

A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.	Landkreis Lüneburg (18.03.2025)	
	ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:	
1.1	Regionalplanung (FD Regional- und Bauleitplanung)	
1.1.1	Die vorliegende Planung zur Schaffung von Wohnbauflächen in einer Größenordnung von rund 60 – 70 Wohneinheiten wie in Abschnitt 3.1.1 der Begründung beschrieben widerspricht der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte (2.1 06 RROP; 2.1 05 LROP).	<p>Auch wenn Südergellersen kein zentraler Ort ist, ist eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Planung entspricht dem Ziel der Eigenentwicklung gemäß Ziffer 2.1.14 RROP (siehe Berechnung hierzu unter Punkt 1.1.5). Eine nennenswerte Siedlungsentwicklung soll möglich bleiben, dies insbesondere deshalb, weil das grundgesetzlich und planungsrechtlich verbürgte Prinzip der gemeindlichen Planungshoheit anerkannt bleiben soll und muss.</p> <p>Es ist nicht davon auszugehen, dass der zentrale Ort Reppenstedt durch die Ausweisung der Wohnbaufläche geschwächt wird. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Ausweisung der Wohnbaufläche wird als raumverträglich eingeschätzt.</p> <p>Die Wohnbauflächenausweisung ist auch zur Auslastung der Infrastruktur wie Kindergärten und Grundschulen erforderlich. In dem Kindergarten in Südergellersen sind künftig ein Viertel der Plätze frei (25 freie Plätze von 100 Plätzen nach Abzug der Warteliste).</p> <p>Nach dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen wird für Südergellersen und Heiligenthal bei einem Bevölkerungswachstum von 93 Personen bis 2030 von einer konstanten Auslastung der Kindergärten und Grundschulen ausgegangen (siehe weitere Ausführung hierzu unter Punkt 1.1.2).</p> <p>Darüber hinaus ist die Ausweisung der Wohnbaufläche in dieser Größenordnung sinnvoll, um bauleitplanerisch eine wirtschaftlich angemessene Wohnbaufläche zu einem ortsplannerisch sinnvollen Zeitpunkt entwickeln zu</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.1.2	Auch das Siedlungsentwicklungskonzeptes 2030 der Samtgemeinde Gellersen legt den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Grundzentrum Reppenstedt.	<p>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. Vor diesen Hintergründen ist die Größe der im Zuge der vorliegenden Planung ausgewiesenen Wohnbaufläche vertretbar.</p> <p>Nach dem Siedlungsentwicklungskonzept sollten in Kirchgellersen, Südergellersen und Westergellersen kleinteilige und behutsame Siedlungserweiterungen, die an der Sicherung der bestehenden örtlichen Infrastruktur ausgerichtet sind, die Maßnahmen der Innenentwicklung ergänzen. Reppenstedt trägt als Grundzentrum eine darüber hinaus gehende Verantwortung für die Entwicklung von Wohnstätten.</p> <p>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 unversorgten 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.</p> <p>Nach dem unverbindlichen städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan im Parallelverfahren sind beispielsweise 23 Einfamilienhäuser und 8 Doppelhäuser vorgesehen, somit insgesamt etwa 39 Wohneinheiten. 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.</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.1.3	<p>Hinsichtlich der Standortentscheidung einer Siedlungsentwicklung in Südergellersen im Vergleich insbesondere zum Grundzentrum Reppenstedt sowie innerhalb Südergellersens auf das Plangebiet – auch entgegen des Hinweises auf die besondere Eignung der Fläche östlich der Oerzer Straße - ist eine Alternativenprüfung durchzuführen.</p>	<p>Die Planung ist daher mit dem Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen vereinbar.</p> <p>Der Schwerpunkt der weiteren Siedlungsentwicklung innerhalb der Samtgemeinde Gellersen wird auch zukünftig im Grundzentrum Reppenstedt liegen.</p> <p>Zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird eine Alternativenprüfung ergänzt.</p> <p>Wie bereits oben beschrieben und wie im Siedlungsentwicklungskonzept aufgezeigt wurde, ist die Samtgemeinde zur Sicherung der bestehenden Infrastrukturen, insbesondere der Kindergärten und Grundschulen, in allen größeren Ortschaften (Kirchgellersen, Reppenstedt, Südergellersen und Westergellersen) auf ein behutsames Wachstum angewiesen. Diese Infrastrukturen tragen maßgeblich zur Attraktivität der Gemeinden und zur Lebensqualität ihrer Bewohnerinnen und Bewohner bei. Daher stellt eine Wohnflächenausweisung in Reppenstedt keine Planungsalternative für eine Sicherung der bestehenden örtlichen Infrastruktur in Südergellersen dar.</p> <p>Bezüglich der alternativen Standorte für eine Wohnbauflächenentwicklung in Südergellersen wird auf das Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen 2030 verwiesen. Im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes wurden in Südergellersen drei potenzielle wohnbauliche Siedlungsentwicklungsflächen identifiziert.</p> <p>Eine dieser Potenzialflächen umfasst Teile der im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Wohnbaufläche. Der östliche Teil des Plangebietes und die südlich an das Plangebiet angrenzende Bereiche werden als potenzielle Entwicklungsfläche „Wohnen“ dargestellt. 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.</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.1.4	Die Zielsetzung der Innenentwicklung gemäß 1.1 03 RROP findet sich auch im Siedlungsentwicklungskonzept als Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wieder. Das Konzept geht von einem Potenzial durch Baulücken und Grundstücksteilungen von insgesamt 31 Wohneinheiten aus. Die Verfügbarkeit dieses Potenzials sollte im Zuge der Planung eruiert und entsprechend berücksichtigt werden.	Die im Siedlungsentwicklungskonzept identifizierte Potenzialfläche östlich der Oerzer Straße zeichnet sich zwar durch gute Anbindungs möglichkeiten an das überörtliche Verkehrsnetz und die Nähe zum Ortszentrum aus, kommt aber aufgrund der Emissionen des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebs nicht für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage.
1.1.5	Die Planung in dem vorgesehenen Umfang widerspricht deutlich der Eigenentwicklungsregelung nach 2.1 14 Regionales Raumordnungsprogramm 2003, in der Fassung der 1. Änderung 2010 (RROP) als Ziel der Raumordnung. Gemäß der Meldung der Einwohnerzahlen auf Ortsteilebene im Zuge der Neuaufstellung des RROP liegt die Einwohnerzahl Südergellersens mit Stand 6/2023 bei 1.426 Einwohnern. Unter Anwendung der 3%-Regelung ist bei einer Belegungsdichte von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit eine Ausweisung von Wohnbauflächen für 17 Wohneinheiten, bei einer Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit entsprechend dem Landkreisdurchschnitt von 19 Wohneinheiten möglich. In einem zweiten, zeitlich verzögert umzusetzenden Bauabschnitt kann die Ausweisung zusätzlicher	Die im Siedlungsentwicklungskonzept identifizierte Potenzialfläche zwischen dem Westergellerser Weg und dem Forstweg ist teilweise nicht verfügbar. Der verfügbare Teil der Fläche ist zu klein für eine geeignete Wohnbaulandausweisung. Daher wurde diese Fläche zum gegenwärtigen Zeitraum nicht für eine Siedlungsentwicklung gewählt.

Die vorhandenen Baulücken und potenziellen Bauflächen durch Grundstücksteilungen wurden in die Berechnung zur Eigenentwicklung einbezogen. Die im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes aus 2019 ermittelten Baulücken und potenziellen Bauflächen durch Grundstücksteilungen wurden auf den aktuellen Stand gebracht. Im gesamten Gemeindegebiet, die Ortslagen Südergellersen und Heiligenenthal umfassend, sind demnach 43 Baulücken vorhanden. Die ermittelten Baulücken sind überwiegend in Privateigentum und bestehen zum Teil seit vielen Jahren. Daher kann nicht von einer Verfügbarkeit der Baulücken für die Siedlungsentwicklung ausgegangen werden. In der Berechnung wird angenommen, dass 40 % der vorhandenen Baulücken für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen.

Nach der Eigenentwicklungsregelung in Ziffer 2.1.14 RROP ist an Standorten unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich 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.

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Wohnbauflächen maximal in gleichem Umfang begründet werden, wenn plausibel dargelegt wird, dass innerhalb des Ortsteils eine Nachfrage aus sich selbst heraus nach diesen Flächen besteht. Aus der vorliegenden Begründung geht das bislang nicht hervor. Auch das Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen beinhaltet die Zielsetzung einer kleinteiligen und zeitlich gestaffelten Entwicklung. Der Umfang der Wohnbauflächenausweisung ist entsprechend auf den Flächenbedarf für 17 (19) bzw. im Fall von zwei Bauabschnitten für max. 34 (38) Wohneinheiten zu reduzieren.</p>	<p>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.).</p> <p>Der Landkreis Lüneburg bezieht sich in der nebenstehenden Stellungnahme offensichtlich lediglich auf die 3%-Regelung zu <u>unbeachtlichen</u> Wohnflächenausweisungen im letzten Satz der Regelung in Ziffer 2.1.14 RROP und lässt die eigentliche Eigenentwicklungsregelung nach Ziffer 2.1.14 RROP außer Acht.</p> <p>Dieser letzte Satz im Ziel des RROP 2.1.14 soll den Trägern der Bauleitplanung die genaue Herleitung des Bedarfs an Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung erleichtern, indem anhand der pauschalierten 3 % bzw. 5 WE Regelung eine erleichterte Wohnbauflächenausweisung möglich ist, ohne jeweils den konkreten Bedarf anhand der im Ziel formulierten Parameter „natürliche Bevölkerungsentwicklung“, „sinkende Haushaltsgrößen“ und „Flächenpotentiale im Bestand“ nachweisen zu müssen. Andernfalls würde der erste Satz im Ziel des RROP keinen Sinn ergeben.</p> <p>In der folgenden Tabelle wird gemäß Satz 1 des Ziels eine Bedarfsberechnung für eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung gemäß Ziffer 2.1.14 für die Gemeinde Südergellersen bis zum Jahr 2040 dargelegt. Diese Berechnung orientiert sich an den o. g. Vorgaben des RROP. So wird die Wohnflächenausweisung anhand der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung, unter Berücksichtigung sinkender Haushaltsgrößen sowie nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand berechnet.</p> <p>Der Planungshorizont bis 2040 umfasst einen Zeitraum von 15 Jahren, was angemessen für den Planungshorizont der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist. Außerdem beziehen sich die Daten der Raumordnungsprognose (Haushaltsprognose) vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), welche in die folgende Berechnung eingeflossen sind, auf das Jahr 2040.</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung		
		Beschreibung	Wert	Quelle
		Einwohnerzahl Südergellersen 2023	1553	1
		Wohneinheiten Südergellersen 2023	694	2
		Durchschnittliche Haushaltsgröße Südergellersen 2023	2,24	
		Jährliche natürliche Bevölkerungsentwicklung Südergellersen (Durchschnitt der 10 Jahre von 2014 bis 2023)	+0,8	3
		Zeitraum 2023 bis 2040 (in Jahren)	17	
		Bevölkerungszunahme bis 2040 aufgrund natürlicher Bevölkerungsentwicklung, gerundet (Annahme in Zukunft gleiche jährliche Entwicklung wie in Vergangenheit)	+14	
		Voraussichtliche Einwohnerzahl 2040 aufgrund natürlicher Bevölkerungsentwicklung, gerundet	1567	
		Durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2040 (Flächenländer West)	1,97*	4
		Benötigte Wohneinheiten im Jahr 2040, gerundet	795	
		Vorhandene Wohneinheiten im Jahr 2023	694	2
		Benötigte neue Wohneinheiten bis 2040	101	
		Vorhandene Baulücken/ Baulandreserven im Gemeindegebiet	43**	
		Annahme: davon nicht verfügbare Baulücken (60 %)	26	
		Annahme: davon verfügbare Baulücken für die Siedlungsentwicklung (40 %)	17	
		Benötigte neue Wohneinheiten bis 2040 unter Berücksichtigung vorhandener verfügbarer Baulücken	84	

Quellenangaben

- 1: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Z100001G.
- 2: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Z8051012.
- 3: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Z100011G.
- 4: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2021: Raumordnungsprognose 2040 - Haushaltsprognose, S. 6.

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
		<p>* Die Haushaltsgröße von 1,97 für die Flächenländer West aus der Raumordnungsprognose 2040 (Quelle 4) stimmt mit einer Hochrechnung der Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen überein. Nach den Einwohnerzahlen und Anzahlen der Wohneinheiten vom Landesamt für Statistik (Quellen 1 und 2) ergibt sich rechnerisch eine Haushaltsgröße von 2,38 im Jahr 2014 und von 2,24 im Jahr 2023 in der Gemeinde Südergellersen. Dieses ergibt rechnerisch eine durchschnittliche jährliche Reduzierung der Haushaltsgröße um 0,016. Bei der Annahme, dass diese bisherige jährliche Entwicklung sich in der Zukunft so fortsetzt, ergibt sich rechnerisch bis zum Jahr 2040 eine Haushaltsgröße von 1,97.</p> <p>**Die ermittelten Baulücken sind überwiegend in Privateigentum und bestehen zum Teil seit vielen Jahren. Daher kann nicht von einer Verfügbarkeit der Baulücken für die Siedlungsentwicklung ausgegangen werden. In der Berechnung wird angenommen, dass 40 % der vorhandenen Baulücken für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen.</p> <p>Schätzung zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Baugebiet „Stähwiesen II“ in Südergellersen</p> <p><u>Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2</u></p> <p>Schätzung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplan im Parallelverfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 Doppelhäuser mit insgesamt 16 WE • 23 Einzelhäuser, Annahme: bei 10 % mit 2. WE, also insgesamt 25 WE <p>Das ergibt insgesamt 41 WE in den WA 1 und 2.</p> <p><u>Allgemeines Wohngebiet WA 3</u></p> <p>Schätzung auf der Grundlage einer Baustudie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Mehrfamilienhaus mit max. 25-26 WE • 1 Mehrfamilienhaus mit max. 14-15 WE <p>Das ergibt insgesamt max. 41 WE im WA 3.</p> <p>Nach dieser Schätzung würden im Plangebiet insgesamt rund 82 Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Die genaue Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan nicht festgelegt.</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.1.6	<p>Gemäß 1.1.03 RROP sind kompakte Bebauungs- und Siedlungsformen anzustreben. Die Planung, insbesondere der westliche Bereich der Wohnbauflächen entspricht diesem Grundsatz nicht. Unter diesem Gesichtspunkt empfehle ich eine Beschränkung auf den östlichen Teilbereich.</p>	<p>Nach der Bedarfsberechnung für eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung bis 2040 in der Gemeinde Südergellersen gemäß RROP 2.1.14 werden rund 84 Wohneinheiten benötigt. Das Baugebiet „Stähwiesen II“ mit rund 82 geplanten Wohneinheiten ist somit mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Der Umfang der Wohnbauflächenausweisung wird daher nicht reduziert. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend geändert und ergänzt.</p> <p>Gemäß Ziffer 1.1.03 RROP, welche nur einen Grundsatz der Raumordnung und kein Ziel darstellt, sind bei der kommunalen Bauleitplanung verstärkt die Erfordernisse des Klimawandels und des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Dazu gehört zum Beispiel die Förderung kompakter Bebauungs- und Siedlungsformen. Dieser Aspekt wird neben weiteren Punkten in einer Aufzählung benannt. Aspekte des Klimaschutzes werden in die Planung einbezogen. Im Plangebiet werden auch kompakte Bebauungsformen berücksichtigt. So sind im östlichen Teil des Plangebiets Mehrfamilienhäuser vorgesehen, welche eine kompakte Bebauungsform darstellen. Durch kompakte Bauformen mit einer geringeren Außenhülle wird der spezifische Energieverbrauch erheblich gesenkt. Das geplante Baugebiet grenzt an einen bereits vorhandenen Siedlungsbereich an, in dem es bereits eine Bushaltestelle gibt. Durch die Erweiterung des Siedlungsbereichs wird das Fahrgastpotenzial im Einzugsbereich des Haltepunktes des ÖPNV erhöht und macht dieses Verkehrsmittel nicht nur attraktiver, sondern erhöht auch dessen Wirtschaftlichkeit, was im Sinne des Klimaschutzes ist.</p> <p>Das Baugebiet wird nicht auf den östlichen Teilbereich beschränkt. Wie bereits oben beschrieben und bereits im Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen aufgezeigt, ist das gesamte Baugebiet für die Eigenentwicklung erforderlich.</p> <p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend ergänzt.</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.1.7	<p>Für Südergellersen ist im Siedlungsentwicklungskonzept ein Entwicklungsrahmen von 39 Wohneinheiten bis 2030 für familienbezogenes Wohnen im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Geschosswohnungsbau ermittelt. Dass gemäß Begründung familienbezogenes Wohnen hier ausschließlich auf den Ein- und Doppelhausbau bezogen wird, widerspricht dem Bedarf von familienbezogenem Wohnen auch in preisgünstigeren Mehrfamilienhäusern. Um den Folgen der demographischen Entwicklung gerecht zu werden (1.1 01 RROP) empfehle ich, den Anteil von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern gegenüber Ein- und Doppelhäusern zu erhöhen.</p>	<p>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 unversorgten 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.</p> <p>Nach dem unverbindlichen städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan im Parallelverfahren sind beispielsweise 23 Einfamilienhäuser und 8 Doppelhäuser vorgesehen, somit insgesamt etwa 39 Wohneinheiten. 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.</p> <p>Die Planung ist daher mit dem Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen vereinbar.</p> <p>Wie der obenstehenden Schätzung zur Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet zu entnehmen ist, sind 41 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 41 Wohneinheiten in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. So mit sind bereits die Hälfte aller Wohneinheiten im Baugebiet in Mehrfamilienhäusern geplant. Dieses ist bereits ein hoher Anteil, der auch angesichts des demographischen Wandels ausreichend ist. Daher wird der Anteil von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im Plangebiet nicht erhöht. Dieses wäre auch nicht angemessen für die Lage des Baugebietes am Ortsrand. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend ergänzt.</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.1.8	Gemäß RROP 3.1.1 01 ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen in allen Samt/Einheitsgemeinden um 50% auf 2,81 ha pro Jahr zu reduzieren. Die Einhaltung des Flächensparziels unter Berücksichtigung aller parallel laufenden Planungen der Samtgemeinde ist in der Begründung abzuarbeiten.	<p>Für den Zeitraum von 2010 bis 2020 wird auf die Angaben aus der Vereinbarung zum Flächensparziel gemäß 3.1.1 01 RROP zwischen dem Landkreis Lüneburg, der Samtgemeinde Gellersen und der Samtgemeinde Ilmenau zurückgegriffen. Demnach hat die Samtgemeinde Gellersen ein nicht genutztes Flächenkontingent aus den Jahren 2010 bis 2019 von 24,3 ha, zuzüglich 2,81 ha aus 2020, abzüglich einer Baulandausweisung von 0,4 ha aus 2020 und abzüglich der Abgabe eines Flächenkontingents von 6,0 ha an die Samtgemeinde Ilmenau. Der Samtgemeinde Gellersen verbleibt ein Flächenkontingent von 20,71 ha aus dem Zeitraum von 2010 bis 2020.</p> <p>Bei Zugrundlegen des Planungshorizonts bis zum Jahr 2030 entsprechend des Siedlungsentwicklungskonzepts 2030 der Samtgemeinde Gellersen kommt ein Flächenkontingent von 28,1 ha für die Jahre 2021 bis 2030 (2,81 ha/a x 10 Jahre) hinzu.</p> <p>Somit ergibt sich ein Flächenkontingent von insgesamt 48,81 ha bis zum Jahr 2030.</p> <p>In dem Zeitraum von 2021 bis jetzt (Stand Mai 2025) wurden in der Samtgemeinde Gellersen die folgenden Wohnflächenausweisungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reppenstedt: Baugebiet „Schnellenberger Weg“ mit 11,9 ha Bruttowohnbau im F-Plan • Kirchgellersen: Baugebiet „Beerwind“ mit 1,5 ha Bruttowohnbau im F-Plan • Kirchgellersen: Baugebiet „Lüneburger Straße“ mit 3,5 ha Bruttowohnbau im F-Plan • Westergellersen: Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“ mit 1,4 ha • Reppenstedt: Bebauungsplan Nr. 42 „Bürgerpark“ mit 0,08 ha • Reppenstedt: Bebauungsplan Nr. 22.1 „Birkenweg Nord“, 3. Änderung mit 0,15 ha <p>Insgesamt wurden somit 18,53 ha Wohnflächen von 2021 bis jetzt (Stand Mai 2025) in der Samtgemeinde Gellersen ausgewiesen.</p> <p>Somit verbleibt ein Flächenkontingent von 30,28 ha bis 2030.</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.1.9	Hinsichtlich des Vorbehaltsgebietes ruhige Erholung in Natur und Landschaft sollte dargestellt werden, inwiefern das Plangebiet bisher für die Erholung genutzt wird und damit eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu erwarten ist.	<p>Das Baugebiet „Stähwiesen II“ umfasst rund 3,24 ha Bruttowohnbauland und nimmt somit nur rund 10 % des Flächenkontingents bis 2030 in Anspruch. Die Wohnbaulandausweisung im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist also mit dem Flächensparziel aus dem RROP vereinbar.</p> <p>Nach Abzug des Baugebietes „Stähwiesen II“ verbleibt ein Flächenkontingent von 26,98 ha bis 2030. Dieses ist ausreichend für die weiteren im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes 2030 errechneten Bedarfe an neuen Wohneinheiten mit dem Ziel der Sicherung bestehender Infrastrukturen, die bisher noch nicht umgesetzt wurden.</p> <p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass in der nebenstehenden Stellungnahme das Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft (Ziffer 3.2.3.07 RROP) gemeint ist, da es ein entsprechend bezeichnetes Vorbehaltsgebiet im RROP nicht gibt. Bei dem Vorranggebiet handelt es sich um das Waldgebiet in einer Entfernung von rund 1 km westlich des Plangebietes. Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Wald.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Durch die Planung gehen somit keine Erholungsflächen verloren. Es ist keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu erwarten.</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft im Entwurf zur Neuaufstellung des RROP</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.1.10	<p>Der Abschnitt „Wohnbauliche Entwicklung“ unter 3.2 der Begründung betrachtet die Flächenkontingente im aktuell noch nicht gültigen, im Neuaufstellungsverfahren befindlichen RROP. Ich weise darauf hin, dass eine Inanspruchnahme von Flächenkontingenten für einen Zeitraum von 14 Jahren deutlich über die Gültigkeit des RROP hinaus nicht möglich sein wird.</p>	<p>in diesem Bereich in ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung geändert wird.</p> <p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Nach Ziffer 2.1.2.03 RROP ist es zulässig, nicht verbrauchte Flächenkontingente rückwirkend sowie entsprechend des Planungshorizontes der Bauleitplanung im Voraus in Anspruch zu nehmen.</p> <p>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 ortsteilplanerisch 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.</p> <p>Nach dem 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP gibt es für die Ausweitung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Südergellersen ein Flächenkontingent von 0,24 ha pro Jahr. Rechnerisch würde das Plangebiet mit einem Bruttowohnbauland von rund 3,24 ha das Flächenkontingent für die zukünftigen rund 13,5 Jahre ausschöpfen.</p> <p>Mittlerweile liegt bereits ein 2. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP aus Mai 2025 vor, über welchen im Ausschuss für Raumordnung am 15.05.2025 und im Kreisausschuss am 19.05.2025 beraten wurde. Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung am 19.05.2025 die Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum 2. Entwurf des RROP beschlossen. Vom 02.06. bis zum 15.07.2025 findet die Beteiligung der TöB und Öffentlichkeit statt.</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
		<p>In der beschreibenden Darstellung des RROP wurden zum 2. Entwurf des RROP zur wohnbaulichen Entwicklung in Ziffer 2.1.2.03 die Einwohnerzahlen mit Stand vom 30.06.2017 auf den 30.06.2023 als Berechnungsgrundlage für die Flächenkontingente aktualisiert. Durch die gestiegene Einwohnerzahl in Südergellersen ergibt sich nun ein leicht erhöhtes Flächenkontingent von 0,26 ha pro Jahr für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Südergellersen (im Vergleich zu 0,24 ha nach dem 1. Entwurf des RROP).</p>
		<p>Rechnerisch würde das Plangebiet mit einem Bruttowohnbauland von rund 3,24 ha das Flächenkontingent für die zukünftigen rund 12,5 Jahre aus schöpfen (im Vergleich zu 13,5 Jahren nach dem 1. Entwurf des RROP).</p>
		<p>Wie bereits oben beschrieben, können nach dem RROP bei Bedarf Flächenkontingente entsprechend des Planungshorizontes der Bauleitplanung über den Gültigkeitszeitraum des RROP hinaus genutzt werden, um eine vorausschauende Bauleitplanung zu ermöglichen.</p>
		<p>Die oben errechneten 12,5 Jahre für die Inanspruchnahme der Flächenkontingente liegen nicht erheblich über der Gültigkeitsdauer des RROP von 10 Jahren. Es soll eine vorausschauende Bauleitplanung ermöglicht werden.</p>
		<p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das derzeit gültige RROP des Landkreises Lüneburg in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 2003 stammt. Die umfassende 1. Änderung des RROP erfolgte im Jahr 2010 und die 2. Änderung zur Windenergieplanung erfolgte im Jahr 2016. Die derzeit gültigen Regelungen des RROP zur Wohnbauflächenausweisung gelten schon seit der 1. Änderung des RROP 2010 und somit bereits seit 15 Jahren. Vor diesem Hintergrund geht die Samtgemeinde davon aus, dass die oben errechneten 12,5 Jahre für die Inanspruchnahme der Flächenkontingente evtl. zum Gültigkeitszeitraum des RROP passen werden, zumal das RROP wahrscheinlich erst im Jahre 2026 in Kraft treten wird.</p>
		<p>Die Ausweisung der Wohnbaufläche in dieser Größenordnung ist sinnvoll, um bauleitplanerisch eine wirtschaftlich angemessene Wohnbaufläche zu einem ortsplannerisch sinnvollen Zeitpunkt entwickeln zu können. Daher sollen die jährlichen Flächenkontingente kumuliert in Anspruch genommen</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.1.11	Ergänzend weise ich darauf hin, dass gemäß § 3 Abs. 1 ROG unveränderte Ziel-Festlegungen des bereits veröffentlichten 1. Entwurfs des RROP 2025 mit Übernahme in den 2. Entwurf als Ziele in Aufstellung zu werten sind. Vor Abschluss des Verfahrens der vorliegenden Planung ist zudem zu prüfen, ob aufgrund des Verfahrensstands des RROP 2025 Ziel-Festlegungen bereits in Kraft getreten sind.	<p>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 Flächenkontingenzen 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. Hieran wird festgehalten.</p> <p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend geändert und ergänzt.</p>
1.2	Bauordnung (FD Bauen – 60.10)	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der zum Zeitpunkt der Ausarbeitung dieser Abwägung vorliegende 2. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP wurde in der obenstehenden Abwägung bereits berücksichtigt. Im weiteren Verfahren der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des RROP geprüft und berücksichtigt.</p>
1.2.1	Aus bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken, Anmerkungen oder Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.3	Bodendenkmalschutz (FD Umwelt)	
1.3.1	In Benennensherstellung mit dem NLD sind keine Bodendenkmale im Gebiet bekannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.3.2	Es wird dennoch empfohlen, ein Hinweis zur Anzeigepflicht zu Bodendenkmalen (§ 14 NDSchG) in den Bebauungsplan aufzunehmen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern den Bebauungsplan.</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.3.3	Grundsätzlich bestehen gegen die Ausweisung als Wohngebiet keine Bedenken aus Sicht des Bodendenkmalschutzes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.4 Natur- und Landschaftsschutz (FD Umwelt)		
1.4.1	<p>Die Ausweisung als Wohngebiet ermöglicht die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen. Gemäß §§ 14 ff. BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren oder, sofern dies nicht möglich ist, auszugleichen.</p> <p>Eine entsprechende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im Bebauungsplan im Parallelverfahren durchzuführen.</p> <p>Für den Flächennutzungsplan ist der Umfang der geplanten Versiegelung darzustellen sowie der Nachweis eines überschlägigen Ausgleichs.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan im Parallelverfahren wird eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.</p> <p>Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.</p>
1.4.2	Vorkommen geschützter Tiere sind im Plangebiet nicht bekannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.5 Wald (FD Umwelt)		
1.5.1	Wald im Sinne von § 2 NWaldLG ist von den Planungen nicht betroffen. Es bestehen daher aus waldrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1.6 Immissionsschutz (FD Umwelt)		
1.6.1	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.7 Bodenschutz (FD Umwelt)		
1.7.1	Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1.8 Klimaschutz (FD Klimaschutz, Kreisentwicklung, Wirtschaft)		
1.8.1	<p>Es gilt zu beachten, dass das Plangebiet gemäß den Starkregen Gefahrenkarten des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) (verfügbar unter geoportal.de) im Falle eines Starkregenereignisses eine erhöhte Überflutungstiefe sowie eine mittlere bis hohe Fließgeschwindigkeit aufweist. Es wird daher empfohlen, eine detaillierte Untersuchung vor Ort durchzuführen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf der Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, welches auch Starkregenereignisse berücksichtigt.</p> <p>Die Starkregen Gefahrenkarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie wurde eingesehen. In einem Streifen, der das Plangebiet von</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.9	Straßenverkehr (FD Verkehrsangelegenheiten und Bußgeldstelle)	Südwesten nach Nordosten quer, liegen im Falle eines Starkregenereignisses eine Überflutungstiefe von überwiegend ca. 10 bis 30 cm sowie eine mittlere bis hohe Fließgeschwindigkeit von überwiegend ca. 1 -1,5 m/s mit Fließrichtung nach Nordosten vor. Aus diesem Grund wurde bei der Planung bereits eine Grünfläche in diesem Bereich vorgesehen. Diese Grünfläche wird bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt und auch auf der Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Senke im bestehenden Gelände vorhanden. Insgesamt fällt die Senke vom Gelände in Richtung Norden ab. Sowohl die das Plangebiet querende Grünfläche in der vorhandenen Senke als auch die nördlichen Grünflächen sollen auch als Retentionsflächen genutzt werden. Somit werden Starkregenereignisse bei der Planung ausreichend berücksichtigt.
1.9.1	Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.10	ÖPNV (FD Mobilität)	Der Flächennutzungsplan hat lediglich vorbereitenden Charakter und begründet i. d. R. keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Belange des straßengebundenen ÖPNV sind daher nicht betroffen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1.11	Radverkehr (FD Mobilität)	Belange der Radverkehrskoordination sind nicht betroffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.12	Gesundheit (FD Gesundheit)	Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit bestehen keine Bedenken oder Anmerkungen innerhalb der Planungsebene Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
1.13	Kreisstraßen (Betrieb Straßenbau und -unterhaltung)	
1.13.1	Nachteilige verkehrliche Auswirkungen durch die 58. Änderung des F-Plan Stähwiesen II Südergellersen auf Kreisstraßen sind nicht erkennbar. Aus der Sicht des Trägers der Straßenbaulast und Verkehrssicherungspflicht der Kreisstraßen bestehen daher keine Bedenken und Anregungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2. Samtgemeinde Bardowick (20.02.2025)		
2.1	Zu der o.g. Bauleitplanung weist die Samtgemeinde Bardowick darauf hin, dass das überörtliche Straßennetz, insbesondere im Bereich der Samtgemeinde Bardowick (z.B. „Shellkreuzung“ K32/K46 sowie „Landwehrkreisel“ K46/K51 in Bardowick, Autobahnauffahrt, Lüneburg-Nord) bereits heute überlastet ist. Bei Siedlungsentwicklungen – auch in der Samtgemeinde Gellersen - sind entsprechende Aussagen zu verkehrlichen Entwicklungen erforderlich. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen im RROP verweisen. Auch der P & R-Platz am Bahnhof Bardowick – der u.a. auch durch Bürger aus der Samtgemeinde Gellersen genutzt wird - hat derzeit keine Kapazitäten mehr frei.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im RROP wird in Ziffer 4.1.3 02 als Grundsatz geregelt, dass eine wesentliche Ausweitung der Siedlungstätigkeit und/oder eine wesentliche Erhöhung der Siedlungsdichte in den westlichen Stadtteilen der Hansestadt Lüneburg und in den westlichen und nordwestlich angrenzenden Gemeinden grundsätzlich nur im Zusammenhang mit der Prüfung der Aufnahmekapazität der Verkehrsinfrastruktur im Stadtgebiet und daran westlich angrenzend möglich ist.</p> <p>Die Gemeinde Südergellersen liegt südwestlich von Lüneburg und der Flecken Bardowick liegt nördlich bzw. nordwestlich von Lüneburg. Diese Lagen treffen daher nicht vollständig auf die nach dem RROP zu untersuchenden Regionen zu.</p> <p>Darüber hinaus handelt es sich bei der geplanten Wohnbaufläche nicht um eine wesentliche Ausweitung der Siedlungstätigkeit oder um eine wesentliche Erhöhung der Siedlungsdichte. Die Planung führt nicht zu einer Überlastung des Straßennetzes.</p> <p>Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche in der Gemeinde Südergellersen sind keine verkehrlichen Auswirkungen auf die Samtgemeinde Bardowick zu erwarten.</p> <p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend ergänzt.</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
3.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (19.02.2025)	
3.1	den mit Schreiben vom 18.02.2025 übersandten Vorentwurf über o. g. 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.2	Bundes- oder Landesstraßen, die im Zuständigkeitsbereich der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr -Geschäftsbereich Lüneburg liegen, werden von der Planung nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.3	Für die naheliegende Kreisstraße 10 ist der Landkreis Lüneburg zuständig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Lüneburg wurde ebenfalls beteiligt. Der Landkreis Lüneburg (Betrieb Straßenbau und -unterhaltung) teilte im Rahmen seiner Stellungnahme mit, dass nachteilige verkehrliche Auswirkungen durch die 58. Änderung des F-Plan Stähwiesen II Südergellersen auf Kreisstraßen nicht erkennbar sind. Aus der Sicht des Trägers der Straßenbaulast und Verkehrssicherungspflicht der Kreisstraßen bestehen daher keine Bedenken und Anregungen.
3.4	Ich bitte Sie, mir die Genehmigung der 58. Flächennutzungsplanänderung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung (digital) mitzuteilen.	Der Bitte wird gefolgt. Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Inkrafttreten eine digitale Abschrift der wirksamen 58. Änderung des Flächennutzungsplanes zugesendet.
4.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (19.03.2025)	
	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:	
4.1	Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunduntersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen. Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht ausreichend berücksichtigt. Der NIBIS-Kartenserver wird bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zur Bewertung der Böden im Umweltbericht eingesehen.

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Darüber hinaus liegt bereits eine Bodenuntersuchung zum Bebauungsplan im Parallelverfahren vor, welche ebenso zur Bewertung der Böden im Umweltbericht des Flächennutzungsplanes herangezogen wird.
4.2	Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben des LBEG vom 04.03.2024 wird zur Kenntnis genommen (siehe unten). Der Samtgemeinde Gellersen liegen keine Hinweise auf Salzabbaugerechtigkeiten im Plangebiet vor. Nach Sichtung des NIBIS-Kartenserver sind im Plangebiet keine Erdölaltverträgen vorhanden.
4.3	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.4	Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4.5	Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001) Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird von Ihnen regelmäßig im Rahmen von TÖB-Beteiligungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen in bestimmten Verfahrensgebieten gefragt. Nach interner Überprüfung der Prozessabläufe wurde festgestellt, dass die von Ihnen begehrten Informationen genauer und rechtssicherer bei den Grundbuchämtern vorliegen. Daher werden die folgenden Hinweise gegeben:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Samtgemeinde Gellersen liegen keine Hinweise auf Salzabbaugerechtigkeiten im Plangebiet vor. Nach Sichtung des NIBIS-Kartenserver sind im Plangebiet keine Erdölaltverträgen vorhanden.

Salzabbaugerechtigkeiten

Ob in einem bestimmten Verfahrensgebiet Salzabbaugerechtigkeiten (SAG) vorhanden sind, ist dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>(LBEG) in den meisten Fällen nicht bekannt, da das Anzeige- und Bestätigungsverfahren für diese Rechte mit dem § 149 Abs. 2a BBergG aufgehoben wurde. Diese Frage kann Ihnen von dem zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) beantwortet werden, da die SAG im Grundbuch oder in einem separaten Salzgrundbuch geführt werden. Das LBEG kann lediglich Auskunft darüber erteilen, ob sich im Verfahrensgebiet SAG befinden, die gem. § 149 Abs. 1 BBergG bestätigt wurden und somit in dem hier geführten sog. „Berechtsamsbuch“ verzeichnet sind.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis, dass Flurbereinigungsverfahren auf die Salzabbaugerechtigkeiten keine Auswirkungen haben, da es sich um eigenständige dingliche Gerechtigkeiten mit grundstücksgleichem Charakter handelt, die mit Ihrer Eintragung in das Grundbuch von dem weiteren rechtlichen Schicksal des Grundstücks, ja selbst von seinem Bestand unabhängig sind (Vgl. BGH Beschluss vom 13.12.2012, AZ: V ZB 49/12 RN 9).</p>	

Erdölaltverträge

Bei einem Erdölaltvertrag (EAV) handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Unternehmen und Grundstückseigentümer. Dem Unternehmen wird durch den Vertrag das Recht eingeräumt, einen bestimmten Bodenschatz auf dem Grundstück abzubauen. Ob für ein bestimmtes Flurstück ein Erdölaltvertrag bestellt worden ist, ergibt sich aus Abt. II des entsprechenden Grundbuchs. Hier ist i. d. R. eine Dienstbarkeit für ein Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht für ein bestimmtes Bergbauunternehmen oder eine bergrechtliche Gewerkschaft verzeichnet. Die entsprechenden Verträge sollten den Grundbuchämtern vorliegen. Auf dem NIBIS-Kartenserver des LBEG können Sie sich unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2KkT32xf> einen Überblick über die Lage dieser Verträge verschaffen (ab Maßstab 1:100.000).

Die Fragestellungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sollten zukünftig durch Sichtung der entsprechenden Grundbuchblätter beantwortet werden können. Diese genießen, anders als das beim LBEG geführte Berechtsamsbuch, öffentlichen Glauben.

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
5.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover - Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (18.02.2025)	
5.1	<p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeföhrter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.</p> <p>Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.</p> <p>Eine Kriegsluftbildauswertung wird beantragt.</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>https://kdb.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampf-mittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p>	
6.	<p>Avacon Netz GmbH (14.03.2025)</p> <p>6.1 Bezug nehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ der Samtgemeinde Gellersen – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4b BauGB grundsätzlich keine Einwände erheben.</p> <p>Die Avacon Netz GmbH betreibt im genannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen.</p> <p>Aufgrund der zukünftigen Anforderungen an die Energieversorgung ist im geplanten Gebiet die Erschließung mit einem Gasnetz nicht vorgesehen.</p> <p>Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist ggf. der Bau einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird eine Fläche von ca. 5 x 7 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt.</p> <p>Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsorgern für erforderlich.</p> <p>Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen.</p> <p>Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung".</p> <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.</p> <p><u>Anlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan Sparte „Gas“ • Plan Sparte „Wasser“ • Plan Sparte „Strom Niederspannung“ • Plan Sparte „Strom Beleuchtung“ • Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen • Leitungsschutzanweisung 	
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH (19.02.2025)	
7.1	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtige i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.</p> <p>Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplanänderung, sondern nachfolgende Planungen.</p>
8.	ExxonMobil Production Deutschland GmbH (21.02.2025)	
8.1	<p>Wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, daß Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
9.	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (18.02.2025)	
9.1	<p>Leitungsauskünfte an die Gasunie Deutschland sind ab sofort ausschließlich über das BILPortal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen.</p> <p>Bitte stellen Sie Ihre Anfrage unverzüglich erneut im BIL-Portal ein.</p> <p>Bei Zuständigkeit der Gasunie stellen wir Ihnen unsere Antwort dort als Download zur Verfügung.</p> <p>Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BILLeitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren.</p> <p>Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft.</p> <p>Ein weiterer Vorteil für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Bauanfrage über eine E-MailWeiterleitungsfunktion direkt an weitere Leitungsbetreiber versenden, die derzeit noch nicht in BIL organisiert sind. Eine Stellungnahme erfolgt in diesen Fällen außerhalb des Portals.</p> <p>Weitere Informationen über BIL können Sie dem angehängten Infoblatt "BIL-Flyer-Bauwirtschaft" oder der Seite https://portal.bil-leitungsauskunft.de entnehmen.</p> <p>Wir bitten um Verständnis und bedanken uns für Ihre Mithilfe.</p> <p>Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.gasunie.de/downloads -> Filter Datenschutz.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Am 18.02.2025 wurde eine Plananfrage in das BIL-Portal eingestellt.</p>
9.2	Ergebnis BIL-Abfrage (18.02.2025)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	wir bestätigen den Eingang Ihrer oben genannten Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass	

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

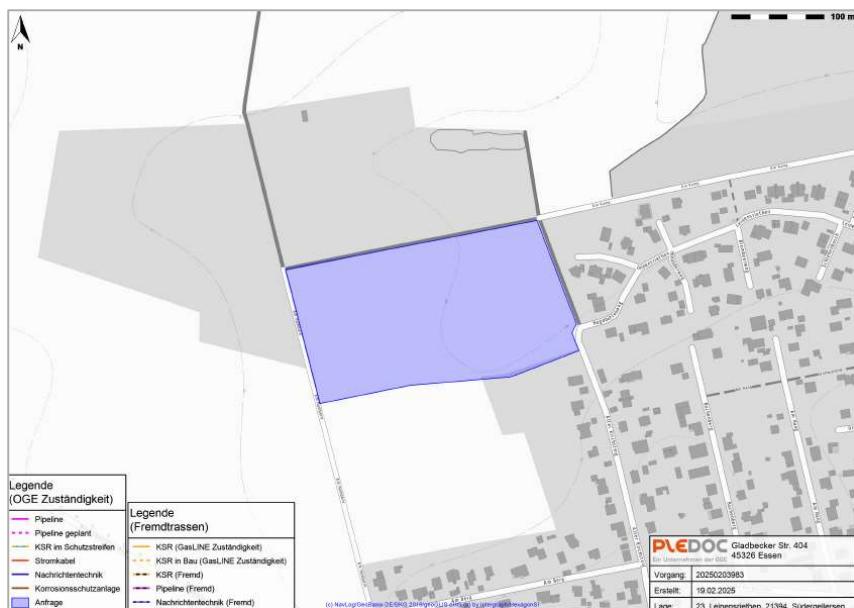
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	<p>Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vertretenen Unternehmen von Ihrem Bau-/Planungsvorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung ist als Anlage beigefügt.</p>	
<u>Anlage</u>		
	Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung	
10. PLEdoc GmbH (20.02.2025)		
10.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10.2	Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.	Auf der Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Ein Teil des Ausgleichs soll im Plangebiet selbst umgesetzt werden. Der verbleibende Teil des Ausgleichs soll voraussichtlich auf Flächen nordöstlich des Plangebietes erfolgen.
10.3	Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
	Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	Der Bitte wird gefolgt. Die PLEdoc GmbH wird am weiteren Verfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan im Parallelverfahren beteiligt. Im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan werden planexterne Ausgleichsflächen mitgeteilt.
10.4	Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Der im Übersichtsplan markierte Bereich deckt das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung vollständig ab. Im Plangebiet sind keine Leitungsverläufe dargestellt. Das Plangebiet wird nicht ausgedehnt oder erweitert.
10.5	Anlage(n) Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph	



58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Anregung	Abwägung
11.	TenneT TSO GmbH (18.02.2025)	
11.1	Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
11.2	Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Der Bitte wird gefolgt. Die TenneT TSO GmbH wird am weiteren Verfahren nicht beteiligt.
11.3	Für Sie zur Info, ab sofort sind Anfragen über den Leistungsbestand der TenneT auch über das BIL Portal möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Am 18.02.2025 wurde eine Plananfrage in das BIL-Portal eingestellt mit dem Ergebnis, dass keine Leitungsträger betroffen sind.
12.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (05.03.2025)	
	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.02.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:

- Agentur für Arbeit Lüneburg-Uelzen (19.02.2025)
- Gemeinde Embsen (19.02.2025)
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (13.03.2025)
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen (26.02.2025)
- Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Sellhorn (18.03.2025)
- Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen (24.02.2025)
- Samtgemeinde Ilmenau (19.02.2025)

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg
- Avacon Wasser GmbH
- BUND Regionalverband Elbe-Heide
- DB Energie GmbH
- ElbKom Elbmarsch Kommunal Service (AöR)
- Finanzamt Lüneburg
- Gemeinde Kirchgellersen
- Gemeinde Oldendorf (Luhe)
- Gemeinde Reppenstedt
- Gemeinde Südergellersen
- Gemeinde Westergellersen
- Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere und Obere Ilmenau
- GfA Lüneburg – gemeinsame kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts (gkAöR)
- Hansestadt Lüneburg, FB Stadtentwicklung
- Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
- Kirchenkreisamt Lüneburg
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- NABU Kreisgruppe Lüneburg
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Samtgemeinde Amelinghausen
- Samtgemeinde Gellersen
- Samtgemeinde Salzhausen
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg
- Wasserbeschaffungsverband Lüneburg-Süd

B: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.