Kilometer Erdkabel zwischen Freiflächen-Photovoltaik-Anlage und Bürgerwindpark notwendig.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden vollständig von der Bürgerwindpark Ehlbeck Betreibergesellschaft mbH & Co. KG übernommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die gesamte Anlage inkl. Nebenanlagen wird nach der Betriebseinstellung vollständig zurückgebaut. Für den Rückbau wird bereits bei Baubeginn eine entsprechende Bürgschaft hinterlegt.

4 FESTSETZUNGSKONZEPT BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Solarpark Ehlbeck“ trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Diese werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen des Geltungsbereiches werden als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der Großteil des Plangebiets (SO 1) wird mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik mit Legehennenauslauf“ festgesetzt. Der zentrale Bereich mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung (Hühnerstall, Nebengebäude und technische Anlagen) wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Legenhennenhaltung“ (SO 2) festgesetzt.

Auf den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik mit Legehennenauslauf“ (SO 1) festgesetzten Flächen sind zulässig:

- aufgeständerte, nicht drehbare Photovoltaikmodule
- für den Betrieb und die Wartung der Freiflächen-Photovoltaikanlage, für die Stromnetzeinspeisung und -stabilisierung sowie die Energiespeicherung notwendige Gebäude, bauliche Anlagen einschließlich unterirdischer Leitungen und technischer Aufbauten (z.B. Trafostationen, Wechselrichter, Monitoring-Container und Kameramasten),
- sonstige betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen,
- landwirtschaftliche Nutzungen (z.B. Auslauflächen für Hühner, regelmäßige Mahd zur Grünlandpflege),
- Verkehrsflächen (Zufahrt, Wege und Stellplätze),
- Einfriedungen (Tore, Zäune, Hecken).

Auf den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Legehennenhaltung“ (SO 2) festgesetzten Flächen sind zulässig:

- Stallanlagen,
- Nebengebäude,
- sonstige technische Anlagen für die Legehennenhaltung,
- Verkehrsflächen (Zufahrt, Wege und Stellplätze),
- Einfriedungen (Tore, Zäune, Hecken).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die verschiedenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dargestellt und erläutert. Diese Festsetzungen sollen insgesamt eine angemessene Bebauung des Plangebiets ermöglichen und sie gleichzeitig im Hinblick auf den Erhalt des Landschaftsbildes sinnvoll begrenzen.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Die GRZ wird im SO 1 „Photovoltaik mit Legehennenauslauf“ auf 0,5 festgesetzt. Zur Entwurfsfassung wird die Ermittlung der GRZ für die geneigten Modultische näher geregelt: Es gilt die senkrechte Projektion der äußeren Ränder der Modultische über Grund als auf die zulässige Grundfläche anzurechnende Fläche.

Im SO 2 „Legehennenhaltung“ wird die GRZ auf 0,7 festgesetzt. Diese Festsetzung sichert den Bestand und den Weiterbetrieb der Legehennenhaltung.

4.2.2 Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit

Die vorgesehene Freiflächen-Photovoltaikanlage soll das Ortsbild sowie die Natur und Tierwelt möglichst geringfügig beeinträchtigen. Aus diesem Grund werden für diese Anlagen die maximalen Höhen festgesetzt.

Im SO 1 „Photovoltaik mit Legehennenauslauf“ wird eine Mindesthöhe der Unterkante von Photovoltaik-Gestellen von 0,7 m über Geländeoberkante festgesetzt, um von Tieren unterschritten werden zu können und den Anforderungen an den Tierschutz gerecht zu werden. Die Ausgestaltung der Photovoltaikanlagen soll zudem die Mobilität der Legehennen möglichst nicht beeinträchtigen. Der Abstand zwischen den Modultischen wird in etwa 4 m betragen, um die Eigenverschattung so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig die Wartung und Pflege der Anlagen sicherzustellen.

Im SO 2 „Legehennenhaltung“ wird eine maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude von 10 m festgesetzt, um die bestehenden Anlagen zu sichern und künftig weiter betreiben zu können. Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen, insbesondere Schornsteine dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden so festgelegt, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Baufensters realisiert werden kann und eine möglichst große Flexibilität ermöglicht wird.

Durch den Zuschnitt der Baugrenzen wird ein Mindestabstand zu den südlich angrenzenden Waldflächen von mind. 30 m eingehalten. Dies stellt die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Waldes und des damit verbundenen Naturhaushalts sicher.

4.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Sowohl Stellplätze als auch bauliche Nebenanlagen wirken sich städtebaulich auf den öffentlichen Raum sowie auch auf das Landschaftsbild aus. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im weiteren Verfahren wird eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen formuliert. Diese werden im Rahmen der Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

4.6 Hinweise

4.6.1 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg oder die Abteilung Bodendenkmalpflege des Archäologischen Museums Hamburg (ehemals Helms Museum) sind unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

4.6.2 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung durchgeführt werden kann.

4.6.3 DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke können im Rathaus der Gemeinde Wietzendorf eingesehen werden. Die erwähnten DIN-Normen und sonstigen Regelwerke beziehen sich auf die zuletzt geänderte Fassung.

5 DARSTELLUNGSKONZEPT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen aus dem Jahr 1982 stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung lässt eine Entwicklung der Fläche als sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ nicht zu. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Solarpark Ehlbeck“ aufgestellt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.12 „Solarpark Ehlbeck“ als sonstiges Sondergebiet zu sichern, wird als Art der baulichen Nutzung in der 67. Änderung des Flächennutzungsplans eine Sonderbaufläche „Photovoltaik“ festgelegt. Gemäß § 11 BauNVO kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ entwickelt werden. Die Einzelheiten der baulichen Nutzung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

6 UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 12 „Solarpark Ehlbeck“ sowie der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung / Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgte 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 waren.

Als Grundlage für die Bestandsanalyse wurde im Oktober 2025 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung nach dem Nds. Kartierschlüssel (DRACHENFELS 2021) einschl. der nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG geschützten Biotope und der FFH-Lebensraumtypen durchgeführt (s. Anlage). Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach DRACHENFELS (2024). Es erfolgte darüber hinaus eine faunistische Potenzialabschätzung. Das Landschaftsbild wurde im Rahmen einer Ortsbegehung erfasst und nach KÖHLER & PREISS (2000) bewertet. Die Auswertung vorhandener, für die Planung relevanter Fachdaten des Landes, des Landkreises und der Samtgemeinde Amelinghausen erfolgt ebenfalls. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich zzgl. eines ca. 20 m Pufferstreifens, Flächengröße: 19,6 ha.

Die Bestandsanalyse und -bewertung ist für die umweltbezogene Abwägung notwendig. In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG). Die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Modell des Nds. Städtetages (2013).

Der Umweltbericht sowie der Grünordnerische Fachbeitrag werden vom Büro EGL aus Lüneburg erarbeitet und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der vorgesehene Untersuchungsumfang wurde bereits mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorabgestimmt (s. E-Mail Landkreis Lüneburg, Naturschutz und Wald, vom 27.03.2025 und 20.11.2025).

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Über die Straße Blitzenburg wird das Plangebiet – im weiteren Verlauf Richtung Norden durch den Ortskern Ehlbeck verlaufend – an die regionale Verbindungsachse Bundesstraße 209 von Soltau über Lüneburg nach Lauenburg/Elbe angebunden. Westlich ermöglicht die B 209 einen Anschluss an die Bundesautobahn 7, die nördlich bis nach Hamburg sowie südlich über Hannover bis nach Süddeutschland führt. Eine regionale Verbindung an die Stadt Bispingen im Westen ist ebenfalls vorhanden.

7.2 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet kann über das vorhandene Straßen- und Wirtschaftswegenetz erschlossen werden. Die innere Erschließung erfolgt über geschotterte, ca. 4,00 m breite Wege zwischen den Modulreihen. Diese dienen dem Bau, der Wartung und dem Betrieb der Anlage.

7.3 Verkehrsaufkommen

Mit einem vorhabenbedingten Verkehrsaufkommen ist überwiegend während der Bauzeit zu rechnen. Der Anlagenbetrieb selbst erfolgt vollautomatisch. Es wird einmal im Jahr eine technische Prüfung der Anlage vor Ort erfolgen. Etwa ein- bis zweimal pro Jahr erfolgt eine Mahd zur Grünlandpflege der Fläche und ca. alle 4 - 5 Jahre (je nach Verschmutzungsgrad) ist eine Reinigung der Module erforderlich. Weiteres Verkehrsaufkommen entsteht im Bedarfsfall für erforderliche Reparaturarbeiten.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Niederschlagswasser

Das anfallende und unbelastete Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes versickert. Das auf den Modulen anfallende Niederschlagswasser fließt über die an den Modulen befestigten Abtropfkanten ab und versickert im Untergrund. Trotz der partiellen Niederschlagswasseransammlung am Außenrand der Solarmodule verändert sich der grundlegende Gesamtwasserhaushalt des Systems nicht. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt direkt vor Ort und kann so zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate dienen. Eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers ist daher nicht erforderlich.

8.2 Brandschutz

Bei der Planung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen wird auf eine geeignete Zuwegung für die Feuerwehr geachtet. Die Zufahrten werden so hergestellt, dass diese ganzjährig von den Fahrzeugen der Feuerwehr oder des Rettungsdienstes genutzt werden können. Im Plangebiet werden Schneisen z.B. in Form von Wartungswegen zwischen den Generatorabschnitten für Feuerwehreinsetzungsfahrzeuge freigelassen, vor allem zu den Wechselrichtern und den Trafo-Stationen.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 Lärmemissionen

Im Rahmen der Bewirtschaftung (Mahd) sowie der Wartung, Reinigung und ggf. Reparatur sind nur geringe Lärmemissionen zu erwarten. Aufgrund der Entfernung zu vorhandenen Siedlungsflächen kann davon ausgegangen werden, dass diese nicht wahrnehmbar sein werden.

9.2 Blendwirkung

Durch den Neigungswinkel der Module von 15° und aufgrund der Entfernung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage zu Verkehrsflächen und Siedlungsbereichen ist eine Blendung nicht zu erwarten.

10 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ

10.1 Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Solarpark Ehlbeck“ hat eine Gesamtgröße von ca. 16,4 ha. Der Geltungsbereich der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 16,4 ha.

Eine detaillierte Auflistung der Flächen wird zu einem späteren Zeitpunkt im Bebauungsplan erfolgen.

10.2 Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten am Bauleitplanverfahren. Die Vorhabenträger übernehmen sämtliche Kosten der Bauleitplanung, der Kompensation sowie der Erschließung, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Der Rat der Gemeinde Rehlingen hat in seiner Sitzung vom die Begründung beschlossen.

Rehlingen, den

.....
(Der Bürgermeister)

11 GRUNDLAGEN

Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Bundesartenschutzverordnung (BartSchV), Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 5),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 6),

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML), Referat 303, Raumordnung und Landesentwicklung, in der Fassung der Neufassung 2017 sowie Karte der Änderungen 2022,

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg, Landkreis Lüneburg – der Landrat, Hauptband und Kartendarstellungen, 2017,

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578),

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in der Fassung vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Mai 2022 (Nds. GVBl. S. 315),

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52),

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289),

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189),

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg, Landkreis Lüneburg, Beschreibende und zeichnerische Darstellung, in der Fassung von 2003, mit der 2. Änderung, Stand September 2016,

Umweltschadensgesetz (U SchadG), Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346).