

# Samtgemeinde Gellersen

Landkreis Lüneburg



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

### Inhalt

- Planzeichnung
  - Präambel, Verfahrensvermerke
  - Begründung mit Umweltbericht
- Hinweis: Der Umweltbericht wird nachgereicht.*

Stand: Entwurf Mai 2025

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen durch:



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

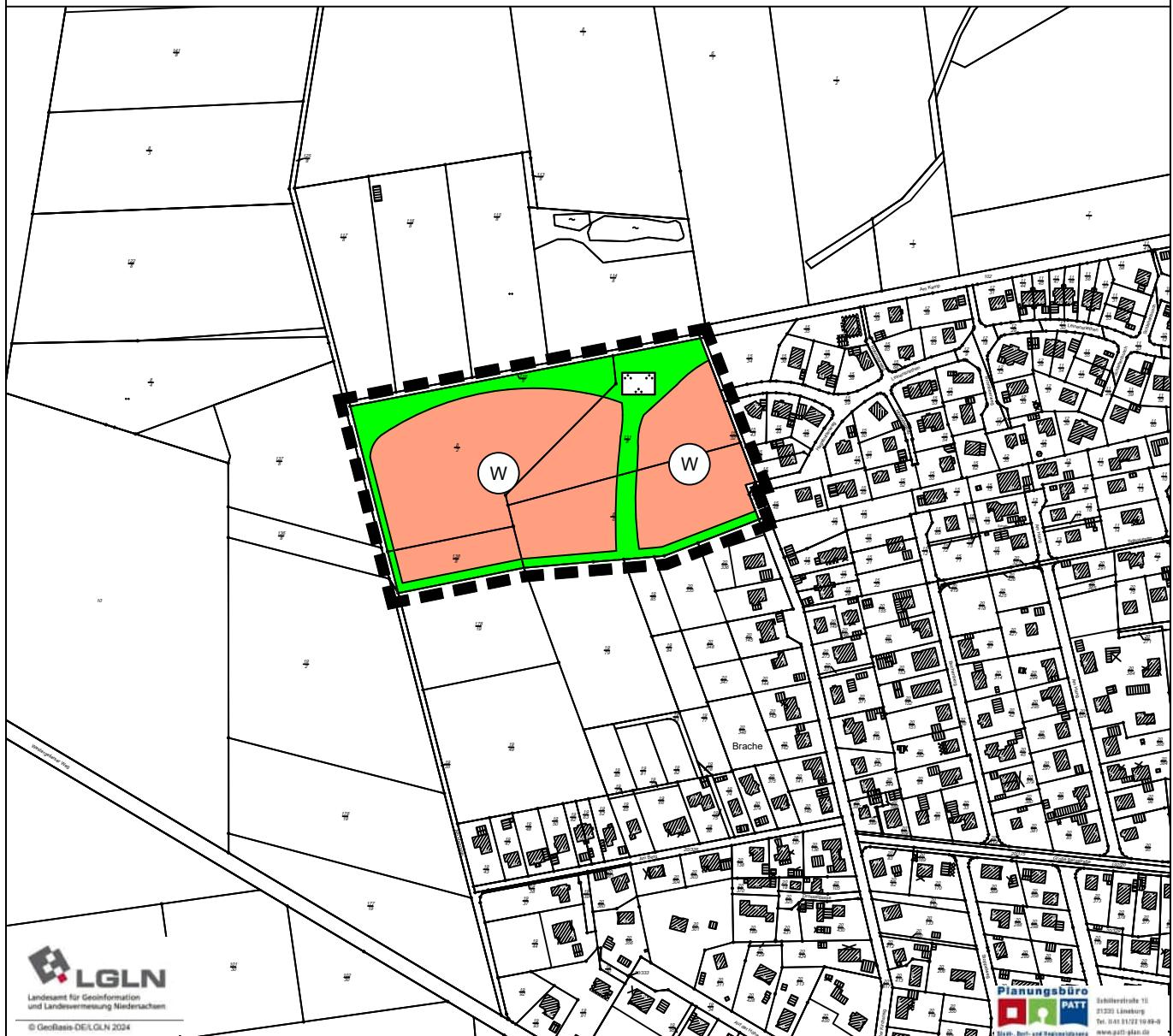


## 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“



M. 1:5.000

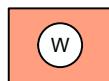
Stand: Entwurf, Mai 2025



### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Wohnbaufläche

#### 2. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

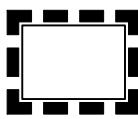


Grünfläche



Parkanlage

#### 3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Uelzenerstraße 10  
21201 Lüneburg  
Tel. 0511 5102-1040-0  
Email: [post@patt-plan.de](mailto:post@patt-plan.de)  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Gellersen diese 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Reppenstedt, den .....

Samtgemeinde Gellersen

.....  
Steffen Gärtner  
- Samtgemeindebürgermeister -

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am 20.01.2025 die Aufstellung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Reppenstedt, den .....

.....  
- Samtgemeindebürgermeister -

### Planunterlage

Kartengrundlage:

Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Maßstab 1:5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2024  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Lüneburg

**Planverfasser**

Der Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ wurde ausgearbeitet von:



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

Lüneburg, den .....

F. Patt

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ und der Begründung wurde vom ..... bis zum ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben in diesem Zeitraum die veröffentlichten Unterlagen öffentlich ausgelegt.

Reppenstedt, den .....

.....  
- Samtgemeindebürgermeister -

**Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Samtgemeinde Gellersen hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Reppenstedt, den .....

.....  
- Samtgemeindebürgermeister -

**Genehmigung**

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ ist mit Verfügung (Az.: ..... ) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den .....

.....  
- Landkreis Lüneburg -

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Samtgemeinde Gellersen ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: ..... ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Reppenstedt, den .....

.....  
- Samtgemeindebürgermeister -

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ..... für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden. Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ ist damit am ..... wirksam geworden.

Reppenstedt, den .....

.....  
- Samtgemeindebürgermeister -

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den .....

.....  
- Samtgemeindebürgermeister –

**Mängel in der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den .....

.....  
- Samtgemeindebürgermeister -

# Samtgemeinde Gellersen

Landkreis Lüneburg



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

### Begründung mit Umweltbericht

Teil I: Allgemeine Begründung

Teil II: Umweltbericht

*Hinweis: Der Umweltbericht wird nachgereicht.*

Stand: Entwurf Mai 2025

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Gellersen durch:



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  LGLN)

■ ■ ■ Lage des Plangebietes

## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil I: Allgemeine Begründung

1	Anlass und Ziel .....	4
2	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	4
3	Standortalternativen .....	5
4	Planungsvorgaben .....	6
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
4.2	Landschaftsrahmenplan .....	17
4.3	Siedlungsentwicklungskonzept 2030 Samtgemeinde Gellersen .....	18
4.4	Flächennutzungsplan .....	19
4.5	Bebauungsplan .....	20
5	Planung .....	20
5.1	Wohnbauflächen .....	20
5.2	Grünflächen .....	21
6	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit .....	21
6.1	Tiere, Pflanzen .....	21
6.2	Fläche, Boden, Wasser .....	22
6.3	Luft, Klima .....	23
6.4	Landschaft .....	23
6.5	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete .....	23
6.6	Mensch und seine Gesundheit .....	24
6.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	25
6.8	Natur- und artenschutzrechtliche Kompensation .....	26
7	Städtebauliche Werte .....	26
8	Rechtsgrundlagen .....	27
9	Bauleitplanerisches Verfahren .....	27
10	Quellen .....	28

### Teil II: Umweltbericht

*Hinweis: Der Umweltbericht wird nachgereicht.*

## Teil I: Allgemeine Begründung

### 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. Die Ausweisung des Baugebietes ist für die Auslastung der Kindergärten und Grundschulen erforderlich.

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 Wohnaugebiet „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 2024 aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg ).

### 3 STANDORTALTERNATIVEN

Hinsichtlich der Standortentscheidung für eine Siedlungsentwicklung in Südergellersen wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt.

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. Der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen 2030 mit einer Karte zu den potenziellen Siedlungsentwicklungsflächen in Südergellersen zu entnehmen. Die drei potenziellen Entwicklungsflächen „Wohnen“ sind mit einer roten Schraffur gekennzeichnet und nummeriert.

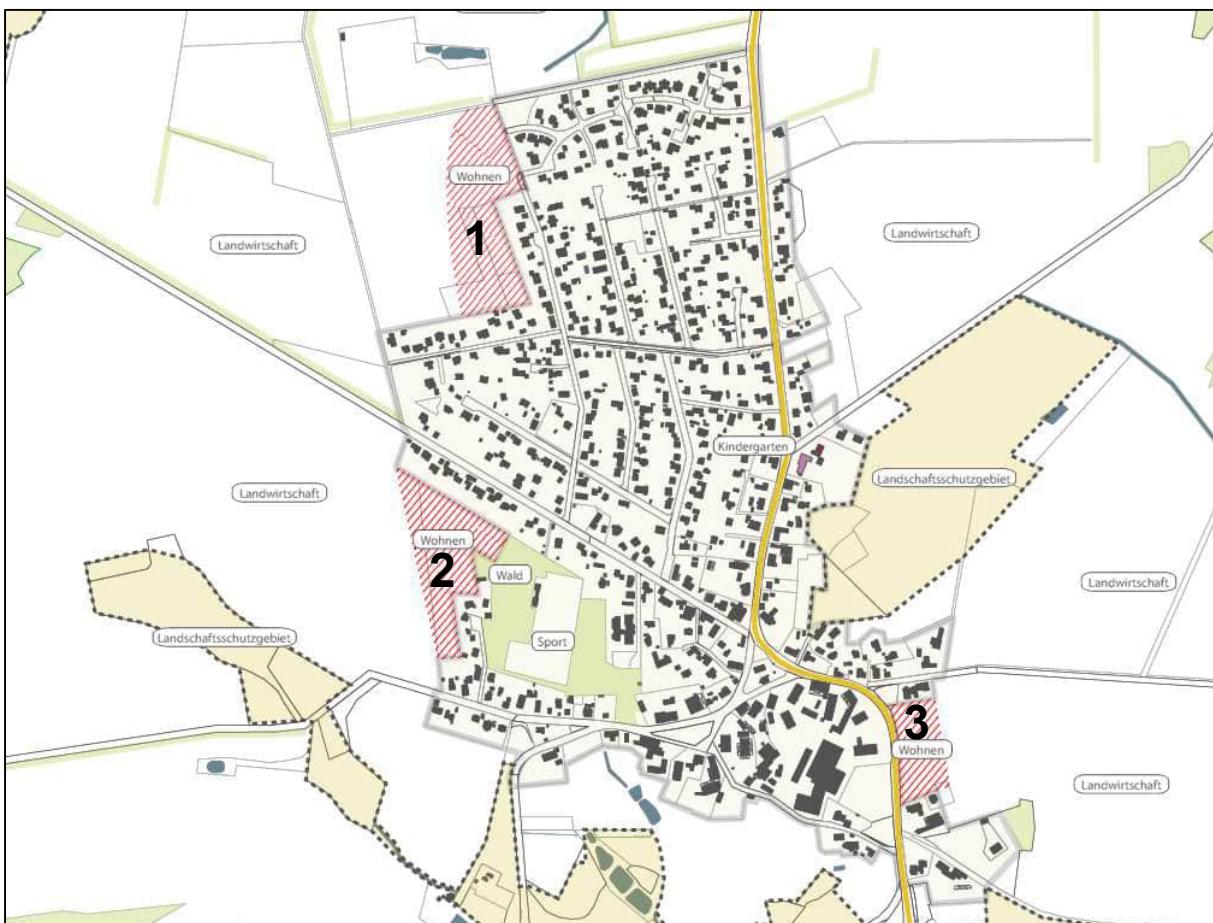


Abbildung 3: Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen. Karte zu potenziellen Siedlungsentwicklungsflächen in Südergellersen. Rote Schraffur = potenzielle Entwicklungsfläche „Wohnen“. Ohne Maßstab, genordnet.  
(Quelle: Samtgemeinde Gellersen 2019).

#### Fläche Nr. 1

Die Potenzialfläche Nr. 1 umfasst Teile der im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Wohnbaufläche. Der östliche Teil des Plangebietes und die südlich an das Plangebiet angrenzende Bereiche werden im Siedlungsentwicklungskonzept 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.

### Fläche Nr. 2

Die im Siedlungsentwicklungskonzept identifizierte Potenzialfläche Nr. 2 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.

### Fläche Nr. 3

Die im Siedlungsentwicklungskonzept identifizierte Potenzialfläche Nr. 3 östlich der Oerzer Straße zeichnet sich zwar durch gute Anbindungsmöglichkeiten 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.

### Flächen in Reppenstedt

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.

## **4 PLANUNGSVORGABEN**

### **4.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

#### **4.1.1 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.

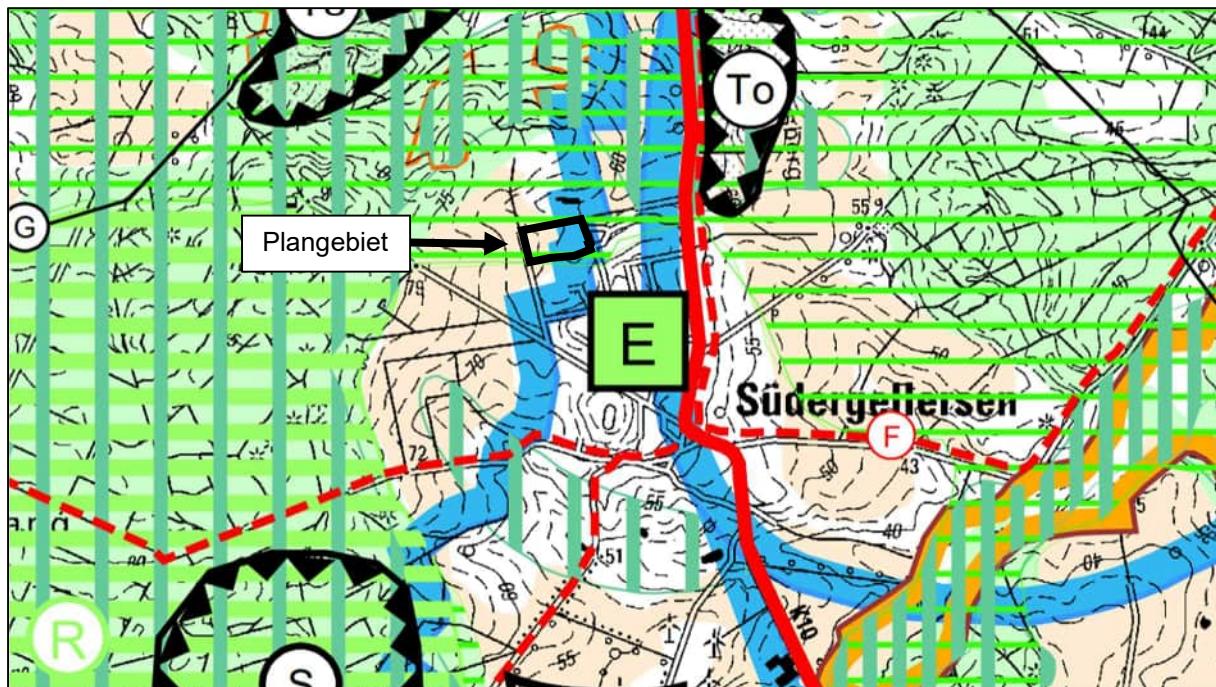


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordnet.  
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2016).

#### 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 4.1.2 verwiesen.

**Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft westlich des Plangebietes**

In einer Entfernung von rund 1 km westlich des Plangebietes liegt ein Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft (Ziffer 3.2.3.07 RROP). Bei dem Vorranggebiet handelt es sich um ein Waldgebiet. Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Wald.

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. Es ist keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu erwarten.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft im Entwurf zur Neuaufstellung des RROP in diesem Bereich in ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung geändert wird.

**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 gilt für Südergellersen die Eigenentwicklungsregelung gemäß Ziffer 2.1.14 RROP:

*„An Standorten unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ ist eine Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnbauflächenausweisungen 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.*

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

Nach der Begründung zum RROP soll in den betreffenden Orten auch künftig eine nennenswerte Siedlungsentwicklung möglich bleiben, dies insbesondere deshalb, weil das grundgesetzlich und planungsrechtlich verbürgte Prinzip der gemeindlichen Planungshoheit anerkannt bleiben soll und muss.

Die eigentliche Eigenentwicklungsregelung ergibt sich aus den ersten beiden Sätzen der Regelung in Ziffer 2.1.14 RROP. Der letzte Satz der Regelung in Ziffer 2.1.14 RROP umfasst eine „3%-Regelung“ zu unbeachtlichen Wohnbauflächenausweisungen und lässt die eigentliche Eigenentwicklungsregelung nach Ziffer 2.1.14 RROP außer Acht.

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.

In der folgenden Tabelle wird gemäß Satz 1 des Ziels eine Bedarfsberechnung für eine Wohnbauflächenausweisung 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 Wohnbauflächenausweisung anhand der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung, unter Berücksichtigung sinkender Haushaltsgrößen sowie nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand berechnet.

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.

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	
<b>Benötigte neue Wohneinheiten bis 2040 unter Berücksichtigung vorhandener verfügbarer Baulücken</b>	<b>84</b>	

### 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.

\* 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.

\*\*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.

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 Heiligenthal umfassend, sind demnach 43 Baulücken vorhanden.

## **Schätzung zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Baugebiet „Stähwiesen II“ in Südergellersen**

### Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Schätzung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplan im Parallelverfahren:

- 8 Doppelhäuser mit insgesamt 16 WE
- 23 Einzelhäuser, Annahme: bei 10 % mit 2. WE, also insgesamt 25 WE

Das ergibt insgesamt 41 WE in den WA 1 und 2.

### Allgemeines Wohngebiet WA 3

Schätzung auf der Grundlage einer Baustudie:

- 1 Mehrfamilienhaus mit max. 25-26 WE
- 1 Mehrfamilienhaus mit max. 14-15 WE

Das ergibt insgesamt max. 41 WE im WA 3.

Nach dieser Schätzung würden im Plangebiet insgesamt rund **82 Wohneinheiten** entstehen. Die genaue Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan nicht festgelegt.

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.

Darüber hinaus wird abwägend auf die folgenden Aspekte hingewiesen:

Das Baugebiet wird 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 ortsplannerisch 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 erforderlich. In dem Kindergarten in Südergellersen sind künftig ein Viertel der Plätze frei (25 freie Plätze von 100 Plätzen nach Abzug der Warteliste). Hierzu wird auch auf die Ausführungen nach dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen verwiesen (siehe Kapitel 4.3).

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.

Vor diesen Hintergründen ist die Größe der im Zuge der vorliegenden Planung ausgewiesenen Wohnbaufläche vertretbar.

#### Kompakte Bebauungs- und Siedlungsformen

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 Auflistung 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.

#### Flächensparziel

Gemäß Ziffer 3.1.1 01 RROP ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen in allen Samt/Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 um 50 % zu reduzieren. Nach der Begründung zum RROP bedeutet das für die Samtgemeinde Gellersen eine Reduzierung auf 2,81 ha pro Jahr.

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.

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.

Somit ergibt sich ein Flächenkontingent von insgesamt 48,81 ha bis zum Jahr 2030.

In dem Zeitraum von 2021 bis jetzt (Stand Mai 2025) wurden in der Samtgemeinde Gellersen die folgenden Wohnflächenausweisungen vorgenommen:

- Reppenstedt: Baugebiet „Schnellenberger Weg“ mit 11,9 ha Bruttowohnbauland im F-Plan
- Kirchgellersen: Baugebiet „Beerwind“ mit 1,5 ha Bruttowohnbauland im F-Plan
- Kirchgellersen: Baugebiet „Lüneburger Straße“ mit 3,5 ha Bruttowohnbauland 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

Insgesamt wurden somit 18,53 ha Wohnflächen von 2021 bis jetzt (Stand Mai 2025) in der Samtgemeinde Gellersen ausgewiesen.

Somit verbleibt ein Flächenkontingent von 30,28 ha bis 2030.

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.

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.

### Straßenverkehr

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.

Die Gemeinde Südergellersen liegt südwestlich von Lüneburg. Diese Lagen trifft daher nicht vollständig auf die nach dem RROP zu untersuchenden Regionen zu.

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.

### Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

## **4.1.2 Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms**

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüneburg. Die Neuaufstellung des RROP dient der Anpassung an die umfangreichen Änderungen des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms

(LROP), gesetzlicher Novellierungen u.a. für die Windenergie und den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) sowie der Festlegung eigener Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Landkreises im RROP.

Im Frühjahr 2023 hat bereits ein Beteiligungsverfahren zu einem 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP aus Dezember 2022 stattgefunden.

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.

Die gegenüber dem 1. Entwurf unveränderten Planteile des 2. Entwurfes sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu werten.

Der 2. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP wird in der Abwägung zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird der Verfahrensstand der Neuaufstellung des RROP geprüft und berücksichtigt.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem 2. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus Mai 2025 zu entnehmen, in welchem das Plangebiet gekennzeichnet ist.

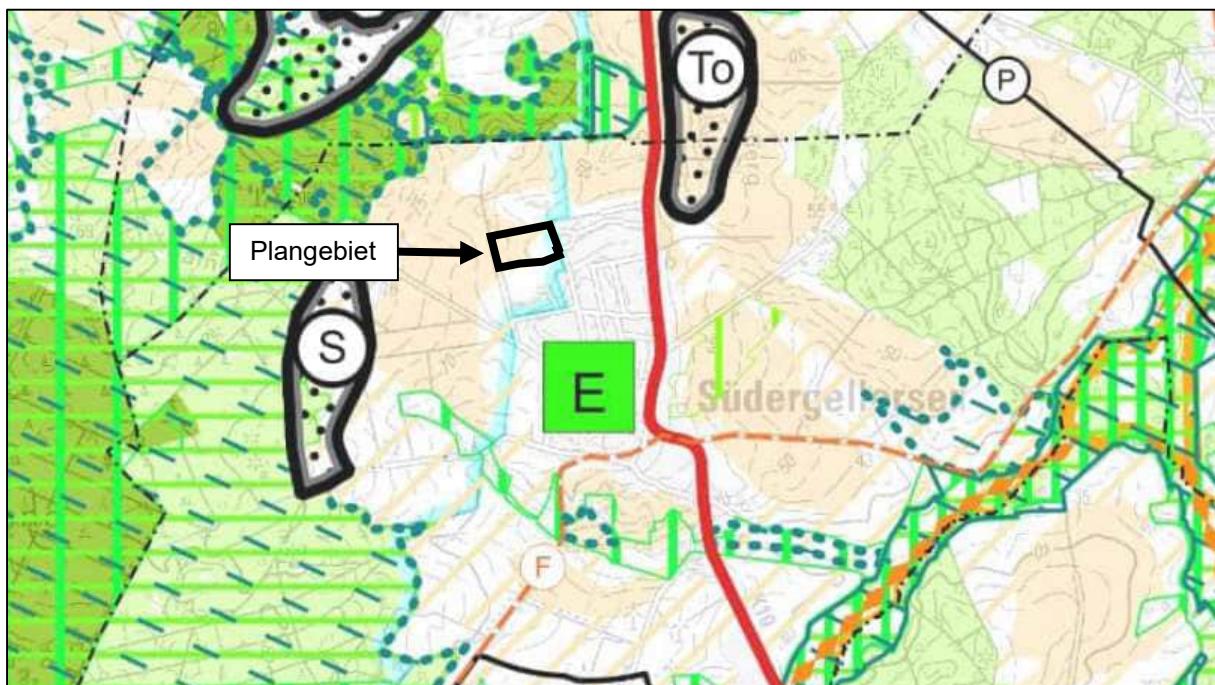


Abbildung 5: Auszug aus dem 2. Entwurf Mai 2025 zur Neuaufstellung des RROP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.  
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2025).

#### Vorranggebiet Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Ziffer 3.2.4 03 RROP-Entwurf). Im RROP-Entwurf sind die wasserrechtlich durch ein festgesetztes Wasserschutzgebiet geschützten oder als Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesenen Einzugsgebiete der Wasserwerke von überörtlicher Bedeutung als Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt.

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. Mit der vorliegenden Planung wird eine Wohnbebauung planerisch vorbereitet. 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 Oberflächenentwässerungskonzepte, welches zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erstellt wird, 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 Schwerpunktorte 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 Gemeinden 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 30.6.2023, 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. Es ist zulässig, nicht verbrauchte Flächenkontingente rückwirkend sowie entsprechend des Planungshorizontes der Bauleitplanung im Voraus in Anspruch zu nehmen. (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 1.426 Einwohnern zum Stand 30.6.2023, dem Berechnungsfaktor von 2 Wohneinheiten, dem Dichtewert von 11 ergibt sich rechnerisch ein Flächenkontingent von 0,26 ha pro Jahr und von 2,59 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.

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.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird eine Wohnbaufläche von rund 3,24 ha ausgewiesen. Nach dem Entwurf des RROP gibt es für die Ausweisung neuer

Wohnbauflächen im Ortsteil Südergellersen ein Flächenkontingent von 0,26 ha pro Jahr. Rechnerisch würde das Plangebiet mit einem Bruttowohnbauland von rund 3,24 ha das Flächenkontingent für die zukünftigen rund 12,5 Jahre ausschöpfen.

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.

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.

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.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche in dieser Größenordnung ist sinnvoll, um bauleitplanerisch eine wirtschaftlich angemessene Wohnbaufläche zu einem ortsteilplanerisch 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 erforderlich. 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.

## **4.2 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.

#### 4.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2030 Samtgemeinde Gellersen

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.

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

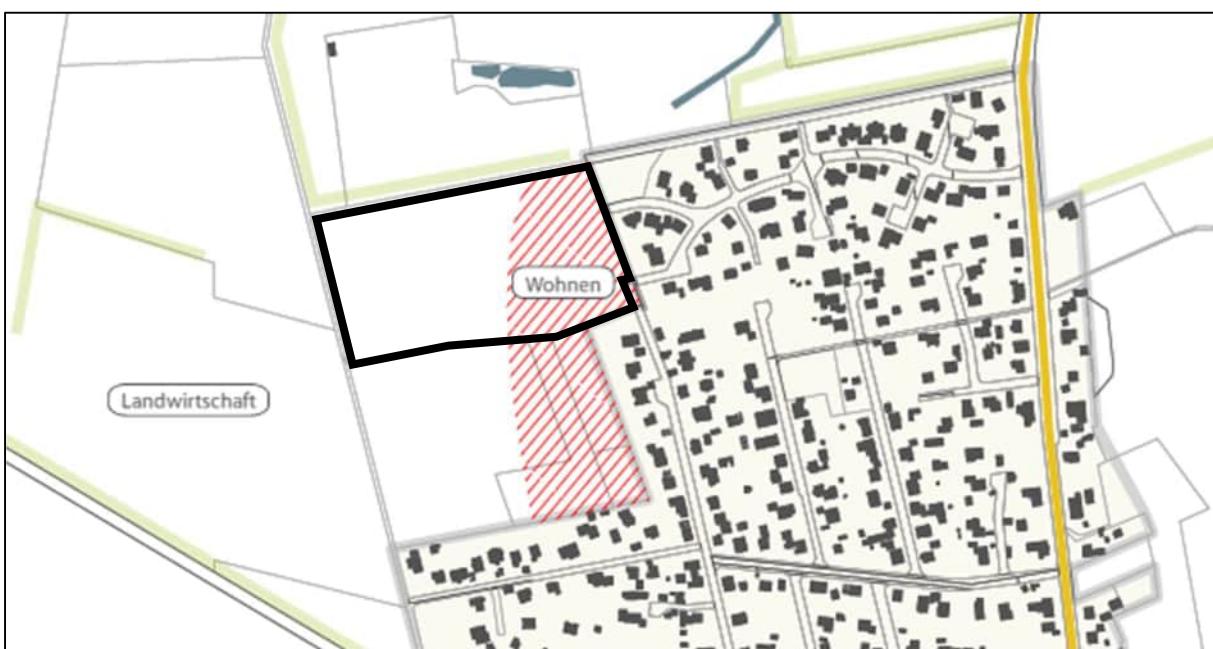


Abbildung 6: Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie). Rote Schraffur = potenzielle Entwicklungsfläche „Wohnen“. Ohne Maßstab, genordet.

(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. 6).

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 dem 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 Heiligenhafen 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. 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.

Wie der Schätzung zur Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet in Kapitel 4.1.1 zu entnehmen ist, sind 41 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 41 Wohneinheiten in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Somit sind die Hälfte aller Wohneinheiten im Baugebiet in Mehrfamilienhäusern geplant. Dieses ist ein hoher Anteil von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, der auch angesichts des demographischen Wandels ausreichend ist und angemessen für die Lage des Baugebietes am Ortsrand ist.

Die Planung ist daher mit dem Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen vereinbar. Die Ausweisung des Baugebietes ist für die Auslastung der Kindergärten und Grundschulen erforderlich

#### **4.4 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.

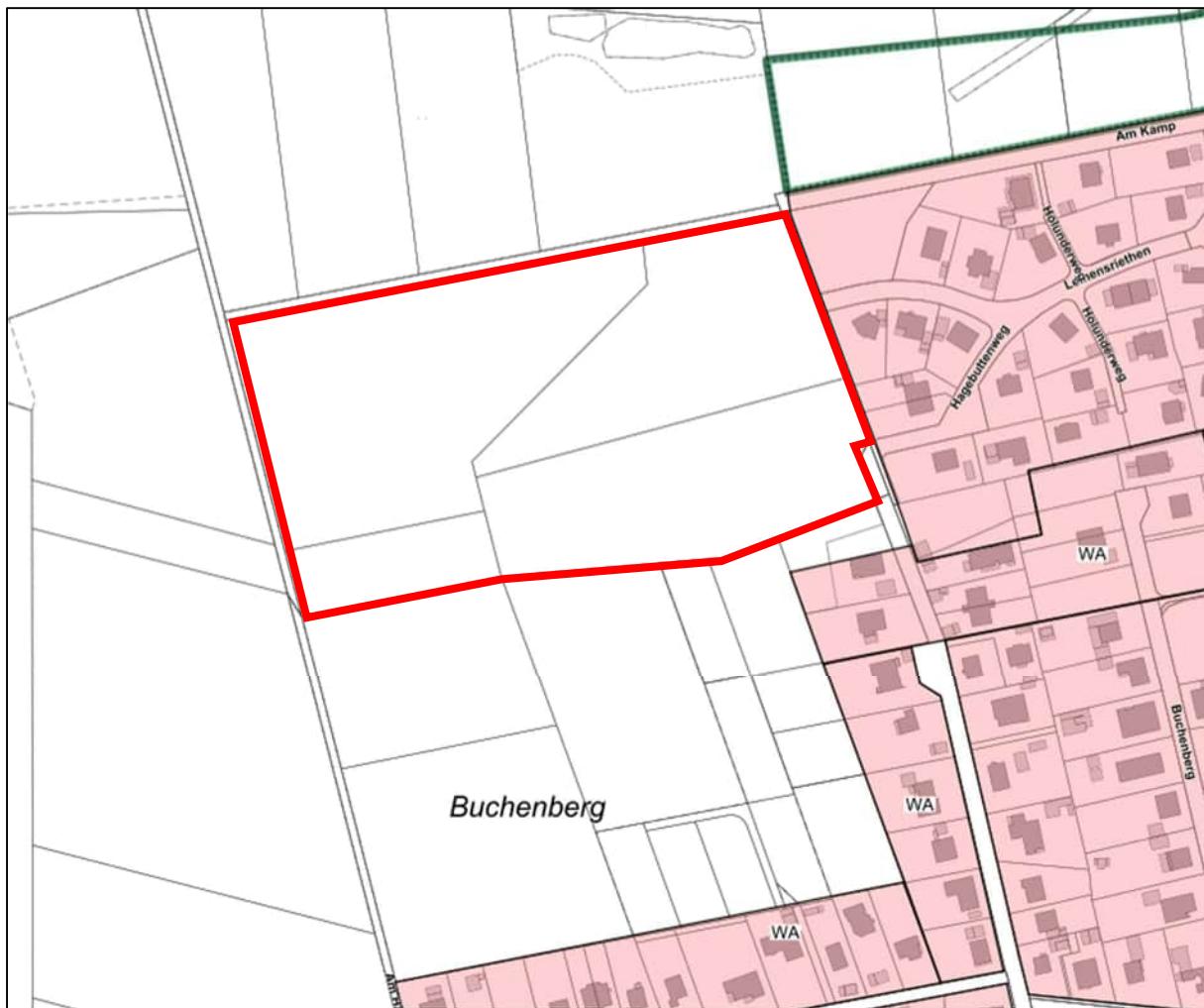


Abbildung 7: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.  
(Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg 2024).

## 4.5 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.

## 5 PLANUNG

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

### 5.1 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. Die Ausweisung des Baugebietes ist für die Auslastung der Kindergärten und Grundschulen erforderlich (vgl. Kapitel 4.3).

Das Plangebiet wird über die Straße „Leinensriethen“, über den Hagebuttenweg und über den Alten Kirchsteig erschlossen.

## 5.2 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. Darüber hinaus dienen die Grünflächen auch als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

In dem Teilbereich der Grünfläche, der von Süden nach Norden verläuft, 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden detaillierte Festsetzungen zu den Grünflächen getroffen.

## 6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sind in einem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2a Nr. 1 BauGB sind in der Begründung des Bebauungsplanes die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darzulegen. Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

### 6.1 Tiere, Pflanzen

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.

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.

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

Zum Bebauungsplan im Parallelverfahren wurde ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Dipl.-Biol. Jan Brockmann erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung der Umsetzung einer CEF-Maßnahme für die Feldlerche und von Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Beachtung der Bauzeitenregelung, für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist. Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt. Die CEF-Maßnahme für die Feldlerche und Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan im Parallelverfahren festgesetzt.

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 und durch die oben beschriebene Festsetzung einer CEF-Maßnahme sowie durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert. Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die daraus resultierende Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert. Die konkreten Vermeidungsmaßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes festgelegt, welcher zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung noch nicht vorliegt.

## 6.2 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.

Zum Bebauungsplan im Parallelverfahren wurde eine Baugrunduntersuchung vom Büro für Bodenprüfung erstellt. Diese wird in den Umweltbericht der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung einbezogen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Planung werden die Inanspruchnahme von Fläche sowie die Versiegelung von Böden 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 „Retentionstfläche“ 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.

Die konkreten Vermeidungsmaßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes festgelegt, welcher zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung noch nicht vorliegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

### **6.3 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. Die konkreten Vermeidungsmaßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes festgelegt, welcher zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung noch nicht vorliegt.

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.

### **6.4 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. Die konkreten Vermeidungsmaßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes festgelegt, welcher zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung noch nicht vorliegt.

### **6.5 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 Oberflächenentwässerungskonzepte, welches zum Entwurf des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erstellt wird, berücksichtigt.

Ansonsten sind keine Schutzgebiete im Plangebiet und seinem Wirkraum vorhanden.

## 6.6 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 zu kommen 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 Wohnaugebiet 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.

#### Starkregengefahren

Die Starkregengefahrenkarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie wurde eingesehen. In einem Streifen, der das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten quert, 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.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, welches auch Starkregenereignisse berücksichtigt.

## **6.7 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.

## 6.8 Natur- und artenschutzrechtliche Kompensation

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verursacht selbst keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, da keine direkten Baurechte begründet werden. Durch die Darstellung wird jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorbereitet, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert wird.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird lediglich eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs erstellt (siehe Umweltbericht).

Auf der Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erfolgt eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und die Kompensationsmaßnahmen werden konkret festgelegt.

Ein Teil des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs soll im Plangebiet selbst umgesetzt werden. So werden im Plangebiet großzügige Grünflächen vorgesehen, die auch als Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Der verbleibende Teil des Ausgleichs soll voraussichtlich auf Flächen nordöstlich des Plangebietes erfolgen. Im Bebauungsplan im Parallelverfahren wird dieses konkretisiert.

Nach dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan im Parallelverfahren wird eine funktionserhaltene Maßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche erforderlich. Diese CEF-Maßnahme soll voraussichtlich ebenfalls auf Flächen nordöstlich des Plangebietes erfolgen. Die Flächen können sowohl zum naturschutzrechtlichen als auch zum artenschutzrechtlichen Ausgleich genutzt werden. Im Bebauungsplan im Parallelverfahren wird dieses konkretisiert.

**Hinweis: Das Kapitel 6 der Begründung ist ggf. nach Ergänzung des Umweltberichts anzupassen.**

## 7 STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbezeichnung	Fläche in ha
Wohnbauflächen	3,24
Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	1,04
<b>Geltungsbereich</b>	<b>4,28</b>

## **8 RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

## **9 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN**

Am 20.01.2025 hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen die Aufstellung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ beschlossen.

Am 20.01.2025 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 18.02.2025 bis einschließlich zum 19.03.2025 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.

## 10 QUELLEN

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2024): Baugrunduntersuchung für die Erschließung des B-Plangebietes Stähwiesen II in Südergellersen, 07.06.2024.

DIPL.-BIOL. JAN BROCKMANN (2024): Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Südergellersen Baugebiet Stähwiesen II, 19.11.2024.

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

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2025): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de).

LANDKREIS LÜNEBURG (2025): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg, 2. Entwurf Mai 2025.

LANDKREIS LÜNEBURG (2025): 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) (2025): 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.

## Teil II: Umweltbericht

*Hinweis: Der Umweltbericht wird nachgereicht.*