

# Samtgemeinde Gellersen

Landkreis Lüneburg



## 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

### Inhalt

- Planzeichnung
- Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf November 2024

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen durch:

### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

# Samtgemeinde Gellersen

Landkreis Lüneburg

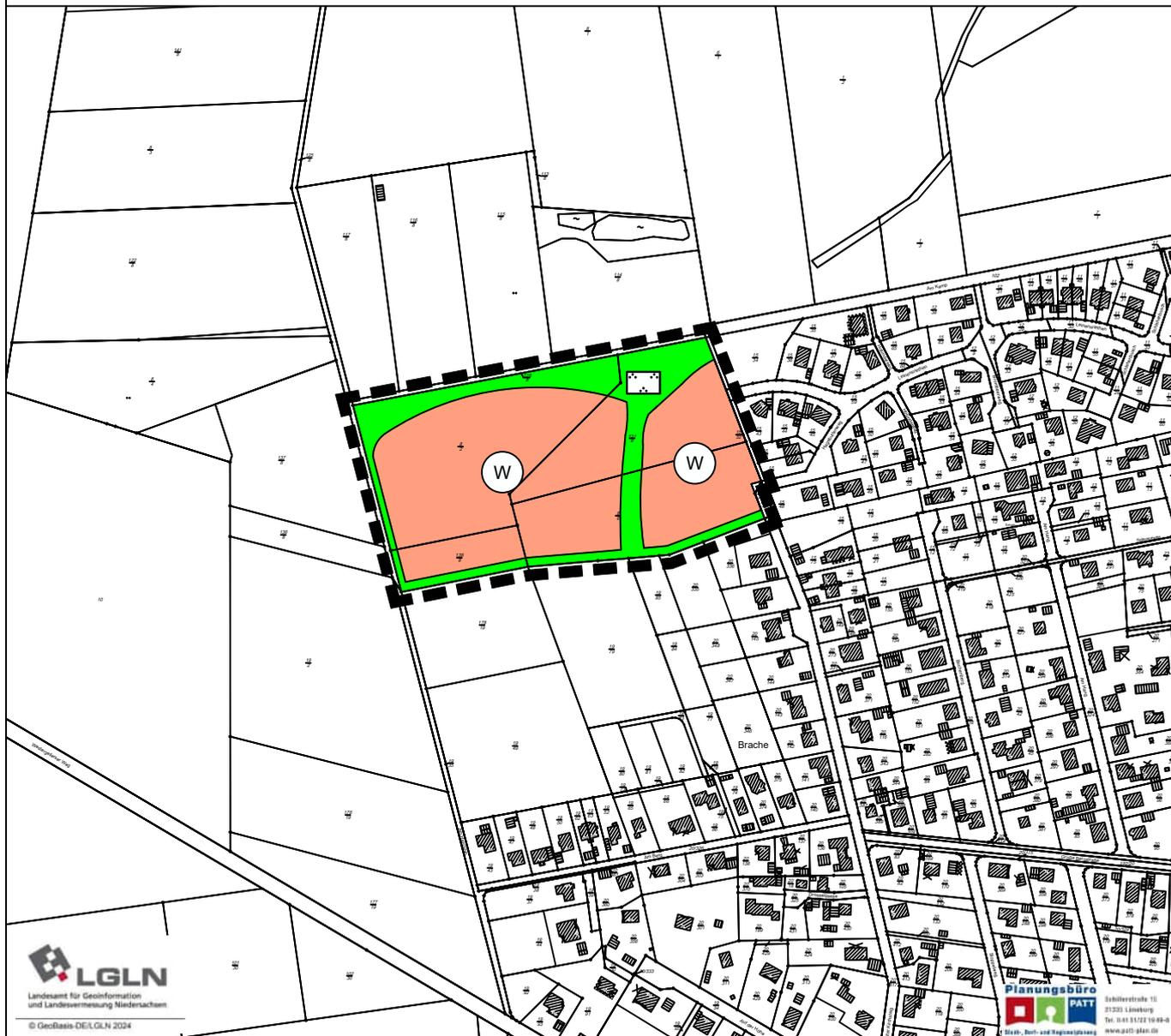


## 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“



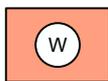
Stand: Vorentwurf, November 2024

M. 1:5.000



### Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Wohnbauflächen

2. Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

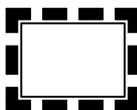


Grünfläche



Parkanlage

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

# Samtgemeinde Gellersen

Landkreis Lüneburg



## 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

### Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf November 2024

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen durch:

**Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## Übersichtsplan



Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, genordet.  
(Quelle Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2024 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen )

■ ■ ■ Lage des Plangebietes

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Anlass und Ziel .....	4
2	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	4
3	Planungsvorgaben .....	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
3.2	Landschaftsrahmenplan.....	10
3.3	Siedlungsentwicklungskonzept 2030 Samtgemeinde Gellersen .....	11
3.4	Flächennutzungsplan .....	12
3.5	Bebauungsplan.....	13
4	Planung .....	13
4.1	Wohnbauflächen.....	13
4.2	Grünflächen .....	14
5	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit .....	14
5.1	Tiere, Pflanzen .....	14
5.2	Fläche, Boden, Wasser.....	15
5.3	Luft, Klima .....	15
5.4	Landschaft.....	16
5.5	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete .....	16
5.6	Mensch und seine Gesundheit .....	16
5.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	17
6	Bauleitplanerisches Verfahren .....	18
7	Quellen .....	19

## 1 ANLASS UND ZIEL

Die Samtgemeinde Gellersen möchte mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Südergellersen planerisch vorbereiten. Die Planung stellt außerdem die Entwicklung einer potenziellen Entwicklungsfläche „Wohnen“ aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen dar.

Im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 12 „Stähwiesen II“ mit örtlicher Bauvorschrift von der Gemeinde Südergellersen aufgestellt.

## 2 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das rund 4,3 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Südergellersen. Das Plangebiet grenzt westlich an das bestehende Wohnbaugebiet „Stähwiesen“ an. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft der landwirtschaftliche Weg „Am Kamp“ und unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft der landwirtschaftliche Weg „Am Hambörn“.

Das vorhandene Gelände im Plangebiet steigt von ca. 62 m über NHN im Osten auf ca. 69 m über NHN im Westen um ca. 7 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 )

### 3 PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

##### 3.1.1 Rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

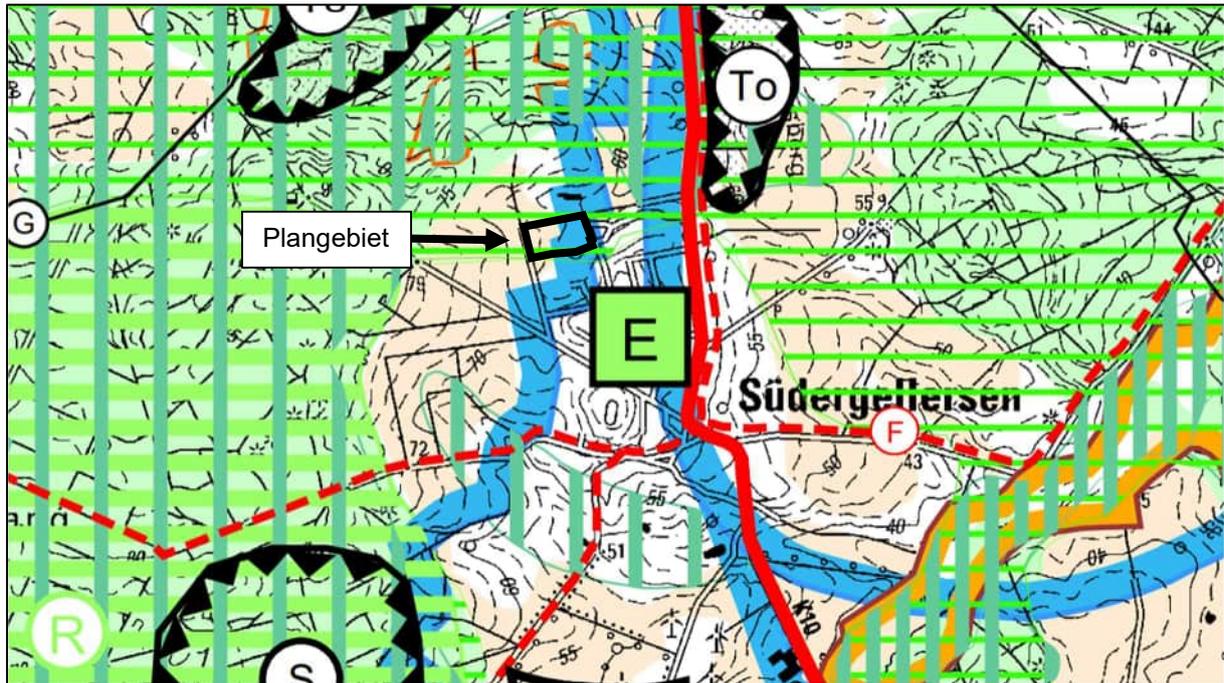


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet. (Quelle: Landkreis Lüneburg 2016).

##### Vorranggebiet Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Ziffer 3.2.4 16 RROP). Im RROP sind die Einzugsgebiete vorhandener Wassergewinnungsanlagen als Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Wohnbebauung planerisch vorbereitet. Bei der Planung wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung nach dem Stand der Technik berücksichtigt. Die Planung steht der Schutzwirkung des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung nicht entgegen.

##### Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Der westliche 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 Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde 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 im östlichen Teil des Plangebietes nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit und im westlichen Teil des Plangebietes eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aufweist. Daher wird eine Überplanung dieser Ackerfläche als vertretbar und mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar angesehen.

#### Vorbehaltsgebietsgebiet Erholung

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung (Ziffer 3.2.3 06 RROP). Nach dem RROP ist die Entwicklung der Erholungsgebiete so zu lenken, dass sich in den in der Zeichnerischen Darstellung enthaltenen Vorbehaltsgebieten für Erholung die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anpasst. Infrastrukturelle Entwicklungsmaßnahmen sowie Wegenetze des Erholungsverkehrs sollen darum unter Beachtung ökologischer Belastungsgrenzen geplant werden.

Die Planung des Wohngebietes ist mit dem Vorbehaltsgebiet Erholung vereinbar.

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

#### Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung

Südergellersen wird im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen (Ziffer 2.1.08 RROP). Bei Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ handelt es sich um Standorte, an denen Angebote der Naherholung und Kurzzeiterholungseinrichtungen gesichert bzw. entwickelt werden sollen.

Südergellersen verfügt aufgrund des engen räumlichen Bezugs zu einem Vorranggebiet für ruhige Erholung im Westen und zu einem Vorbehaltsgebiet Erholung im Osten über eine natürliche Eignung für Erholung und Freizeit sowie Umweltqualität. Darüber hinaus gibt es in Südergellersen einen regional bedeutsamen Radfahrwanderweg und einen Flurlehrpfad (Heide, Hügelgräber) als Erholungsangebote sowie den Alten Schafstall und eine Erlebnisschmiede als kulturelle Angebote.

Die Planung des Wohngebietes ist mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ vereinbar und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vorranggebiet für ruhige Erholung oder auf die Erholungsangebote sowie kulturellen Angebote in der Umgebung.

#### Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung

Südergellersen ist kein zentraler Ort und hat auch keine Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“. Daher ist nach dem RROP eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich demnach am Bedarf, der sich

- aus der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- unter Berücksichtigung steigender Wohnansprüche bzw. sinkender Haushaltsgrößen sowie
- nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand (insbesondere Baulandreserven, Baulücken) ergibt. Dieser Bedarf ist vom kommunalen Planungsträger nachzuweisen.

Unbeachtlich bleiben Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3 % oder um bis zu 5 erhöht (RROP 2.1.14.).

Bei 1.293 Einwohnern im Ortsteil Südergellersen (Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus 2018) und einer Haushaltsgröße von 2,5 Einwohnern pro Haushalt (Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus 2016) ergeben sich rechnerisch 517 Haushalte. Ein Anteil von 3 % dieser 517 Haushalte sind 16 Wohneinheiten. Somit können bei Inanspruchnahme der 3 % - Pauschalregelung aus dem RROP 16 Wohneinheiten entstehen.

Mit der vorliegenden Planung werden voraussichtlich rund 60 – 70 Wohneinheiten geschaffen. Diese geschätzte Anzahl von Wohneinheiten basiert auf dem unverbindlichen städtebaulichen Entwurf, der zu dem Bebauungsplan Nr. 12 „Stähwiesen II“ der Gemeinde Südergellersen im Parallelverfahren erstellt wurde. Die genaue Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan nicht festgelegt. Daher könnten auch mehr Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

Somit werden die nach dem RROP zulässigen 16 Wohneinheiten im Plangebiet überschritten. Daher wird das Baugebiet abschnittsweise durch die Entwicklungs-, Bau- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen (EBG-Gellersen) entwickelt und verkauft. Die Ausweisung der Wohnbaufläche in dieser Größenordnung ist sinnvoll, um bauleitplanerisch eine wirtschaftlich angemessene Wohnbaufläche zu einem ortsplanerisch sinnvollen Zeitpunkt entwickeln zu können. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind keine weiteren Wohnbauflächenausweisungen im Ortsteil Südergellersen geplant. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass in den letzten rund 20 Jahren keine neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Südergellersen ausgewiesen wurden. Darüber hinaus ist die Ausweisung des Baugebietes für die Auslastung der Kindergärten und Grundschulen sinnvoll. Vor diesen Hintergründen ist die Größe der im Zuge der vorliegenden Planung ausgewiesenen Wohnbaufläche vertretbar.

#### 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 (LRÖP) 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.

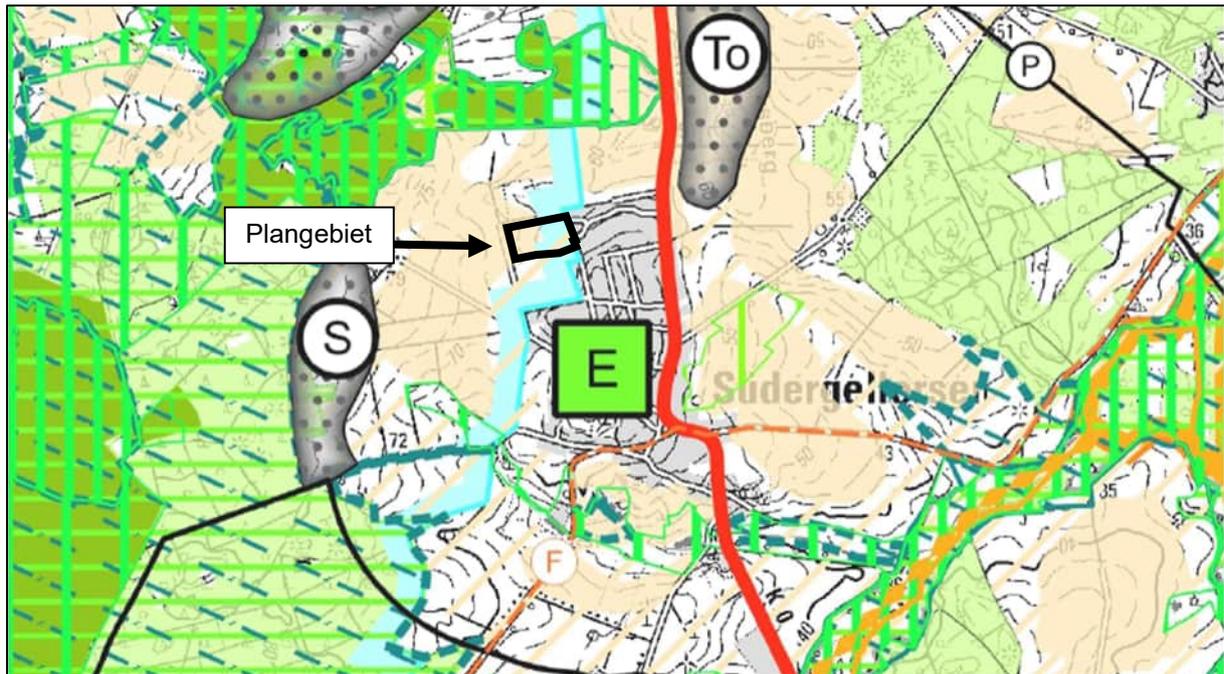


Abbildung 4: Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.  
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2022).

#### Vorranggebiet Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Ziffer 3.2.4 03 RROP-Entwurf). Im RROP-Entwurf sind die Einzugsgebiete der Wasserwerke von überörtlicher Bedeutung als Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Wohnbebauung planerisch vorbereitet. Bei der Planung wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung nach dem Stand der Technik berücksichtigt. Die Planung steht der Schutzwirkung des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung nicht entgegen.

#### Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Der westliche Teil des Plangebietes liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotentials (Ziffer 3.2.1 02 RROP-Entwurf). Zum Schutz einer nachhaltigen Landwirtschaft werden Gebiete mit einer mittleren bis äußerst hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft -auf Grund hohen Ertragspotenzials- im RROP-Entwurf dargestellt.

Der Entwicklung des Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde 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 im östlichen Teil des Plangebietes nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit und im westlichen Teil des Plangebietes eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aufweist. Daher wird eine Überplanung dieser Ackerfläche als vertretbar und mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar angesehen.

Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung

Südergellersen wird im RROP-Entwurf als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen (Ziffer 2.1.4 02 RROP-Entwurf). Bei den festgelegten Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung handelt es sich um Schwerpunkorte mit regionaler Bedeutung für die Nah- und Kurzzeiterholung der umgebenden Gemeinden. Darüber hinaus sind die Standorte landschaftlich eingebunden durch ihre Nähe zu Vorranggebieten landschaftsbezogene Erholung bzw. Vorbehaltsgebieten Erholung.

Südergellersen verfügt über regional bedeutsame Tourismus- und Erholungsinfrastruktur, z.B. der Flurlehrpfad, der Alte Schafstall (Veranstaltungsort und Ausflugsziel) und die Erlebnisschmiede. Durch die Lage im Naturpark Lüneburger Heide und die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Hambörn eignet sich der Standort als Ausgangspunkt für Erholungssuchende. Der Standort befindet sich in räumlicher Nähe zu einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Es bestehen regelmäßige Busanbindungen an Lüneburg sowie eine Anbindung an ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg – Radfahren (z.B. Lüneburger Heidetour, Mühlentour West).

Die Planung des Wohngebietes ist mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ vereinbar und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Erholung in der Nähe oder auf die Tourismus- und Erholungsinfrastruktur in Südergellersen.

Wohnbauliche Entwicklung

Im Entwurf des RROP wird festgelegt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in den Kommunen außerhalb der Hansestadt Lüneburg in Abhängigkeit von der Funktion der Standorte im Rahmen maximaler Flächenkontingente in ha pro Jahr möglich ist. Die Flächenkontingente ergeben sich aus den Einwohnerzahlen mit Stand 30.6.2017, den Berechnungsfaktoren für Wohneinheiten und den Dichtewerten. Für Eigenentwicklungsorte wie Südergellersen sind als Berechnungsfaktor für Wohneinheiten 2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr und als Dichtewert 11 Wohneinheiten pro ha zugrunde zu legen. Die Flächenkontingente gelten nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan. Auf die Flächenkontingente werden Wohnbauflächenausweisungen im Innenbereich, Wohnbauflächenausweisungen durch Umwandlung von gemischten Bauflächen und Flächenanteile für Pflegeeinrichtungen nicht angerechnet. Nicht verbrauchte Flächenkontingente können rückwirkend sowie entsprechend des Planungshorizontes der Bauleitplanung im Voraus in Anspruch genommen werden. (Ziffer 2.1.2 03 RROP-Entwurf).

In der Tabelle 3 der Begründung zum Entwurf des RROP werden die Flächenkontingente nach Ortsteilen aufgelistet. Für den Ortsteil Südergellersen als Eigenentwicklungsort mit 1.293 Einwohnern zum Stand 30.6.2017, dem Berechnungsfaktor von 2 Wohneinheiten, dem Dichtewert von 11 ergibt sich rechnerisch ein Flächenkontingent von 0,24 ha pro Jahr und von 2,35 ha in 10 Jahren.

Im Ortsteil Südergellersen sind keine Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan vorhanden, die von den Flächenkontingenten abzuziehen wären. Nach der Begründung zum RROP-Entwurf sind Flächenreserven bisher unbebaute Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen festgesetzt sind und die nicht bereits auf der Grundlage von Bebauungsplänen oder nach § 34 BauGB wohnbaulich nutzbar sind.

Bezugsgröße der Flächenkontingente ist das Bruttowohnbauland. Dieses umfasst die im Flächennutzungsplan darzustellende Wohnbaufläche einschließlich der darin enthaltenen Infrastruktur-, Grün- und internen Verkehrsflächen, die für die betrachtete städtebauliche Einheit

selbst nötig sind. Größere Gemeinbedarfs-, Grün - und Versorgungsflächen sollten gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt werden und bleiben dann unberücksichtigt.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird eine Wohnbaufläche von rund 3,3 ha ausgewiesen.

In der Begründung zum RROP-Entwurf wird erläutert, dass bei der Bauleitplanung in der Regel bauliche Entwicklungen für mehrere Jahre vorgesehen werden. Um die Flächen bauleitplanerisch zu wirtschaftlich angemessenen Wohnbauflächen zusammenzufassen und zu einem ortsplanerisch sinnvollen Zeitpunkt entwickelt zu können, können die jährlichen Flächenkontingente kumuliert in Anspruch genommen werden. Dabei kann sowohl ein Rückgriff auf noch freie Kontingente vergangener Jahre (ab Beginn des Gültigkeitszeitraums des RROP) als auch ein Vorgriff auf noch nicht für andere Bauleitplanungen verbuchte Kontingente zukünftiger Jahre erfolgen. Um auch gegen Ende des Gültigkeitszeitraums des RROP eine vorausschauende Bauleitplanung zu ermöglichen, können bei Bedarf Flächenkontingente entsprechend des Planungshorizontes der Bauleitplanung über den Gültigkeitszeitraum des RROP hinaus genutzt werden.

Nach dem Entwurf des RROP gibt es für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Südergellersen ein Flächenkontingent von 0,24 ha pro Jahr. Rechnerisch würde das Plangebiet mit einem Bruttowohnbauland von rund 3,3 ha das Flächenkontingent für die zukünftigen rund 14 Jahre ausschöpfen.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche in dieser Größenordnung ist sinnvoll, um bauleitplanerisch eine wirtschaftlich angemessene Wohnbaufläche zu einem ortsplanerisch sinnvollen Zeitpunkt entwickeln zu können. Daher sollen die jährlichen Flächenkontingente kumuliert in Anspruch genommen werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind keine weiteren Wohnbauflächenausweisungen im Ortsteil Südergellersen geplant. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass in den letzten rund 20 Jahren keine neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Südergellersen ausgewiesen wurden. Darüber hinaus ist die Ausweisung des Baugebietes für die Auslastung der Kindergärten und Grundschulen sinnvoll. Die Option der Weitergabe von Flächenkontingenten wurde hier nicht geprüft. Vor diesen Hintergründen ist die Größe der im Zuge der vorliegenden Planung ausgewiesenen Wohnbaufläche vertretbar. Das Baugebiet wird abschnittsweise durch die Entwicklungs- Bau- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen (EBG-Gellersen) entwickelt und verkauft.

### 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 Plangebiet Sandacker mit der Wertstufe I von geringer Bedeutung dargestellt.

### Zielkonzept

In der Karte „Zielkonzept (gesamt)“ des LRP wird für das Plangebiet keine Darstellung vorgenommen.

### Fazit

Die Planung ist mit dem LRP vereinbar.

## **3.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2030 Samtgemeinde Gellersen**

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.



Abbildung 5: Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie). Rote Schraffur = potentielle Entwicklungsfläche „Wohnen“. Ohne Maßstab, genordet.

(Quelle: Samtgemeinde Gellersen 2019).

Der östliche Teil des Plangebietes und südlich an das Plangebiet angrenzende Bereiche werden als potenzielle Entwicklungsfläche „Wohnen“ dargestellt (rote Schraffur in Abbildung Nr. 5).

Aufgrund der vorhandenen räumlichen Strukturen und der Flächenverfügbarkeiten wurde das Plangebiet im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zum Teil abweichend von der potenziellen Entwicklungsfläche „Wohnen“ aus der Siedlungsentwicklungskonzept abgegrenzt bzw. ausgerichtet. Eine Abgrenzung des Plangebietes durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege im Norden und Westen bietet sich an.

Nach dem Siedlungsentwicklungskonzept wird für Südergellersen und Heiligenthal bei einem Bevölkerungswachstum von 93 Personen bis 2030 von einer konstanten Auslastung der Kindergärten und Grundschulen ausgegangen. Es besteht ein Bedarf von ca. 39 neuen Wohneinheiten für das familienbezogene Wohnen im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Geschosswohnungsbau bis 2030. Wohneinheiten für die sonstigen zukünftig besonders unterversorgten Nachfragegruppen sind zusätzlich zu schaffen. Entwicklungsmöglichkeiten im

Innenbereich, z.B. durch Nachverdichtung und Umnutzung, sind dabei vorrangig zu prüfen. Da Heiligenthal über keine relevanten Bildungs- und Betreuungseinrichtungen verfügt, sollten sich die Entwicklungen schwerpunktmäßig auf Südergellersen verteilen.

Nach dem unverbindlichen städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan im Parallelverfahren sind beispielsweise 23 Einfamilienhäuser und 8 Doppelhäuser vorgesehen, somit insgesamt etwa 39 Wohneinheiten (vgl. Kapitel 3.5). Dieses entspricht dem im Siedlungsentwicklungskonzept dargelegten Bedarf von 39 Wohneinheiten für das familienbezogene Wohnen im Ein- und Zweifamilienhausbau. Die im Plangebiet vorgesehenen Mehrfamilienhäuser können nicht zum familienbezogenen Wohnen gezählt werden, da hier kleinere, auch seniorengerechte Wohnungen entstehen werden, die sich für Familien eher nicht eignen.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass in den letzten rund 20 Jahren keine neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Südergellersen ausgewiesen wurden. Darüber hinaus ist die Ausweisung des Baugebietes für die Auslastung der Kindergärten und Grundschulen sinnvoll.

Die Planung ist daher mit dem Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen vereinbar.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie) zu entnehmen.

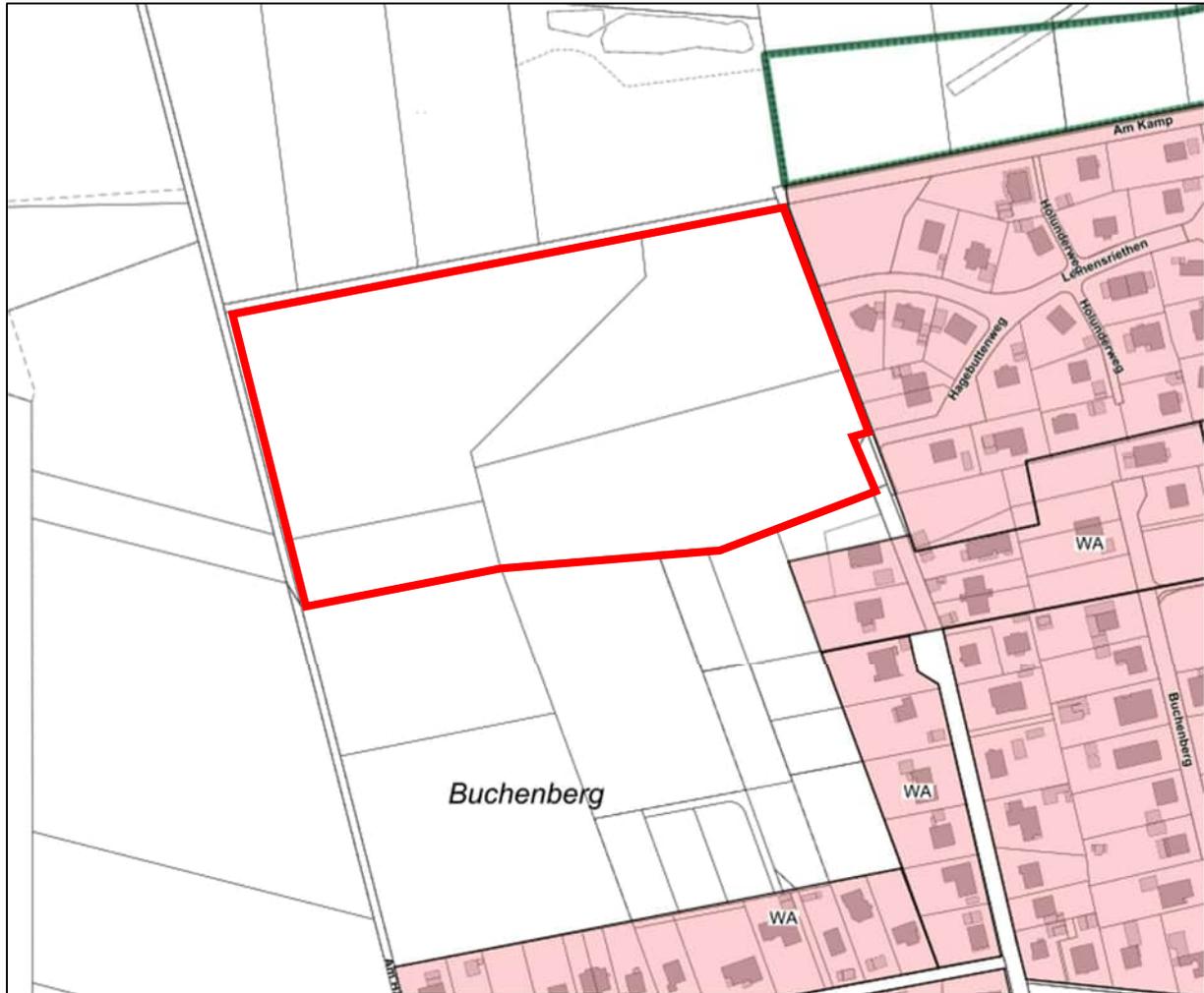


Abbildung 6: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.  
(Quelle: Geportal des Landkreises Lüneburg 2024).

### 3.5 Bebauungsplan

Im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 12 „Stähwiesen II“ mit örtlicher Bauvorschrift von der Gemeinde Südergellersen aufgestellt, mit welchem ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Südergellersen ermöglicht werden soll.

## 4 PLANUNG

In diesem Kapitel werden die Darstellungen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes erläutert.

### 4.1 Wohnbauflächen

Das Plangebiet wird überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, um eine Wohnbebauung zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Südergellersen planerisch vorzubereiten. Die Planung stellt außerdem die Entwicklung einer potenziellen Entwicklungsfläche „Wohnen“ aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen dar (vgl. Kapitel 3.3).

## **4.2 Grünflächen**

Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes sowie zentral im Plangebiet werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt, um eine Eingrünung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden freien Landschaft und eine Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes planerisch vorzubereiten. Die Grünflächen sollen auch zur siedlungsnahen Erholung und teilweise auch als Retentionsflächen genutzt werden. Außerdem dienen sie dem Klimaschutz. Im Rahmen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden detaillierte Festsetzungen zu den Grünflächen getroffen.

## **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 Prüfmethode 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 der Flächennutzungsplanänderung als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands. Außerdem werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange beschrieben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich beschrieben. Darüber hinaus wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs erstellt und Ausgleichsflächen beschrieben.

Im Vorentwurf werden lediglich die zum jetzigen Zeitpunkt erkennbaren voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die folgenden einzelnen Schutzgüter beschrieben.

### **5.1 Tiere, Pflanzen**

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg ist nur ein Biotoptyp von geringer Bedeutung im Plangebiet vorhanden (Sandacker mit der Wertstufe I). Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und anthropogen geprägt.

Zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Biotoptypenkartierung.

Nach Auswertung der Karten des NLWKN sind im Plangebiet keine für die Fauna oder Avifauna wertvollen Bereiche vorhanden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erfolgt eine artenschutzrechtliche Untersuchung.

Durch die mit der Planung vorbereiteten Versiegelungen wird ein Verlust von potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen bewirkt. Im Zuge der Planung wird die Inanspruchnahme einer Ackerfläche ermöglicht.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ durch die Darstellung von Grünflächen minimiert.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird der Eingriff durch die Festsetzung von Grünflächen minimiert. Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die daraus resultierende Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

## **5.2 Fläche, Boden, Wasser**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4,3 ha und ist derzeit unversiegelt.

Nach Auswertung der Karten des LBEG ist im Westen des Plangebietes der Bodentyp „Mittlere Pseudogley-Braunerde“ und im Osten des Plangebietes der Bodentyp „Mittlerer Podsol“ vorhanden. Im Plangebiet sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden. Im Westen des Plangebietes liegt eine mittlere Bodenfruchtbarkeit vor und im Osten des Plangebietes ist eine geringe Bodenfruchtbarkeit vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

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

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“ durch die Darstellung von Grünflächen minimiert.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird der Eingriff durch die Festsetzung von Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ minimiert. Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die daraus resultierende Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen durch das Baugebiet werden in Teilen des Baugebietes auch Mehrfamilien- und Doppelhäuser ermöglicht. Diese Bauweisen tragen zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Hiermit wird der Eingriff in die Fläche und den Boden minimiert.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

## **5.3 Luft, Klima**

Durch die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete mögliche 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.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter „Luft, Klima“ durch die Darstellung von Grünflächen minimiert.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird der Eingriff durch die Festsetzung von Grünflächen minimiert. Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die daraus resultierende Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

Falls die Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren ergeben sollten, dass eine zentrale Wärmeversorgung durch Geothermie für das Baugebiet in Betracht kommt, würde hierdurch der Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne des Klimaschutzes gestärkt.

#### **5.4 Landschaft**

Der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche kommt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Mit der vorbereiteten Inanspruchnahme von bisher freier Fläche wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der vorbereitete Eingriff in das Schutzgut „Landschaft“ durch die Darstellung von Grünflächen minimiert. Das Plangebiet wird durch die randlichen Grünflächen gegenüber der freien Landschaft eingegrünt.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird der Eingriff durch die Festsetzung von Grünflächen und durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen) sowie durch die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift minimiert.

#### **5.5 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete**

Im Plangebiet und seinem Wirkraum sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westergellersen des Wasserbeschaffungsverbandes Lüneburg-Süd. Nach der Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind die Errichtung von Gebäuden und die Ausweisung von Baugebieten in der Schutzzone III B zum Teil beschränkt zulässig und damit genehmigungspflichtig.

Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan im Parallelverfahren übernommen. Durch die Planung ist mit keiner Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zu rechnen, da keine wassergefährdenden Stoffe anfallen oder verwendet werden. Bei der Planung wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung nach dem Stand der Technik berücksichtigt. Im umliegenden Bereich ist bereits Bebauung vorhanden. Der Schutz des Grundwassers wird im Rahmen der Oberflächenentwässerungskonzeptes, welches zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erstellt wird, berücksichtigt.

Ansonsten sind keine Schutzgebiete im Plangebiet und seinem Wirkraum vorhanden.

#### **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

Die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Plangebiet weist keinen besonderen Erholungswert für den Menschen auf. Auch im Rahmen des Landschaftserlebens kommt ihr aufgrund der intensiven Nutzung keine Bedeutung zu.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft der landwirtschaftliche Weg „Am Kamp“ und unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft der landwirtschaftliche Weg „Am Hambörn“. Diese Wege werden auch als Spazierwege zur Erholung genutzt. Durch die Planung werden diese Wege nicht berührt und können nach wie vor als Spazierwege genutzt werden. Außerdem wird die geplante Wohnbebauung in Richtung der Wege eingegrünt.

Durch die Planung gehen somit keine Erholungsflächen verloren.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird ein Wohngebiet mit einem hohen Grünflächenanteil ermöglicht, dem eine hohe Erholungseignung für die neuen Bewohner zukommen wird.

Im Plangebiet wird eine für den Standort angemessene Bebauung ermöglicht, die sich gut in die Umgebung einfügen wird. Die geplante Bebauung hält ausreichende Abstände zu der östlich angrenzenden Wohnbebauung ein. Zwischen der Baugrenze aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Stähwiesen II“ im Parallelverfahren und der Baugrenze aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Stähwiesen“ ist ein großzügiger Abstand von 16 m vorhanden. Zwischen den bestehenden Wohnbaugrundstücken und den geplanten neuen Wohnbaugrundstücken verläuft ein Fuß- und Radweg. Außerdem wurde im Bebauungsplan Nr. 7 „Stähwiesen“ im westlichen Randbereich der bestehenden Wohnbaugrundstücke eine private Grünfläche „Pflanzstreifen“ festgesetzt, welche dicht mit standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt wurde. Hierdurch ist das bestehende Wohngebiet bereits ausreichend gegenüber dem geplanten neuen Wohngebiet eingegrünt. Außerdem werden die Gebäudehöhen der geplanten Wohngebäude durch die Festsetzungen einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe im Bebauungsplan im Parallelverfahren auf ein verträgliches Maß begrenzt, sodass durch die zukünftigen Gebäude keine unzumutbare Verschattung der angrenzenden bestehenden Häuser und Gärten erfolgen wird.

#### Verkehrslärm durch Zusatzverkehre

Durch das geplante Wohnbaugebiet wird es zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen kommen. Es ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Steigerungen des Verkehrsaufkommens, die zu unzumutbaren Belastungen der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung führen könnten.

### **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 Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgenommen. Daher werden Kulturdenkmale durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Ansonsten sind keine Kulturgüter im Plangebiet vorhanden.

#### Sonstige Sachgüter

Unter sonstige Sachgüter fallen sämtliche Sachgüter, unabhängig von ihrer kulturhistorischen und anderen Bedeutung. Letztlich sind Sachgüter alle natürlichen oder von Menschen

geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind.

Im Plangebiet sind keine sonstigen Sachgüter vorhanden.

## **6 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN**

Am ..... hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen die Aufstellung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ beschlossen.

Am ..... hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom ..... bis einschließlich zum ..... statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

Am ..... hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom ..... bis einschließlich zum ..... statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Am ..... hat der Rat der Samtgemeinde Gellersen nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ sowie die Begründung beschlossen.

## **7 QUELLEN**

GEMEINDE SÜDERGELLERSEN (2024): Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Stähwiesen II“ mit örtlicher Bauvorschrift.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG GmbH (2018): Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg, September 2018.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG GmbH (2016): Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg, 2016.

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

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

SAMTGEMEINDE GELLERSEN (2000): 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen.