

Bekanntmachung

Am **Dienstag, 1. Juli 2025, um 19:00 Uhr**, findet im Dorfgemeinschaftshaus in Südergellersen, Im Alten Dorfe 5, eine öffentliche Sitzung des **Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschusses der Samtgemeinde Gellersen** statt.

Tagesordnung

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Feststellung der Tagesordnung
- 3 Beschlussfassung über die Behandlung von Tagesordnungspunkten in nichtöffentlicher Sitzung
- 4 Genehmigung des Protokolls
- 4.a über die 11. Sitzung des Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschusses am 26.03.2025
- 4.b über die 12. Sitzung des Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschusses am 15.05.2025
- 5 Bericht des Samtgemeindebürgermeisters über wichtige Beschlüsse des Samtgemeindeausschusses und wichtige Angelegenheiten der Verwaltung
- 6 Einwohnerfragestunde (bei Bedarf)
- 7 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“
 - Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
 - Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- 8 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Windpark Süderheide“
 - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
 - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
- 9 Behandlung von Anfragen und Anregungen
- 10 Schließung der Sitzung

Reppenstedt, 19.06.2025

Samtgemeinde Gellersen
Der Samtgemeindebürgermeister

gez.
Steffen Gärtner



Verantwortlich: Hannes Leppin
Amt: Bauamt

S I T Z U N G S V O R L A G E

S/X/471

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	26.06.2025	7	ja
Samtgemeindeausschuss	30.06.2025		nein

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

- Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sachverhalt:

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

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

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am 20.01.2025 die Aufstellung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 10.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand vom 18.02.2025 bis zum 19.03.2025 statt.

Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen sind mit Abwägungsvorschlägen als Anlage beigefügt.

Wesentliche Anregungen wurden vom Landkreis Lüneburg zur Raumordnung vorgebracht. Die Abwägungsvorschläge wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

Der Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ mit Begründung wurde ausgearbeitet und ist als Anlage beigefügt. Der Umweltbericht wird nachgereicht.

Es wird vorgeschlagen, die Abwägung und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beschließen.

Beschlussempfehlung:

1. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen beschließt die Abwägung zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.
2. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen stimmt dem ihm vorliegenden Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ sowie der Begründung zu und beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Anlage(n):

- Abwägungsvorschläge
- Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“ (Deckblatt, F-Plan, Präambel/Verfahrensvermerke, Begründung)

58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“

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

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	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>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	<p>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.</p>	<p>Die im Siedlungsentwicklungskonzept identifizierte Potenzialfläche 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.</p> <p>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 Wohnbauausweisung. Daher wurde diese Fläche zum gegenwärtigen Zeitraum nicht für eine Siedlungsentwicklung gewählt.</p> <p>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 Heiligenthal 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.</p>
1.1.5	<p>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</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	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>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	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>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 abzuарbeiten.	<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 Bruttowohnbau land 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	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>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. 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 ortsteilerisch 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
		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).
		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).
		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 ortsplannerisch sinnvollen Zeitpunkt entwickeln zu können. Daher sollen die jährlichen Flächenkontingente kumuliert in Anspruch 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
1.1.11	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	Es gilt zu beachten, dass das Plangebiet gemäß den Starkregengefahrenkarten 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>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 Starkregengefahrenkarte 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	<p>Nachteilige verkehrliche Auswirkungen durch die 58. Änderung des F-Plan Stähwiesen II Südergellersen auf Kreisstraßen sind nicht erkennbar.</p> <p>Aus der Sicht des Trägers der Straßenbaulast und Verkehrssicherungspflicht der Kreisstraßen bestehen daher keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
2.	Samtgemeinde Bardowick (20.02.2025)	
2.1	<p>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.</p> <p>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>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 Nutzungsberichtigte 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. 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. Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter Filter-Datenschutz">www.gasunie.de/downloads -> Filter Datenschutz.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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“

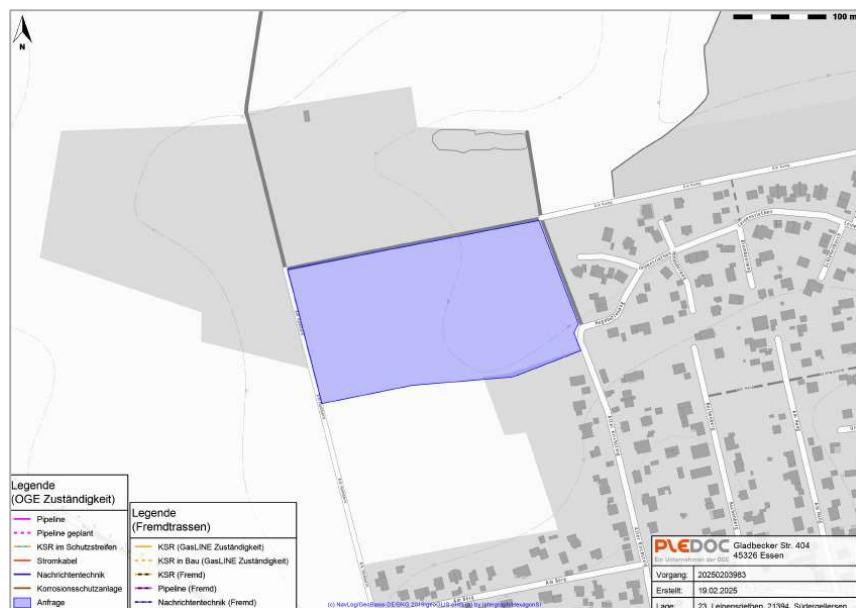
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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. <u>Achtung:</u> 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.

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

Samtgemeinde Gellersen

Landkreis Lüneburg

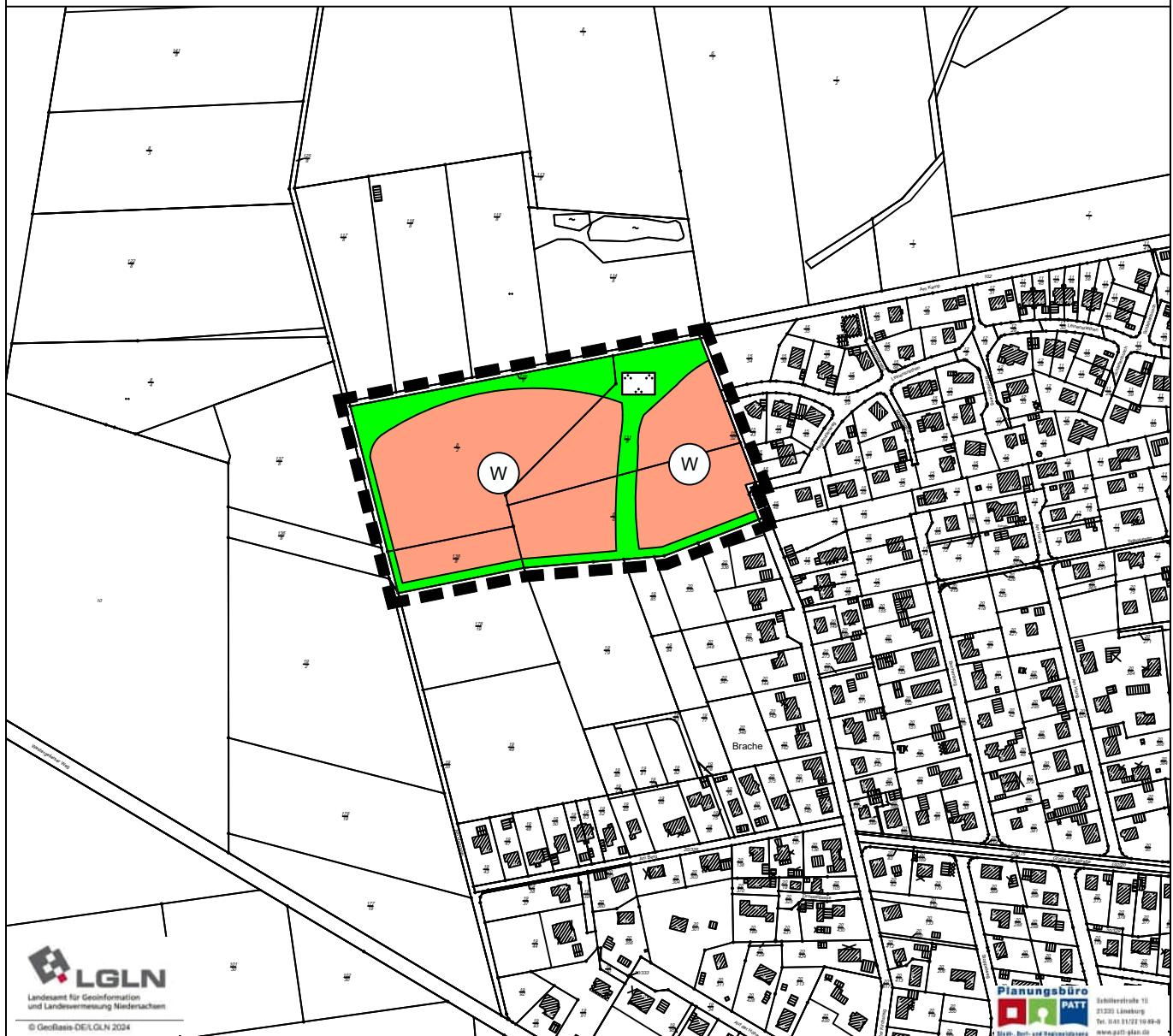


58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stähwiesen II Südergellersen“



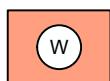
M. 1:5.000

Stand: Entwurf, Mai 2025



Planzeichenerklärung

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



Wohnbauflächen

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



Grünfläche



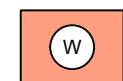
Parkanlage

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Uelenserstraße 10
21336 Lüneburg
Tel. 05152 1044-0
Email: patt-plan.de
www.patt-plan.de



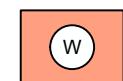
Wohnbauflächen



Grünfläche



Parkanlage



Wohnbauflächen



Grünfläche



Parkanlage

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

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 ausgeschrieben.

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

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 LGN)

■ ■ ■ 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 Plangebiets verläuft der landwirtschaftliche Weg „Am Kamp“ und unmittelbar westlich des Plangebiets 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.

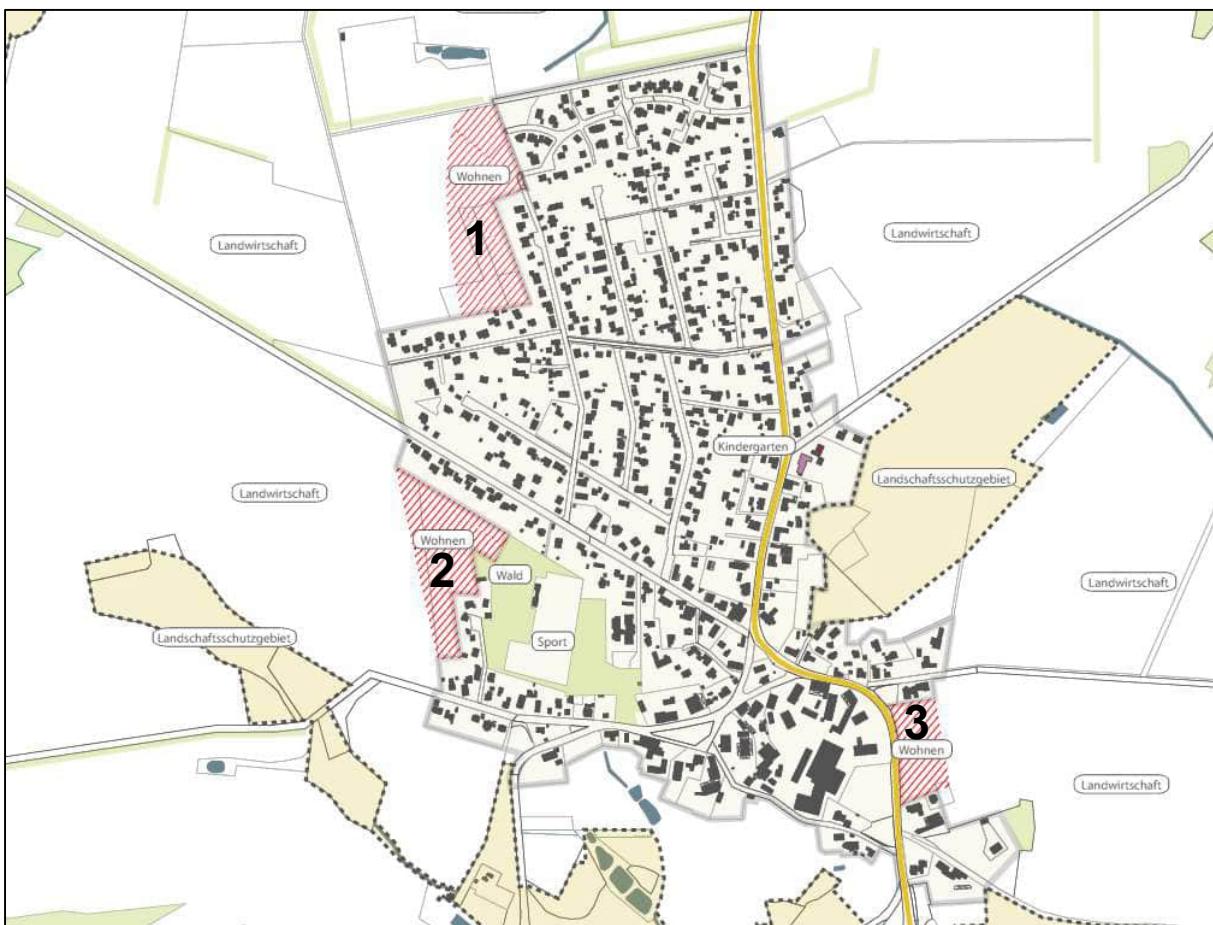


Abbildung 3: Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen. Karte zu potenziellen Siedlungsentwicklungsflächen in Südergellersen. Rote Schraffur = potenzielle Entwicklungsfläche „Wohnen“. Ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Samtgemeinde Gellersen 2019).

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.

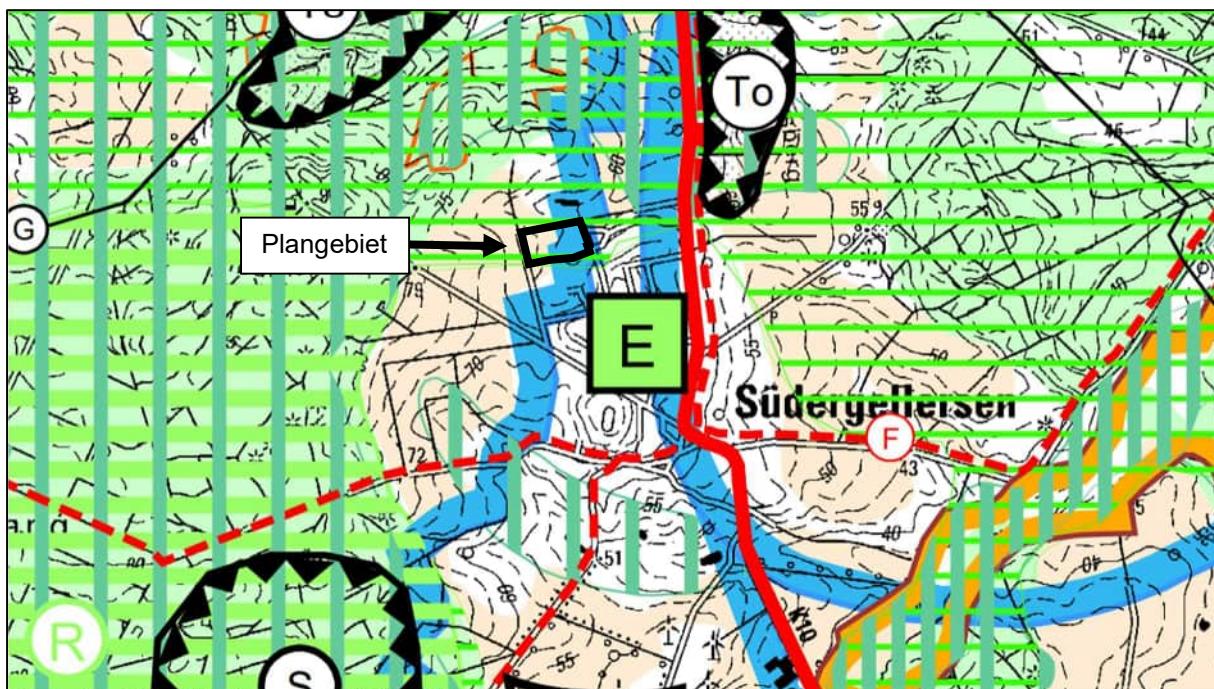


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordnet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2016).

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	
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.

* 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 Siedlungsbeckens 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.

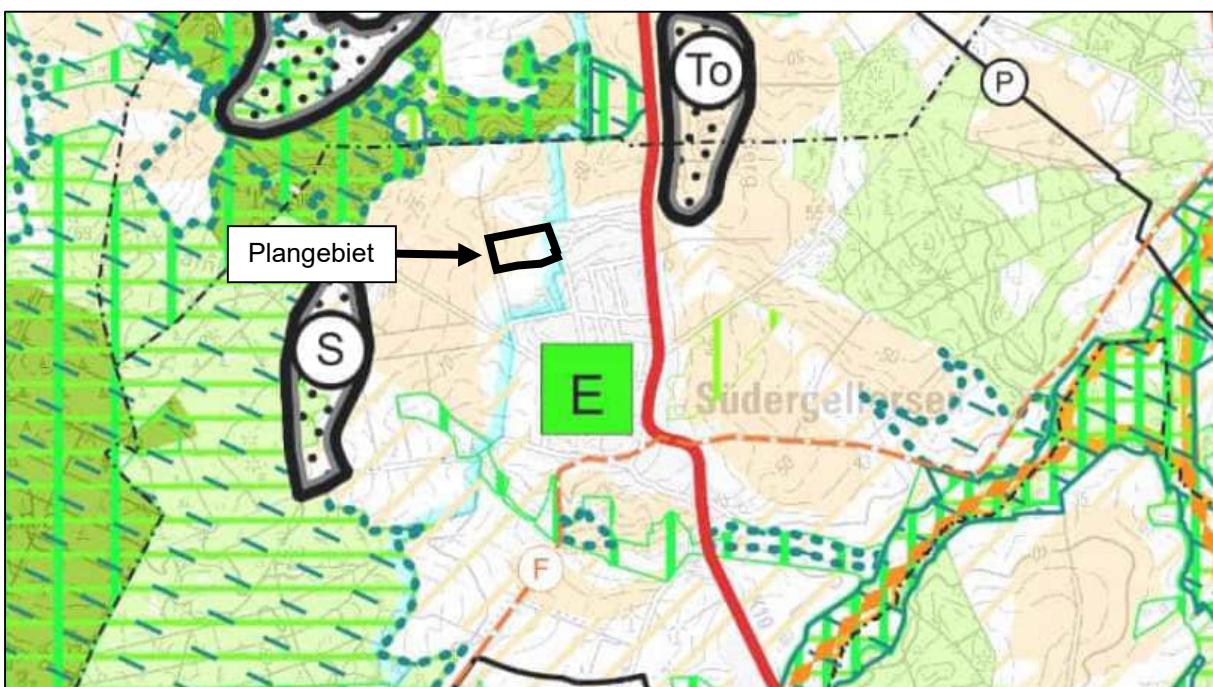


Abbildung 5: Auszug aus dem 2. Entwurf Mai 2025 zur Neuaufstellung des RROP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2025).

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 Heidetur, 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 ortsteilerisch 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 ortsteilerisch 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, genordnet.

(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 der Siedlungsentwicklungskonzept abgegrenzt bzw. ausgerichtet. Eine Abgrenzung des Plangebietes durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege im Norden und Westen bietet sich an.

Nach dem Siedlungsentwicklungskonzept wird für Südergellersen und Heiligenthal bei einem Bevölkerungswachstum von 93 Personen bis 2030 von einer konstanten Auslastung der Kindergarten 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 Heiligenenthal 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.

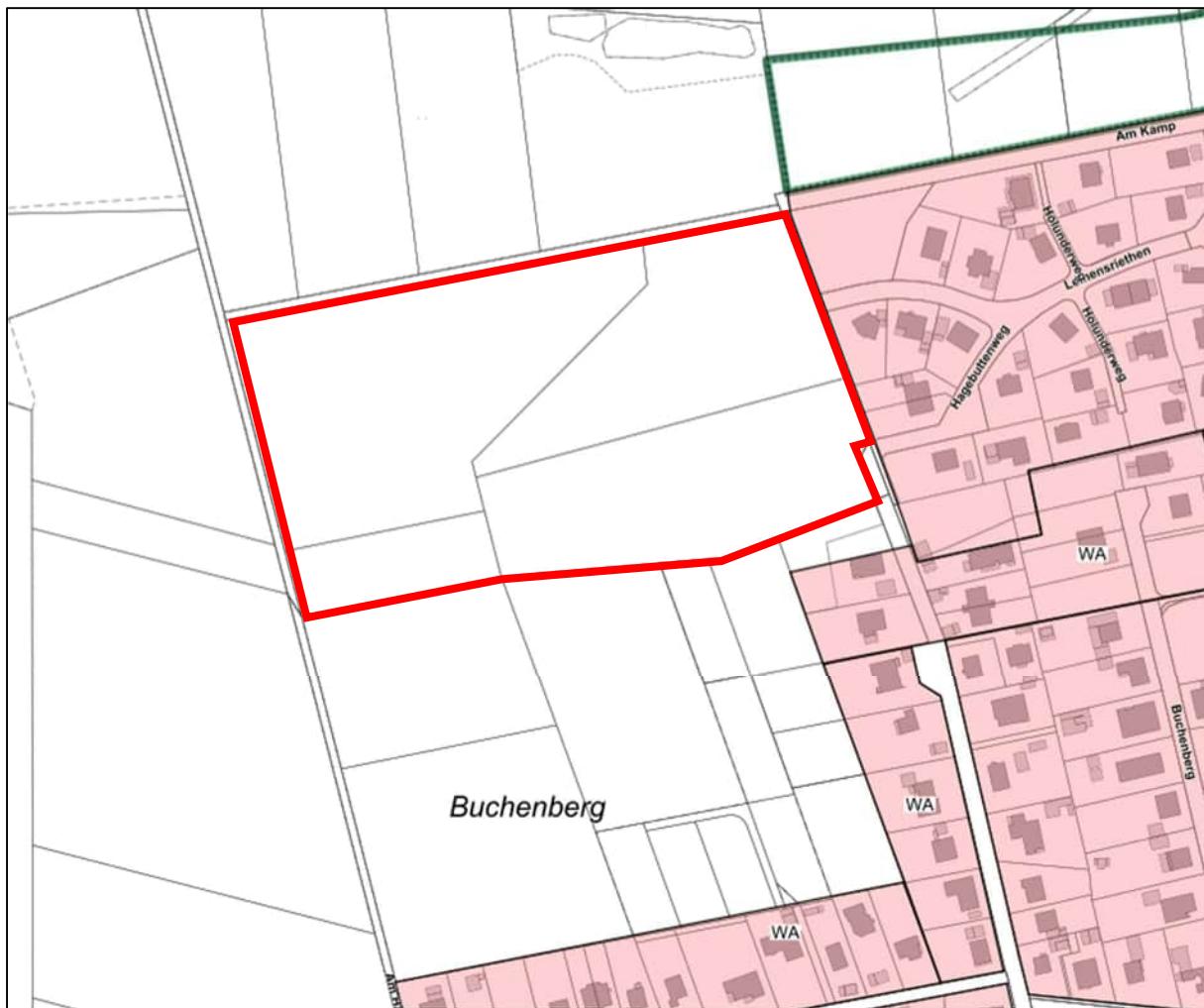


Abbildung 7: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg 2024).

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 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
Geltungsbereich	4,28

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.

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.

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.



S I T Z U N G S V O R L A G E

S/X/477

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	01.07.2025	8	ja
Samtgemeindeausschuss			nein

59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Windpark Süderheide“

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sachverhalt:

Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne einer vorbereitenden Bauleitplanung zur Realisierung von Windenergieanlagen geschaffen werden. Dies betrifft die Errichtung und den Betrieb von insgesamt 11 Windenergieanlagen, wovon 5 bestehende Anlagen im Rahmen eines Repowering-Vorhabens ersetzt und 6 neu errichtet werden sollen.

Die Umsetzung der von Bund und Ländern angestrebten Energiewende im Interesse des Klima- und Umweltschutzes setzt einen deutlichen Ausbau der erneuerbaren Energieproduktion voraus. Das Repowering bestehender Windenergieanlagen ist in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung, da durch den Ersatz älterer, weniger effizienter Anlagen durch moderne, leistungsstärkere Windenergieanlagen auf bereits genutzten Flächen deutlich mehr Strom erzeugt werden kann, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu verursachen.

Das WindBG sieht für das Land Niedersachsen vor, bis Ende 2027 1,7 % der Landesfläche und bis Ende 2032 2,2 % der Landesfläche (Flächenbeitragswert) für Windenergie an Land auszuweisen. Die Erreichung des Flächenbeitragswertes mittels regionaler oder kommunaler Teilflächenziele obliegt dem Land selbst. Für den Landkreis Lüneburg sind bis Ende 2027 3,09 % und bis Ende 2032 4 % als Teilflächenziele zu erreichen.

Die Landwind Planung GmbH & Co. KG plant die Errichtung und den Betrieb des Windparks Süderheide und Süderheide Repowering in der Samtgemeinde Gellersen südlich der Ortschaft Südergellersen, nördlich der Ortschaft Wetzen und westlich der Ortschaft Oerzen. Der Änderungsbereich wird derzeit im 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) den Landkreis Lüneburgs bereits als Vorranggebiet für Windenergienutzung ausgewiesen. Bei Teilen des Änderungsbereichs handelt es sich zudem bereits um ausgewiesene Windenergiegebiete.

Mit der Flächennutzungsplanänderung zur Entwicklung einer Sonderbaufläche für den gesamten Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das Repowering der bestehenden Windenergieanlagen sowie die Errichtung von Windenergieanlagen geschaffen werden, um ganz allgemein den genannten politischen Zielen im Hinblick auf eine CO₂-ärmere Energieversorgung nachzukommen und damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Ferner verringert das Planvorhaben die Abhängigkeit der Energieversorgung und leistet damit auch einen Beitrag zur öffentlichen Sicherheit.

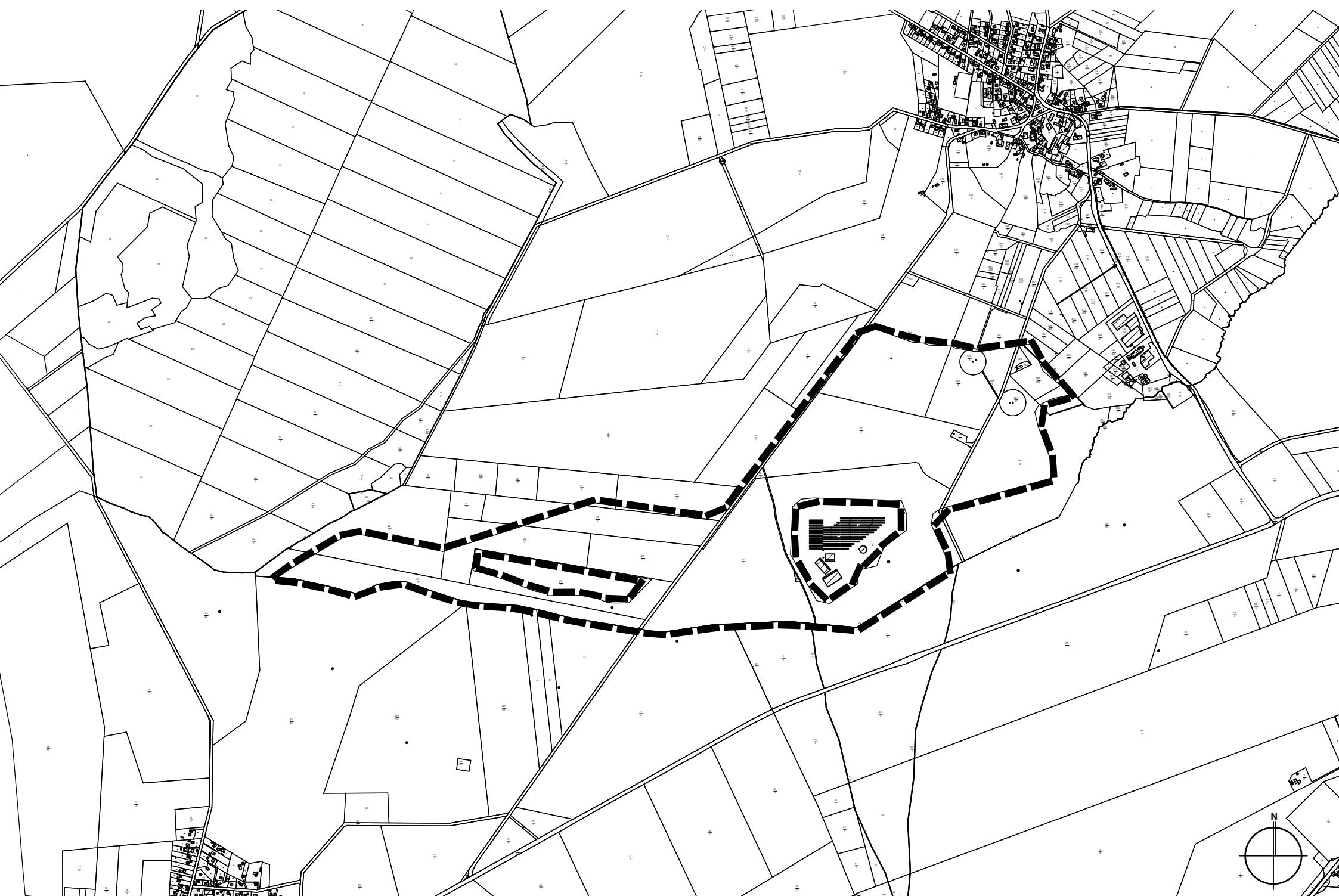
Beschlussempfehlung:

1. Gemäß § 2 (1) BauGB wird die Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Windpark Süderheide“ beschlossen. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus dem Übersichtsplan.
2. Dem vorliegenden Vorentwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplanen „Windpark Süderheide“ sowie der Begründung wird zugestimmt. Es wird beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Anlage(n):

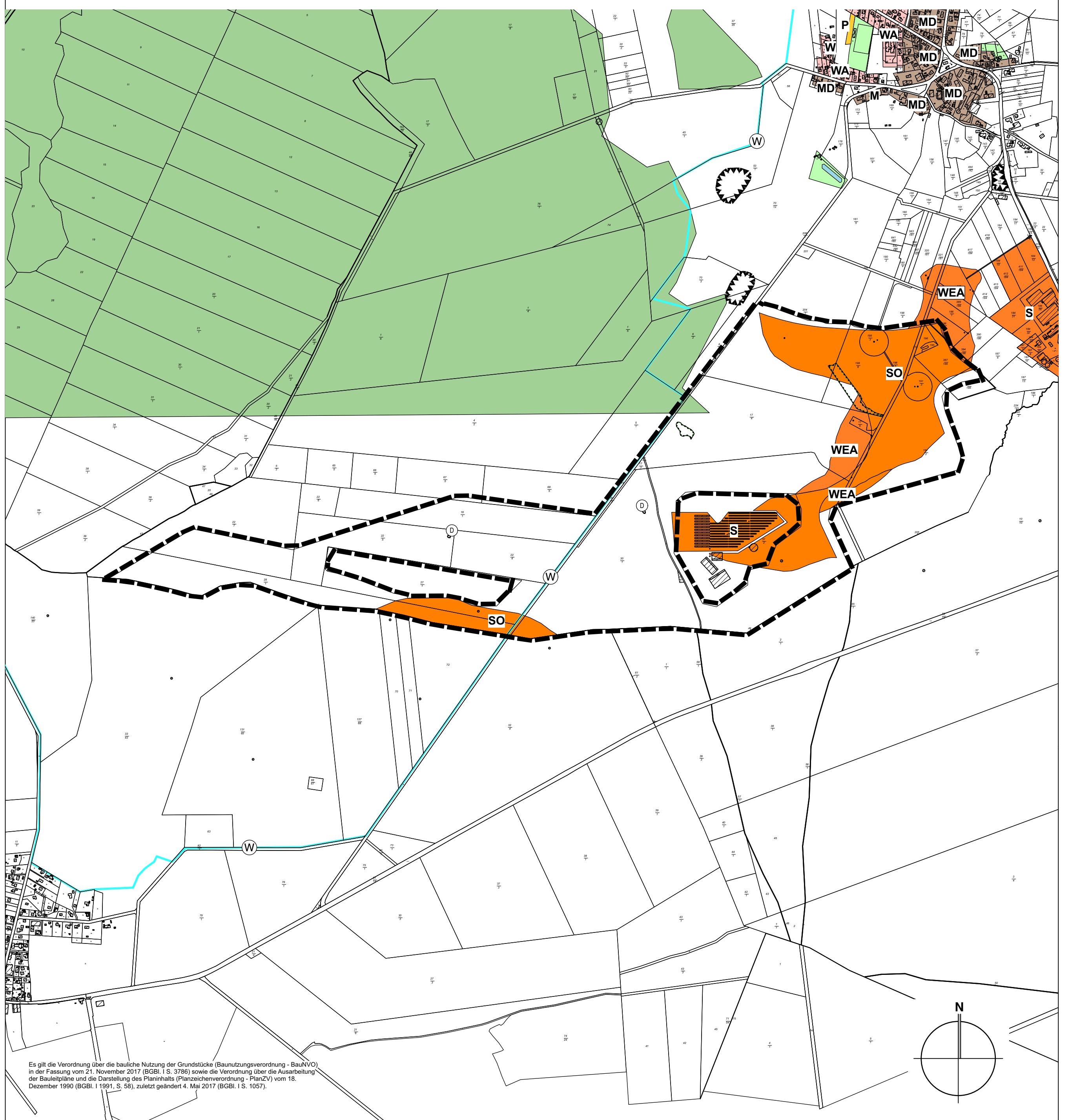
- Übersichtsplan des Änderungsbereichs
- Vorentwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Windpark Süderheide“

Anlage: Übersichtsplan des Änderungsbereichs der 59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Gellersen (Maßstab 1:20.000)

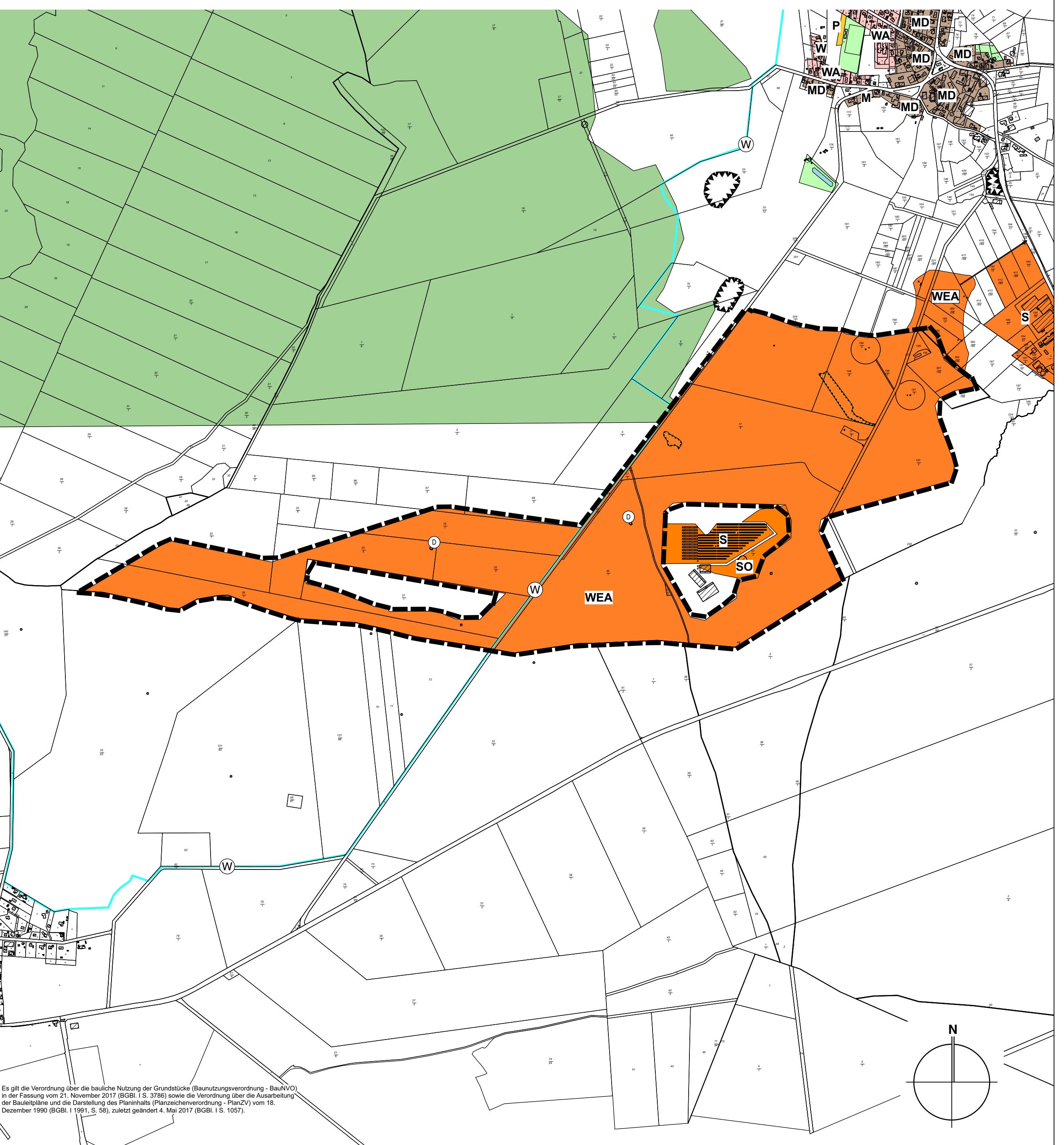


59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes, (Ausschnitt) - Maßstab 1:12.000



Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplanes nach der 59. Änderung - Maßstab 1:12.000



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung und Rechtsgrundlage

Bauflächen

	Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO
	Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
	Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	Sonderbauflächen (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
	Sondergebiet Windenergie (SO) gemäß § 11 BauNVO
	Fläche für Windenergieanlagen (WEA) gemäß § 11 BauNVO
	Fläche für Windenergieanlagen und Fläche für die Landwirtschaft (WEA) gemäß § 11 BauNVO
	Parkplatz
	Abbaufläche gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

	Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung
	Nachrichtliche Übernahme
	Wasserschutzgebiet

Umgrenzung von Einzeldenkmälern gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG - Bodendenkmale

Gesetzlich geschütztes Biotop gem. §30 BNatSchG i. V. m. §24 NNatSchG

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung und Rechtsgrundlage

Bauflächen

	Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO
	Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
	Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	Sonderbauflächen (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
	Sondergebiet Windenergie (SO) gemäß § 11 BauNVO
	Fläche für Windenergieanlagen (WEA) gemäß § 11 BauNVO
	Fläche für Windenergieanlagen und Fläche für die Landwirtschaft (WEA) gemäß § 11 BauNVO
	Parkplatz
	Abbaufläche gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

	Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung
	Nachrichtliche Übernahme
	Wasserschutzgebiet

Umgrenzung von Einzeldenkmälern gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG - Bodendenkmale

Gesetzlich geschütztes Biotop gem. §30 BNatSchG i. V. m. §24 NNatSchG

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Samtgemeindeausschusses am2025.
Die offizielle Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vombis zumerfolgt.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beil-Straße 7b, 20099 Hamburg.



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde amdurchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vomzur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Samtgemeindeausschuss hat amdem Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Begründung zugestimmt und beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vombis zumwährend der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vombisdurchgeführt. Eine Verlängerung ist nicht vorgesehen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie die Begründung und der Inhalt der Bekanntmachung sind in der Zeit vombis zumim Internet veröffentlicht worden und konnten unter folgender Internetadresse eingesehen werden: XXX

Reppenstedt, den

(Siegelabdruck)

(Samtgemeindepflegermeister

Plannerlage

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2025 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Lüneburg, den

(Siegelabdruck)

(LGLN)

Der Samtgemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange amgeprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde amvon der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Satzung der Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgelernt und ist bekanntzumachen.

Reppenstedt, den

(Siegelabdruck)

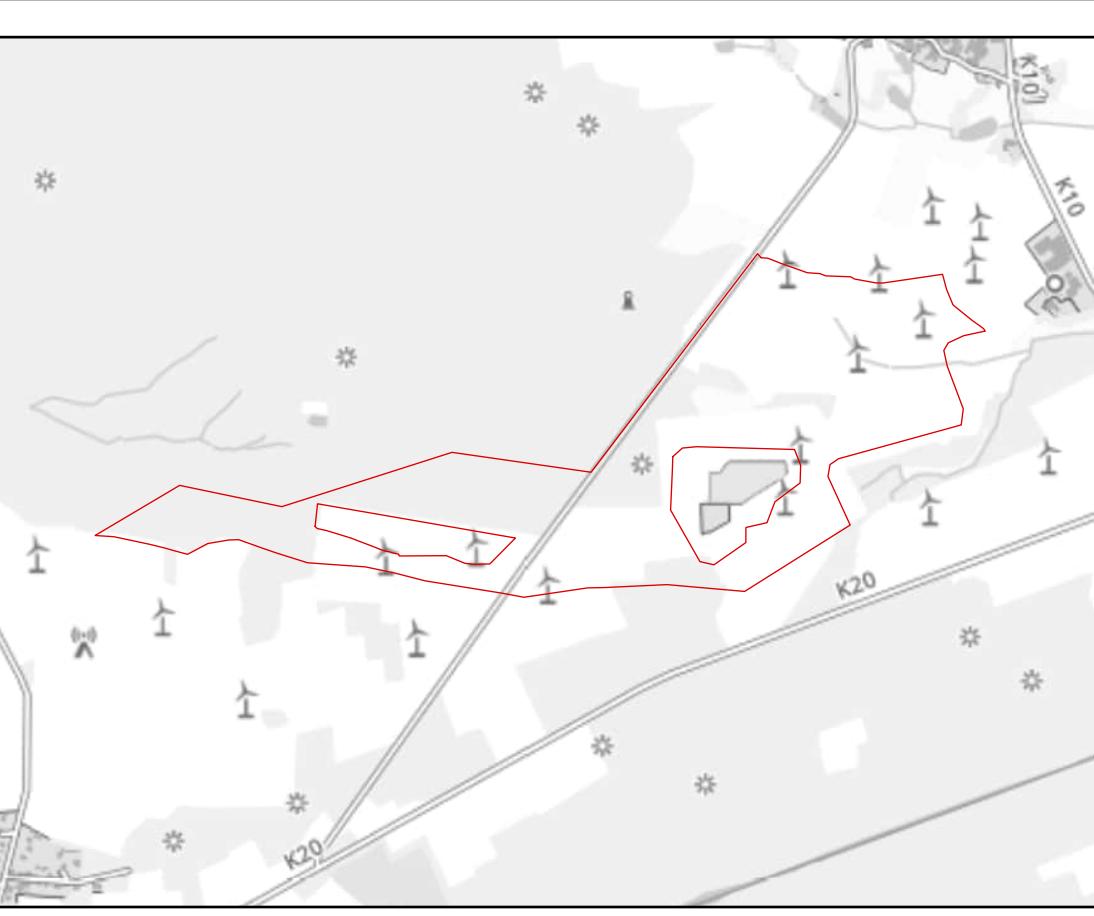
(Samtgemeindepflegermeister

Der Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Samtgemeinderat und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind amortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung eines Entwicklungsprojekts zu Rechtswidrigkeit (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einschätzungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin amin Kraft getreten.

Reppenstedt, den

(Siegelabdruck)

(Samtgemeindepflegermeister



59. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE GELLERSEN



für das Gebiet

südlich der Ortschaft Südergellersen,
nördlich der Ortschaft Wetzen und
westlich der Ortschaft Oerzen

Datum: Juni 2025

Verfahrensstand: Vorentwurf

59. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen



Landkreis Lüneburg
für das Gebiet
südlich der Ortschaft Südergellersen,
nördlich der Ortschaft Wetzen und westlich der Ortschaft Oerzen

Begründung

Vorentwurf

Verfahrensstand: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Fassung: **VORENTWURF**, 19.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Planerarbeitung und Gutachten	4
1.3	Lage und Größe des Änderungsbereichs	4
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
3	Grundlagen der Planung	7
3.1	Landesplanung	7
3.2	Regionalplanung	12
3.3	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gellersen	17
3.4	Bestehende Bebauungspläne	18
3.5	Beschreibung des Änderungsbereichs und der Umgebung	18
3.5.1	Landschaftsbild	18
3.5.2	Topographie und Baugrundverhältnisse	18
3.5.3	Vorhandene Bebauung und Nutzungen sowie Eigentumsverhältnisse	19
3.5.4	Waldabstand	20
3.5.5	Verkehrsinfrastruktur	20
3.5.6	Technische Infrastruktur	20
3.5.7	Denkmalschutz, Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale	20
3.5.8	Altlasten und Kampfmittel	21
3.5.9	Naturschutzrechtliche Situation	21
3.5.10	Gesetzlich geschützte Biotope	21
4	Standortalternativenprüfung	22
5	59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Gellersen	23
5.1	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Windenergieanlagen	23
5.2	Nachrichtliche Übernahmen	24
5.2.1	Denkmalschutz	24
5.2.2	Flächen für die Wasserwirtschaft	24
5.2.3	Biotope	24
6	Umweltbericht	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus dem LROP 2022 (nur Darstellung der Änderungen); Lage des Geltungsbereichs orange hervorgehoben.....	8
Abbildung 2: Niedersächsisches Landschaftsprogramm 2021, Ziele der Raumordnung; Lage des Geltungsbereiches orange hervorgehoben.....	11
Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2025; Lage des Geltungsbereichs orange hervorgehoben	12

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am _____.2025 die 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 ist in der Zeit vom _____.2025 bis _____.2025 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am _____.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat am _____.2025 den Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Der Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie die Begründung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom _____.2025 bis zum _____.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben die Unterlagen während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am _____.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 5 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB am _____.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Gellersen hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am _____.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat die 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen am _____.2025 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts ergibt sich aus den Regelungen des § 2 Abs. 4 BauGB.

1.2 Planerarbeitung und Gutachten

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) vom 30.04.2025.

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde das Büro E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg als Dritte i. S. des § 4b BauGB beauftragt. Die entsprechenden Planungskosten übernimmt die zukünftige Vorhabenträgerin.

Im Zuge des Planverfahrens wurde bereits folgendes Gutachten erstellt:

- Avifaunistisches Gutachten

Für das Verfahren wurden zudem folgende Gutachten oder Fachbeiträge beauftragt:

- Schallgutachten
- Eisabwurf
- Verschattungsgutachten

1.3 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der ca. 164,72 ha große Änderungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen liegt etwa 2 km südwestlich der Gemeinde Südergellersen und etwa 2,8 km nordöstlich des Ortsteils Wetzen. Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke in den Fluren 2 und 4 der Gemarkung Südergellersen:

Flur 2	Flur 4
Teilw. 191/2, 191/3, 195, 196, Teilw. 198/3, teilw. 198/4, 198/5, teilw. 198/6, teilw. 204/1, teilw. 208/1, teilw. 218, teilw. 386/186, teilw. 387/186	17/3, 17/4, 17/5, teilw. 18/1, 22/4, teilw. 22/5, teilw. 22/7, teilw. 27/1, teilw. 28/1, 30/1, 30/2, teilw. 37/2, 37/3, teilw. 44, 42/1, 42/2, 48, 49, teilw. 68/5, teilw. 67/5

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Siedlungsabstände

im Osten: durch Wald- und landwirtschaftliche Flächen

im Süden: durch Wald- und landwirtschaftliche Flächen

im Westen: durch Wald- und landwirtschaftliche Flächen

Durch die Siedlungsabstände im Norden wird eine ausreichende Entfernung zu zusammenliegenden Siedlungsstrukturen eingehalten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten sowie dem Freiraumverbund.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne einer vorbereitenden Bauleitplanung zur Realisierung von Windenergieanlagen geschaffen werden. Dies betrifft die Errichtung und den Betrieb von insgesamt 11 Windenergieanlagen wovon 5 bestehende Anlagen im Rahmen eines Repowering-Vorhabens ersetzt und 6 neu genehmigt werden sollen.

Die Umsetzung der von Bund und Ländern angestrebten Energiewende im Interesse des Klima- und Umweltschutzes setzt einen deutlichen Ausbau der erneuerbaren Energieproduktion voraus. So wird auf Bundesebene angestrebt, den Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern bis zum Jahr 2030 auf mindestens 80 % zu steigern (vgl. § 1 EEG 2023) und nach Vollendung des Kohleausstiegs bis zum Jahr 2045 eine treibhausgasneutrale Stromversorgung zu erreichen. Die Nutzung von Windkraft spielt bei der Erreichung der Ziele eine wichtige Rolle. Mit dem sog. „Wind-an-Land-Gesetz“ will die Bundesregierung den Ausbau der Windenergie in Deutschland deutlich schneller voranbringen. Das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) legt für die Bundesländer verbindliche Flächenziele fest. Gleichzeitig sollen die Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden.

Das Repowering bestehender Windenergieanlagen ist in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung, da durch den Ersatz älterer, weniger effizienter Anlagen durch moderne, leistungsstärkere Windenergieanlagen auf bereits genutzten Flächen deutlich mehr Strom erzeugt werden kann, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu verursachen.

Das WindBG sieht für das Land Niedersachsen vor, bis Ende 2027 1,7 % der Landesfläche und bis Ende 2032 2,2 % der Landesfläche (Flächenbeitragswert) für Windenergie an Land auszuweisen. Die Erreichung des Flächenbeitragswertes mittels regionaler oder kommunaler Teilflächenziele obliegt dem Land selbst. Mit dem Gesetz zur Umsetzung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes und über Berichtspflichten (Niedersächsisches Windenergieflächenbedarfsgesetz – NWindG) hat das Land Niedersachsen geregelt, welcher Anteil der Flächen in den jeweiligen Planungsräumen bis zum 31. Dezember 2027 und bis zum 31. Dezember 2032 für die Windenergienutzung auszuweisen sind (regionale Teilflächenziele). Für den Landkreis Lüneburg sind demnach bis Ende 2027 3,09 % und bis Ende 2032 4 % als Teilflächenziele zu erreichen.

Im § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) heißt es unter anderem „[...] [Die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...]\“. Diesem Planungsleitsatz soll mit diesem Bauleitplanverfahren vorrangig entsprochen werden.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt, dabei vor allem die Belange des Umweltschutzes in Form der Vorbereitung einer Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB durch die vorbereitende Bauleitplanung auf einer für Windenergie-Erzeugung geeigneten Fläche. Dadurch kann zugleich dem

Belang der Versorgung, insbesondere mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe e BauGB Rechnung getragen werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung zur Entwicklung einer Sonderbaufläche für den gesamten Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das Repowering der bestehenden Windenergieanlagen sowie die Errichtung von neuen Windenergieanlagen geschaffen werden, um ganz allgemein den genannten politischen Zielen im Hinblick auf eine CO₂-ärmere Energieversorgung nachzukommen und damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Ferner verringert das Planvorhaben die Abhängigkeit der Energieversorgung und leistet damit auch einen Beitrag zur öffentlichen Sicherheit.

Die Landwind Planung GmbH & Co. KG plant die Errichtung und den Betrieb des Windparks Süderheide und Süderheide Repowering in der Samtgemeinde Gellersen südlich der Ortschaft Südergellersen, nördlich der Ortschaft Wetzen und westlich der Ortschaft Oerzen. In dem Änderungsbereich, welcher derzeit im 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) den Landkreis Lüneburgs bereits als Vorranggebiet für Windenergienutzung ausgewiesen wird, sollen insgesamt 11 Windenergieanlagen (WEA) des Typs Nordex N175/6.X mit einer Nabenhöhe von 179 m, einem Rotordurchmesser von 175 m und mit einer Nennleistung von je 6,8 MW errichtet werden. Teil des Vorhabens ist der Rückbau von 5 bereits bestehenden WEA (A 1-3 und 6-7) und die Neuerrichtung von 5 WEA an jeweils gleicher Stelle im Sinne des Repowerings (siehe Tabelle 1).

WEA Bestand	Repowering	WEA Neu
		WEA 1
		WEA 2
		WEA 3
		WEA 4
A 1	Repowering	WEA 11
A 2		Keine Zuordnung
A 3	Repowering	WEA 10
A 4*	Rückbau	
A 5*	Rückbau	
A 6	Repowering	WEA 8 und 9
A 7	Repowering	WEA 5
A 8	Bleibt bestehen	WEA 8

*Der Vertrag läuft im November 2026 aus und der Betreiber baut die Anlagen zurück

Tabelle 1: Übersicht der Bestandsanlagen und neu geplanten Anlagen

3 Grundlagen der Planung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden übergeordneten Planungen sind im Zuge der 59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Gellersen relevant:

Landesplanung:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2022)
- Landschaftsprogramm Niedersachsen (LaPro 2021)

Regionalplanung:

- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 (2. Entwurf, 2025)
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg (LRP) (2017)

Weitere übergeordnete Planungen:

- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gellersen (2001)

3.1 Landesplanung

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) (2022)

Das gültige Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen stammt aus dem Jahr 2022. Die Bekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsproramm Niedersachsen ist am 06. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden und wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Demnach ergibt sich die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022. Am 08.04.2025 hat die Niedersächsische Landesregierung den ersten Entwurf für die Fortschreibung des LROP zur Beteiligung freigegeben.

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2022 werden für den Änderungsbereich in der zeichnerischen Darstellung keine Aussagen getroffen. Lediglich wurden nördlich und westlich außerhalb des Änderungsbereiches gelegene Darstellungen von Wald ergänzt (vgl. Abbildung 1).

Im Rahmen des LROP 2022 wurde der Abschnitt 4.2 Energieversorgung und Energieinfrastruktur neu gefasst. Dem Ausbau von erneuerbaren Energien kommt eine starke Bedeutung und ein herausragender energiewirtschaftlicher Belang zu. Demnach soll der Ausbau erneuerbarer Energien sowie die Sektorenkopplung verstärkt werden, um eine klimaschonende und

effiziente Energienutzung zu gewährleisten und die Standorte für erforderliche Infrastrukturen zu sichern¹.

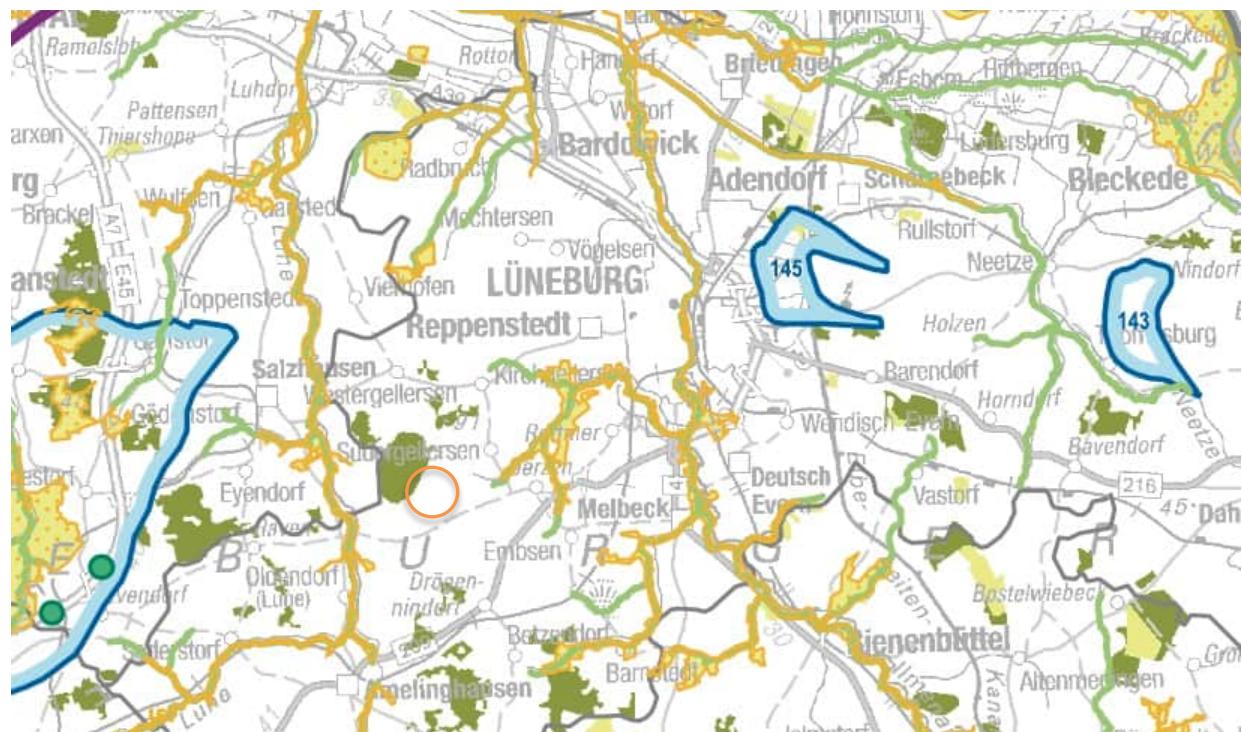


Abbildung 1: Auszug aus dem LROP 2022 (nur Darstellung der Änderungen); Lage des Geltungsbereichs orange hervorgehoben

Da im Plangebiet die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung einer Sonderbaufläche für das Repowering der bestehenden Windenergieanlagen sowie die Errichtung von neuen Windenergieanlagen geschaffen werden soll, sind folgende im LROP 2022 enthaltenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten, die im Zusammenhang mit der Planung von entsprechenden Windenergieanlagen formuliert werden:

Abschnitt 4.2.1 Ziffer 01 LROP 2022

„¹Bei der Energieerzeugung sollen Versorgungssicherheit, Kostengünstigkeit, Effizienz, Klima- und Umweltverträglichkeit berücksichtigt werden.“ (G)

„²Die nachhaltige Erzeugung erneuerbarer Energien soll vorrangig unterstützt werden.“ (G)

„³Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Möglichkeiten der Nutzung der erneuerbaren Energien, der Sektorkopplung sowie der Energieeinsparung berücksichtigt werden.“ (G)

¹ Begründung der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) – Teil A S.5

„⁴Die Träger der Regionalplanung sollen im Sinne des Niedersächsischen Klimagesetzes darauf hinwirken, dass unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten der Anteil erneuerbarer Energien, insbesondere der Windenergie, der Solarenergie, der Wasserkraft, der Geothermie sowie von Bioenergie und Energie aus Wasserstoff, raumverträglich ausgebaut wird.“ (G)

„⁵Um den weiteren Ausbau der Windenergie an Land sicherzustellen, sollen bis zum Jahr 2030 1,4 Prozent der Landesfläche für die Windenergienutzung gesichert werden. (G)

„⁶Ab dem Jahr 2030 sollen 2,1 Prozent der Landesfläche für die Windenergienutzung gesichert werden.“ (G)

Zusammenfassend sollen nach 4.2.1 Ziffer 01 die erneuerbaren Energien – insbesondere Wind-,

Solar-, Wasser-, Geothermie-, Bioenergie und Wasserstoffnutzung – nachhaltig, effizient und umweltverträglich ausgebaut werden. Bei Planungen sind Energieeinsparung, Sektorkopplung und regionale Gegebenheiten zu berücksichtigen. Bis 2030 sollen 1,4 % und ab 2030 2,1 % der Landesfläche für Windenergie gesichert werden. Um diesen Grundsätzen zu entsprechen, ist die Sicherung der für den Ausbau von erneuerbaren Energien benötigten Flächen erforderlich.

Abschnitt 4.2.1 Ziffer 02 LROP 2022

„¹Für die Nutzung von Windenergie geeignete raumbedeutsame Standorte sind zu sichern und unter Berücksichtigung der Repowering-Möglichkeiten in den Regionalen Raumordnungsprogrammen als Vorranggebiete Windenergienutzung mit der Wirkung von Eignungsgebieten oder als Vorranggebiete Windenergienutzung festzulegen.“ (Z)

„²Sind bereits geeignete raumbedeutsame Gebiete für die Windenergienutzung in Regionalen Raumordnungsprogrammen gesichert, sollen sie bei einer Änderung oder Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms auf ihr Potenzial für ein standorterhaltendes Repowering überprüft werden.“ (G)

„³In Vorrang- und Eignungsgebieten Windenergienutzung sollen keine Höhenbegrenzungen festgelegt werden.“ (G)

„⁴(...) Für die zusätzlichen Vorrang- oder Eignungsgebiete Windenergienutzung, die nur für standortverlagernde Repowering-Maßnahmen genutzt werden sollen, ist der Abbau von Altanlagen in einem raumordnerischen Vertrag zwischen dem Träger der Regionalplanung, den Standortgemeinden, den Grundeigentümern und den Rechtseinhabern der Altanlagen näher festzulegen.“ (Z)

„⁵Wald kann für die windenergetische Nutzung unter Berücksichtigung seiner vielfältigen Funktionen und seiner Bedeutung für den Klimaschutz unter Beachtung der Festlegungen in Abschnitt 3.2.1 Ziffer 04 Satz 1 in Anspruch genommen werden.“ (G)

„⁶Soweit Waldstandorte für die Nutzung von Windenergie in Anspruch genommen werden sollen, sollen zunächst:

- mit technischen Einrichtungen oder Bauten vorbelastete Flächen oder
- mit Nährstoffen vergleichsweise schwächer versorgte forstliche Standorte genutzt werden“ (G)

Bei dem vorliegenden Planungsvorhaben handelt es sich um die Errichtung sowie das Repowering von Windenergieanlagen in einem entsprechend dem Ziel gem. 4.2.1 Ziffer 02 im RROP 2025 (2. Entwurf, 2025) ausgewiesenen Vorranggebiet für Windenergie.

Gemäß Ziffer 02 Satz 1 sollen für die Nutzung von Windenergie geeignete, raumbedeutsame Standorte gesichert und unter Berücksichtigung von Repowering-Potenzialen als Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen werden. Diese Vorgabe wird auf regionalplanerischer Ebene erfüllt, da das Gebiet „Luheheide“, in welchem der Änderungsbereich „Süderheide“ der 59. Flächennutzungsplanänderung vollständig liegt, im aktuell in Aufstellung befindlichen 2. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 als entsprechendes Vorranggebiet vorgesehen ist.

Im Zuge der Änderung des LROP wurden Regelungen zur Inanspruchnahme von Waldflächen angepasst. Nach Abschnitt 4.2.1 Ziffer 02 Satz 6 können Waldflächen grundsätzlich für die Errichtung von Windenergieanlagen genutzt werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Waldflächen innerhalb festgelegter Vorranggebiete Wald, Natura 2000-Gebiete sowie Vorranggebiete des Biotopeverbunds vorrangig zu erhalten und weiterzuentwickeln sind. Die Begründung zur LROP-Änderung 2022 betont zudem, dass vorrangig solche Waldstandorte für Windenergievorhaben herangezogen werden sollen, die bereits durch technische Anlagen oder Bauten vorbelastet sind oder forstlich weniger wertvoll sind, aufgrund einer geringeren Nährstoffversorgung. Aufgrund des bereits genutzten Standortes wird dem Ziel gefolgt. Im Änderungsbereich befinden sich zwar Waldflächen, die jedoch nicht durch die Anlagenplanung beansprucht werden.

Landschaftsprogramm Niedersachsen (LaPro) 2021

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm 2021 bildet die zentrale Grundlage für Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Ziel ist es, Natur und Landschaft landesweit zu sichern, zu vernetzen und weiterzuentwickeln. Im Mittelpunkt stehen der Aufbau einer Grünen Infrastruktur sowie eines landesweiten Biotopeverbunds, um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts langfristig zu erhalten und die biologische Vielfalt zu fördern. Gleichzeitig soll die Landschaft für Erholung und Naturerleben der Menschen gestärkt werden.²

Darüber hinaus dient das Programm als Bewertungs- und Planungsgrundlage für raumbedeutsame Vorhaben und unterstützt die fachübergreifende Zusammenarbeit mit anderen Bereichen wie Wasserwirtschaft, Landwirtschaft oder Klimaschutz. Es trägt dazu bei, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu mindern und Kompensationsmaßnahmen gezielt

² Niedersächsisches Landschaftsprogramm (LaPro) 2021 – Zielsetzung S. 14

umzusetzen. Mit dem Aufbau eines Fachinformationssystems und der laufenden Verbesserung der Datengrundlage schafft das Programm die Voraussetzung für eine regelmäßige Weiterentwicklung der Naturschutzstrategie des Landes.

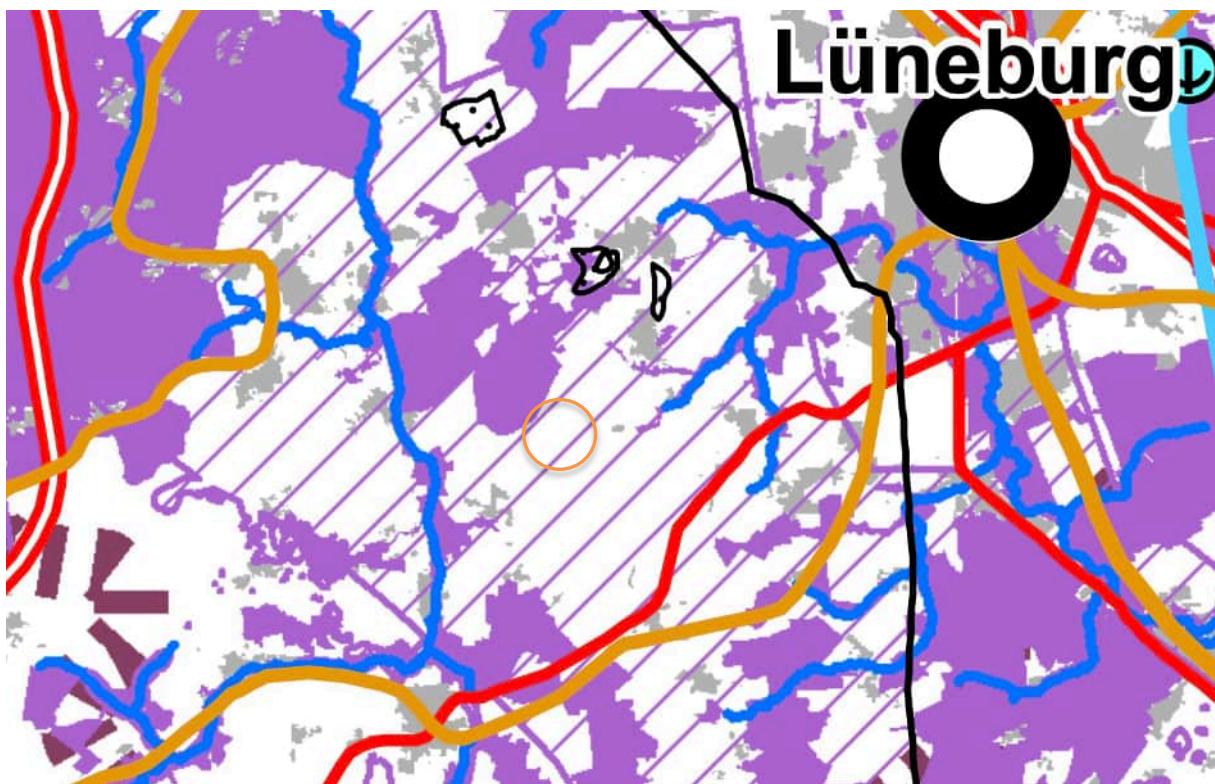


Abbildung 2: Niedersächsisches Landschaftsprogramm 2021, Ziele der Raumordnung; Lage des Geltungsbereiches orange hervorgehoben

Im Landschaftsprogramm Niedersachsen von 2021 wird für den Änderungsbereich ein schutzwürdiger Bereich mit besonderer Anforderung an Nutzungen gemäß § 13 und ggf. § 34 sowie § 44 BNatSchG dargestellt (siehe Abbildung 2).³ Laut des Landschaftsprogramms liegt der Änderungsbereich innerhalb eines schutzwürdigen Bereichs mit besonderen Anforderungen an unterschiedliche Nutzungen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Derzeit und in näherer Zukunft unterliegen sie jedoch keinem hoheitlichen Schutz. Es bestehen lediglich besondere Anforderungen an vorhandene Nutzungen und die Zulassung künftiger Vorhaben auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Grundsätzliches Ziel ist der Schutz der Fläche, die Minimierung von Beeinträchtigungen und weiterem Flächenverbrauch. Außerdem ist eine weitere landschaftliche Zerschneidung zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die hinsichtlich des vorliegenden Vorhabens relevanten Anforderungen beziehen sich auf die Nutzung „Energiewirtschaft, Verkehr und Infrastruktur“. Der Ausbau von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere von Windenergieanlagen sowie von Hochspannungs- und Verkehrsinfrastrukturen, hat unmittelbare Auswirkungen auf den Natur- und Landschafts-

³ Niedersächsisches Landschaftsprogramm (LaPro) 2021 – Karte, Ziele der Raumordnung

schutz. Im Rahmen dessen sind die von oder unter Beteiligung der Landesnaturschutzverwaltung entwickelten fachlichen Standards zur Anwendung zu bringen. Das vorrangige Ziel besteht in der Gewährleistung des Schutzes der betreffenden Flächen, der Begrenzung weiterer Beeinträchtigungen sowie insbesondere der Vermeidung der Zerschneidung bislang ungestörter Landschaftsräume gemäß § 1 Abs. 5 BNatSchG.⁴

Die nordwestlich angrenzende Waldfäche wird im Landschaftsprogramm als *sonstige Wälder* eingestuft. Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in Gebieten, die gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) oder der EU-Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen sind.

3.2 Regionalplanung

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 (2. Entwurf, 2025)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 des Landkreises Lüneburg wurde 2003 in Kraft gesetzt, seitdem mehrfach fortgeschrieben und aktualisiert und befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die gültige Fassung des RROP 2025 des Landkreises Lüneburg stammt aus dem Jahr 2022 und ist der Erste Entwurf der Neuaufstellung.

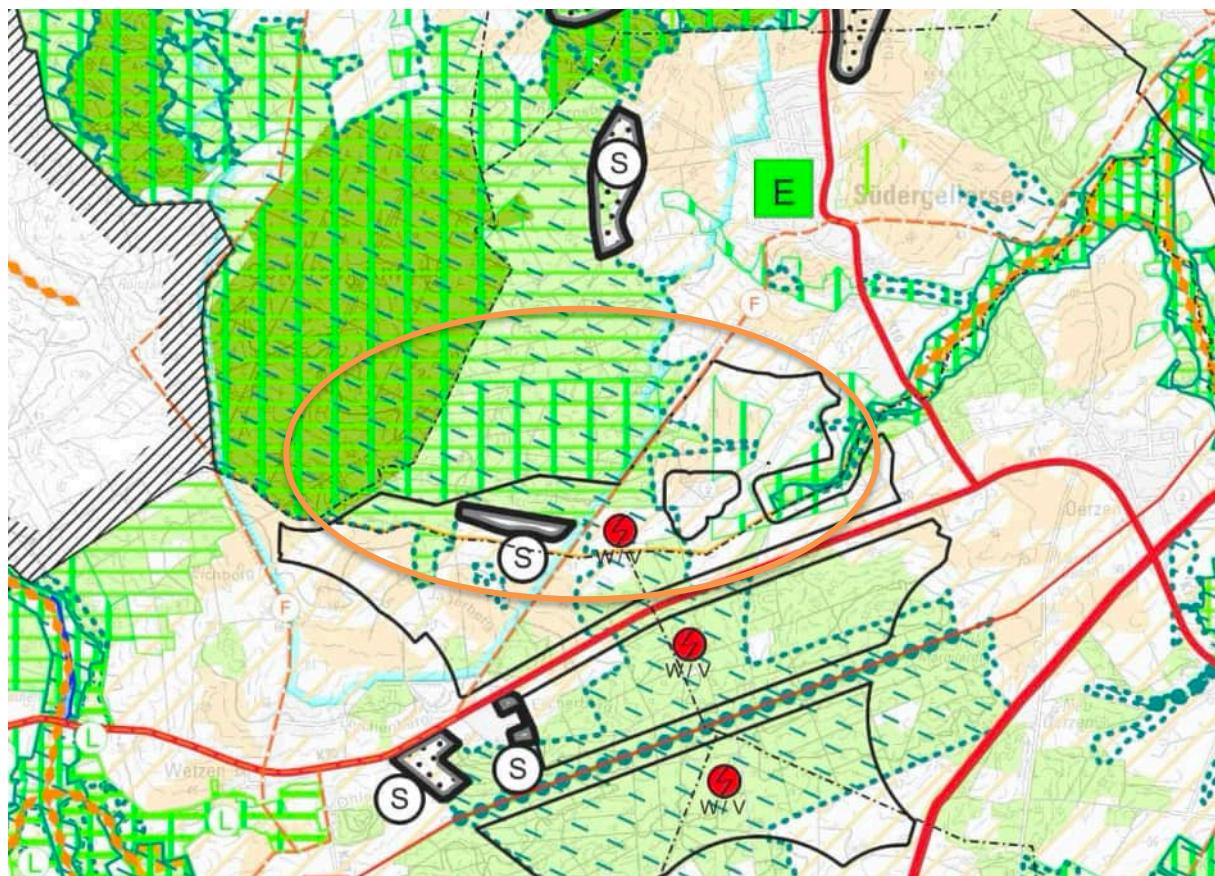


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2025; Lage des Geltungsbereichs orange hervorgehoben

⁴ Niedersächsisches Landschaftsprogramm (LaPro) 2021 – Abschnitt 5.7.6 Energiewirtschaft, Verkehr, Infrastruktur

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig innerhalb eines Vorranggebiets für Windenergie. Vorranggebiete entfalten den Charakter eines Ziels der Raumordnung und sind der Abwägung nicht zugänglich. Im westlichen Teil liegt zudem ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Ergänzend verlaufen linienhafte Vorranggebiete des Biotopverbunds sowie eines regional bedeutsamen Wanderwegs durch den Änderungsbereich.

Darüber hinaus sind im Änderungsbereich mehrere Teilflächen als Vorbehaltsgebiete unterschiedlicher Kategorien ausgewiesen. Diese gelten als raumordnerische Grundsätze und sind dementsprechend der Abwägung zugänglich. So befinden sich dort Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft – teils aufgrund eines hohen Ertragspotenzials, teils wegen besonderer Funktionen. Im Osten des Bereichs ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen, während sich im nördlichen Randbereich Teilflächen als Vorbehaltsgebiete für landschaftsbzogene Erholung sowie für Wald finden.

Das RROP 2025 für den Landkreis Lüneburg ist ein zentrales Planungsinstrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung in der Region. In Verbindung mit dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen dient es als Grundlage für die Abstimmung und Koordinierung aller raumbedeutsamen Fachplanungen und -maßnahmen – etwa im Bereich Siedlungsentwicklung, Infrastruktur, Naturschutz, Landwirtschaft und wirtschaftliche Nutzung. Das RROP legt langfristige Ziele (Z) und Grundsätze (G) fest und bildet damit den Rahmen für nachfolgende Planungen auf kommunaler Ebene⁵. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze relevant:

Windenergie

Abschnitt 4.2.1 Ziffer 01 RROP 2025

„¹In der zeichnerischen Darstellung sind für die Nutzungen der Windenergie geeignete, raumbedeutsame Standorte als Vorranggebiete Windenergienutzung festgelegt.“ (Z)

Abschnitt 4.2. Ziffer 02 RROP 2025

„¹Das Repowering von Bestandsanlagen soll in ausgewiesenen Windenergiegebieten erfolgen.“ (G)

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich gemäß dem RROP 2025 (2. Entwurf, 2025) um ein Vorranggebiet Windenergie. Es sind keine weiteren raumbedeutsamen Nutzungen, die der Windenergie entgegenstehen, innerhalb des Änderungsbereichs vorgesehen. Die vorgesehene Planung befindet sich zudem vollumfänglich innerhalb des vorgesehenen Vorranggebiets für Windenergie. Dem Ziel aus Abschnitt 4.2.1 Ziffer 01 RROP 2025 wird demnach gefolgt. Auf der Fläche befinden sich derzeit 8 bestehende Anlagen, von welchen 5 Anlagen im Rahmen eines Repowering-Vorhabens ersetzt werden sollen (siehe Tabelle 1). Zusätzlich sollen

⁵ Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg –

6 Windenergieanlagen neu genehmigt werden. Dem Ziel der Raumordnung gemäß Abschnitt 4.2 Ziffer 02 RROP 2025 wird demnach ebenfalls entsprochen, da das Repowering in einem Vorranggebiet für die Windenergie gemäß RROP 2025 (2. Entwurf, 2025) erfolgt.

Landwirtschaft

Abschnitt 3.2.1 Ziffer 02 RROP 2025

„Zum Schutz einer nachhaltigen Landwirtschaft werden Gebiete mit einer Freiraumfunktionen und Freiraumnutzungen mittleren bis äußerst hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials dargestellt.“ (G)

Abschnitt 3.2.1 Ziffer 03 RROP 2025

„Die in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen - festgelegten Gebiete sollen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft sowie als Beregnungsflächen mit Bedeutung für den Hackfrüchteanbau gesichert werden.“ (G)

Abschnitt 3.2.1 Ziffer 13 RROP 2025

„¹Waldränder sollen von Bebauung und störenden Nutzungen freigehalten werden.“ (G)

„²Es soll ein artenreicher und vielfältiger Aufbau des Waldrandes erhalten und entwickelt werden.“ (G)

Im Änderungsbereich befinden sich Teilflächen die im RROP 2025 (2. Entwurf, 2025) als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft – teils auf Grund eines hohen Ertragspotenzials, teils auf Grund besonderer Funktionen ausgewiesen sind. Windenergieanlagen lassen sich grundsätzlich mit landwirtschaftlicher Nutzung verbinden. Dies zeigt sich bereits darin, dass das RROP innerhalb des Vorranggebietens für Windenergie die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft vorsieht. Die Vereinbarkeit von Windenergie und Landwirtschaft im vorliegenden Änderungsbereich wird zusätzlich dadurch unterstrichen, dass sich hier bereits acht Bestandsanlagen befinden, die im Rahmen des Vorhabens überwiegend durch Repowering ersetzt und um einige zusätzliche Windenergieanlagen ergänzt werden sollen.

Wald

Abschnitt 3.2.1 Ziffer 18 RROP 2025

„¹Zur Sicherung und Entwicklung des Waldes sowie seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen sind die bestehenden Waldflächen ab einer Flächengröße von 2,5 ha, welche nicht bereits als Vorranggebiet Wald festgelegt sind, in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiet Wald festgelegt. ²Von der Festlegung ausgenommen sind Waldbereiche in den Vorranggebieten Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung“ (G)

Der nördliche Randbereich des Änderungsbereichs liegt in einem *Vorbehaltsgebiet Wald*. Nach Kapitel 3.2.1 04 Satz 3 des LROP können Vorranggebiete Wald im Rahmen von Bundesfachplanungen oder Planfeststellungen gemäß § 3a Abs. 2 NABEG für den Ausbau von Höchstspannungsleitungen genutzt werden und dürfen für den Netzausbau keine unüberwindbare Barriere darstellen.⁶ Die Windenergienutzung steht dem Vorbehaltsgebiet Wald nicht entgegen.

Natur und Landschaft

Abschnitt 3.1.2 Ziffer 02 RROP 2025

„²Die in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiet Biotopeverbund festgelegten Entwicklungsflächen des Biotopeverbundkonzepts für den Landkreis Lüneburg sollen in ihrer Funktion als Suchräume für vernetzende Elemente gesichert und entwickelt werden.“ (G)

Abschnitt 3.1.2 Ziffer 07 RROP 2025

„¹Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sollen als Gebiete, die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung haben, gesichert und entwickelt werden.“ (G)

Im Änderungsbereich befinden sich auf Teilflächen *Vorbehaltsgebiete des Biotopeverbunds sowie der Natur und Landschaft*. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf den Biotopeverbund sowie die Natur und Landschaft werden im weiteren Planverfahren im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargelegt. Aufgrund der bestehenden Windenergienutzung im Änderungsbereich ist jedoch durch die vorliegende Planung des Repowerings sowie der Errichtung neuer Windenergieanlagen nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

⁶ Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg – Begründung 3.2.1 Freiraumfunktionen und Freiraumnutzungen Ziffer 14

Landschaftsbezogene Erholung

Abschnitt 3.2.3 Ziffer 03 RROP 2025

„Gebiete, die sich aufgrund ihrer Größe, landschaftlichen Attraktivität und Erreichbarkeit für die landschaftsbezogene Erholung eignen, sind in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung festgelegt und sollen in ihrer Erholungsfunktion, ihrer Erlebniswirksamkeit und ihrem Landschaftscharakter dauerhaft gesichert und entwickelt werden.“ (G)

Abschnitt 3.2.3 Ziffer 05 RROP 2025

„Die in der zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg festgelegten touristischen Radwege und Radrouten sind zu sichern und bedarfsgerecht zu erweitern.“ (Z)

Der nördliche Randbereich des Änderungsbereichs liegt in einem großräumigen *Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung*. Außerdem durchquert ein *Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg*, der von Nordosten nach Südwesten verläuft, den Änderungsbereich. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen müssen mit der Funktion der Vorranggebiete regional bedeutsamer Wanderweg vereinbar sein.⁷ Windenergieanlagen sind mit dem *Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung und dem Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg* vereinbar, da es voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der jeweiligen Nutzungsziele kommt. Wanderwege und Windenergieanlagen sind bestmöglich räumlich zu trennen.

Wasserschutz

Abschnitt 3.2.4 Ziffer 03 RROP 2025

„¹ Die wasserrechtlich durch ein festgesetztes Wasserschutzgebiet geschützten oder als Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesenen Einzugsgebiete der Wasserwerke von überörtlicher Bedeutung sind in der zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt“ (Z)

Der westliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb eines Vorranggebiets Trinkwassergewinnung. Bei ordnungsgemäßer Errichtung und Wartung der Windenergieanlagen sind keine erheblichen stofflichen Belastungen des Grundwassers zu erwarten. Die vorliegende Planung ist dahingehend mit dem Vorranggebot Trinkwassergewinnung vereinbar.

⁷ Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg – Begründung 3.2.3 Landschaftsgebundene Erholung Ziffer 05 Satz 1

Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg (LRP) (2017)

Der gültige Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahr 2017 bildet die konzeptionelle Grundlage für die Landschaftsplanung auf Ebene des Landkreises. Im Mittelpunkt stehen eine zielgerichtete Erhebung und Beurteilung ökologisch bedeutsamer Flächen, darunter bestehende Natur- und Landschaftsschutzareale sowie besonders schützenswerte Lebensräume. Darauf aufbauend werden Maßnahmen zur Sicherung, Pflege und Weiterentwicklung dieser Bereiche dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als Biotopverbundsfläche *Entwicklungsfläche* ausgewiesen. Außerdem sind als Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen für den Bodenschutz die *Erhaltung von Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit für die ackerbauliche Nutzung* kartiert.⁸

Es werden keine die Planung betreffenden Maßnahmen oder planerischen Vorgaben formuliert.

3.3 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gellersen

Für den Änderungsbereich gilt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gellersen in der Fassung der 34. FNP-Änderung „Erweiterung Vorranggebiet Windenergie Südergellersen“ einschließlich der 2. Änderung „Sondergebiet Windenergie. Teilfläche „Drögennindorfer Weg““. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind bereits Gebiete innerhalb des Änderungsbereichs als Sonderbauflächen dargestellt.

Im Nordosten sowie an entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereichs befinden sich zwei Sonderbauflächen „Windenergie“, welche den Flächen der Vorranggebiete Windenergienutzung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung 2016 entsprechen. An die Fläche im Nordosten anschließend befinden sich zwei Sonderbauflächen „Fläche für Windenergieanlagen“ im östlichen Bereich des Änderungsbereiches.

Zudem umschließt der Änderungsbereich eine Sonderbaufläche „Solarpark“ und an der nordwestlichen Grenze ist eine kleine Teilfläche von rund 0,55 ha des Änderungsbereichs als Waldfläche ausgewiesen. Unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich grenzt des Weiteren eine Sonderbaufläche „Fläche für Windenergieanlagen und Fläche für Landwirtschaft“ an.

Hinweis: In der Planzeichnung wird zur Klarstellung eine grafische Differenzierung der Sonderbauflächen für Windenergieanlagen (WEA) in Form einer schwarzen Umrandung vorgenommen.

Das Planvorhaben ist nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar, da nur Teile des Änderungsbereichs als Sonderbaufläche dargestellt sind. Um die planungsrechtliche Grundlage für das Repowering bestehender Windenergieanlagen sowie für die Errichtung zusätzlicher Anlagen zu schaffen, ist die Darstellung einer zusammenhängenden Sonderbaufläche für den gesamten Geltungsbereich erforderlich.

⁸ Landschaftsrahmenplan 2017 Landkreis Lüneburg, Ziel- und Entwicklungskonzept

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Änderungsbereich berührt zwei rechtskräftige Bebauungspläne sowie zwei sich in Aufstellung befindliche Bebauungspläne.

Bebauungsplan Nr. 11 Photovoltaikpark Drögenindorfer Weg der Gemeinde Südergellersen

Der Bebauungsplan Nr. 11 Photovoltaikpark Drögenindorfer Weg setzt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet Photovoltaikfreianlage nach § 11 (2) BauNVO fest. Zudem wird eine private Grünfläche festgesetzt, die das Sondergebiet umgibt. Im Norden des Plangebiets wird Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 8 Windpark Drögenindorfer Weg (tlw.) der Gemeinde Südergellersen

Der Bebauungsplan Nr. 8 Windpark Drögenindorfer Weg besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Der Teilgeltungsbereich 1 setzt ein Sondergebiet Windenergie nach § 11 (2) BauNVO fest. Östlich des Teilgebiets 1 liegt das Teilgebiets 2, welches eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzt.

Windenergiefläche Wetzer Weg (Entwurf) der Gemeinde Südergellersen

Der Bebauungsplan Windenergiefläche Wetzer Weg befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Windpark Drögenindorfer Weg (Entwurf) der Gemeinde Südergellersen

Der Bebauungsplan Windpark Drögenindorfer Weg befindet sich im Aufstellungsverfahren.

3.5 Beschreibung des Änderungsbereichs und der Umgebung

3.5.1 Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Naturräumlichen Region der Lüneburger Heide, welche durch höher liegende Endmoränenzüge gekennzeichnet ist.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes wird nach dem Landschaftsprogramm 2022 überwiegend als „hoch“ eingestuft. Es handelt sich überwiegend um Buchenwälder basenarmer Standorte sowie Eichen- und Buchenmischwälder basen- und nährstoffarmer, grundwasserferner Standorte. Es sind keine prägenden bzw. markanten Strukturen in dem Gebiet vorhanden.

Die Bewertung des Landschaftsbildes wird im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichts ausführlich dargelegt.

3.5.2 Topographie und Baugrundverhältnisse

Der Änderungsbereich weist ein weitgehend ebenes Geländeniveau mit leichten Höhenunterschieden auf und liegt bei ca. 50 bis 60 m ü. NN.

Die Bodenbeschaffenheit im Änderungsbereich wird maßgeblich von Braunerden und Podsolen geprägt. Diese Böden zeichnen sich durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus, was zu einer reduzierten Puffer- und Filterkapazität sowie Wasserspeicherfähigkeit führt. Der Boden

besteht zum überwiegenden Teil aus Braunerde. Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches findet sich Pseudogley-Braunerde, wohingegen im östlichen Bereich Podsol-Gley vorherrschend ist⁹.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Grundwasserkörpers (GWK) Ilmenau Lockergestein links. Das Lockergestein weist eine vorwiegend gut wasserdurchlässige sandige und kiesige Lockergesteine auf, die eine ausgedehnte und ergiebige Porengrundwasserleiter ausbilden. Der Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflands ist ein grundwasserabhängiges Biotop¹⁰.

Eine ausführliche Beschreibung der Bestandssituation zur Topographie und den Baugrundverhältnissen wird im Umweltbericht in den Kapiteln Schutzwert Boden und Fläche sowie Schutzwert Wasser dargelegt.

Der westliche Bereich des Änderungsbereichs befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Westergellersen mit einer Schutzzone IIIB. Nach dem RROP 2022 steht in der Schutzzone III eine Windenergienutzung nicht grundsätzlich entgegen und ist auf der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen¹¹. Bei ordnungsgemäßer Errichtung und Wartung der Windenergieanlagen sind keine erheblichen stofflichen Belastungen des Grundwassers zu erwarten. Die vorliegende Planung ist dahingehend mit den Schutzz Zielen des Wasserschutzgebiets vereinbar. Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt (siehe Kapitel 5.2).

3.5.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen sowie Eigentumsverhältnisse

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit 8 bestehende Windenergieanlagen. Der Änderungsbereich umschließt zudem Flächen, die für Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt werden. Hauptsächlich setzt sich der Änderungsbereich derzeit aus landwirtschaftlichen Flächen (Ackerbau) und vereinzelten Waldflächen zusammen. Im Änderungsbereich sind keine Gebäude vorhanden.

Nordöstlich sowie südlich grenzen großflächige Waldflächen an den Geltungsbereich an. Die weiteren angrenzenden Flächen im Osten und Süden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in Teilen durch Gehölzstreifen gegliedert sind.

Nördlich des Änderungsbereichs liegt der Ort Südergellersen an, dessen Bebauung durch eine kleineteilige Einfamilienhausbebauung geprägt ist, ergänzt um landwirtschaftliche Hofstellen. Städtebaulich stellt sich die nähere Umgebung des Änderungsbereichs demnach als ländlich geprägter Raum dar. Neben der hauptsächlich offenen, ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung sind auch landwirtschaftliche Hofstellen ortstypisch.

⁹ Landschaftsrahmenplan 2017 Landkreis Lüneburg, Landschaftsrahmenplan 2017 Landkreis Lüneburg Basisversion, S.56

¹⁰ Landschaftsrahmenplan 2017 Landkreis Lüneburg, Landschaftsrahmenplan 2017 Landkreis Lüneburg Basisversion, S.83

¹¹ Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg – Begründung technische Infrastruktur und raumstrukturelle Standortpotenziale, S. 469

Die im Umfeld des Änderungsbereichs verlaufenden Verkehrswägen (Wetzer Weg, K10, K20) werden überwiegend von ausgedehnten Acker- und Grünlandflächen eingerahmt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Änderungsbereich liegen in privatem Eigentum mit vertraglich abgesicherten Zugriffsrechten durch den Vorhabenträgerin.

3.5.4 Waldabstand

Östlich und westlich des Änderungsbereichs befinden sich in unmittelbarer Nähe Waldflächen. In Niedersachsen existiert nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) keine allgemeine gesetzliche Vorgabe, die einen Mindestabstand zwischen baulichen Anlagen und Waldflächen vorschreibt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Lüneburg (2. Entwurf, 2025) wird darauf verwiesen, dass Waldränder von Bebauung und störenden Nutzungen freigehalten werden sollen, sodass ein artenreicher und vielfältiger Aufbau des Waldrandes erhalten und entwickelt werden kann.

3.5.5 Verkehrsinfrastruktur

Südlich des Änderungsbereichs verläuft eine Kreisstraße (K20), welche wiederum Anschluss an die südöstlich verlaufende Bundesstraße 209 (B209) bietet. Östlich des Änderungsbereichs verläuft die Kreisstraße K10, die Südergellersen nach Norden mit Kirchgellersen verbindet. Im Südosten des Plangebietes geht die K10 in die K20 über.

Die Anbindung des Änderungsbereichs erfolgt über den Wetzer Weg, welcher von Norden in Richtung Südwesten durch den Änderungsbereich verläuft. Der Wetzer Weg verbindet das nördlich gelegene Südergellersen mit der K 20.

3.5.6 Technische Infrastruktur

Durch die bereits vorhandenen Windkraftanlagen verlaufen in dem Änderungsbereich mehrere Leitungstrassen (Stromnetz/ Hochspannungsleitung, Richtfunk) zu denen bei der Neuerrichtung der vier Windenergieanlagen entsprechende Abstände einzuhalten sind. Die technische Anbindung an das Gebiet wird im Zuge der Planumsetzung sichergestellt.

3.5.7 Denkmalschutz, Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Im Änderungsbereich befinden sich zwei Einzeldenkmäler gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG:

- Grabhügel, Objekt-ID 28933043
- Grabhügel, Objekt-ID 28930163

Mittig im Änderungsbereich liegt ein Grabhügel sowie eine größere Eingrabung und weitere kleine Mulden (Objekt-ID 28930163). Ein weiteres Einzeldenkmal befindet sich westlich im Änderungsbereich. Dieser Grabhügel (Objekt-ID 28933043) ist auf einen flachen Höhenzug aufgesetzt. Auf dem Hügel befindet eine Nord-Süd verlaufende Holzrückspur, sowie eine alte flache Mulde im Südwest-Bereich. Es wird auf § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) verwiesen.

3.5.8 Altlasten und Kampfmittel

Gemäß den Angaben des Landkreises Lüneburg (GeoPortal) befindet sich unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich im Nord-Osten eine altlastenverdächtige Fläche. Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

3.5.9 Naturschutzrechtliche Situation

Im Änderungsbereich befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate (FFH) oder EU-Vogelschutzgebiete.

Südlich des Änderungsbereichs befinden sich Flächen des Landschaftsschutzgebietes des Landkreises Lüneburg. Östlich des Änderungsbereichs befindet sich das Naturschutzgebiet „Hasenburgerbachtal“.

3.5.10 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Änderungsbereich befinden sich mehrere gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG geschützte Biotope.

In der Mitte des Änderungsbereiches innerhalb des Flurstücks 198/6 befindet sich das Biotop „Flutrasen“. Unmittelbar südöstlich des Wetzer Weges innerhalb des Flurstücks 17/4 befindet sich das Biotop „Sumpfwald westlich von Oerzen“.

4 Standortalternativenprüfung

Der Änderungsbereich der 59. Flächennutzungsplanänderung in der Samtgemeinde Gellersen wird in dem derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 des Landkreises Lüneburg (2. Entwurf, 2025) als Vorranggebiet für die Windenergienutzung ausgewiesen. Vorranggebiete entsprechen Zielen der Raumordnung – außerhalb der festgelegten Vorranggebiete ist die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen im Planungsraum des Landkreises Lüneburg gem. Ziffer 4.2.1 (03) ausgeschlossen.

Alternative Standorte im Gemeindegebiet wurden im Zuge der übergeordneten Regionalplanung bereits geprüft und abgewogen. Die Festlegung der Vorranggebiete auf Ebene des RROP 2025 erfolgte auf Grundlage einer Potentialflächenanalyse des Landkreises Lüneburg. Die Ausweisung erfordert ein Planungskonzept in vier Schritten: harte Ausschlusszonen (z. B. Siedlungen, Naturschutz), weiche Ausschlusszonen (z. B. Entwicklungsperspektiven), Einzelfallprüfung (z. B. Artenschutz) und Prüfung der Flächenkulisse im Hinblick auf die gesetzlich geforderte substanzelle Raumgewährung. Die festgelegten Vorranggebiete stellen somit das Ergebnis eines vorgelagerten Abwägungsprozesses dar. Planungsalternativen im Hinblick auf die Lage der Windenergienutzung im Gemeindegebiet bestehen daher nicht. Vor diesem Hintergrund wird an der gewählten Variante festgehalten.

5 59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Gellersen

Die vorliegenden Planungsabsichten liegen im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB der Samtgemeinde Gellersen. Im Zuge der bundes- und landespolitischen Ziele für einen vermehrten Ausbau erneuerbarer Energien zur CO₂-armen Energiegewinnung soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ihr weiterer Ausbau bauleitplanerisch vorbereitet werden.

5.1 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Windenergieanlagen

Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen – Änderungsbereich „Windpark Süderheide“ der Samtgemeinde Gellersen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen (vorbereitende Bauleitplanung) für die Errichtung, das Repowering und den Betrieb von bis zu 11 Windenergieanlagen geschaffen werden. Die Art der Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Zulässigkeiten der übrigen Baugebietstypen nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Im Änderungsbereich werden bereits mehrere Teilflächen für die Windenergie sowie eine kleine Teilfläche als Waldfläche ausgewiesen. Für den Großteil des Änderungsbereichs liegt jedoch bisher keine Darstellung vor. Der Änderungsbereich soll vollständig als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fläche für Windenergieanlagen“ dargestellt werden. Die bisherigen Darstellungen im Änderungsbereich werden damit ersetzt.

Die Darstellung der Sonderbauflächen reicht bis an die Grenze des Gemeindegebiets im Süden heran. Im Norden grenzen bestehende Flächen für Windenergieanlagen (WEA) sowie im Nordwesten Flächen für Wald an den Änderungsbereich an. Die nächsten dargestellten gemischten Bauflächen in der Ortschaft Südergellersen liegen in etwa 800 m Entfernung nördlich des Änderungsbereichs.

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll einerseits die Zulässigkeit für die Nutzung des Plangebietes zur Erzeugung von Windenergie vorbereitet werden, andererseits können die bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen beibehalten und fortgeführt werden.

Von den insgesamt ca. 164,72 ha des Änderungsbereiches werden lediglich rund 0,55 ha im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Waldfläche ausgewiesen. Nach Abschnitt 4.2.1 Ziffer 02 Satz 6 können Waldflächen grundsätzlich für die Errichtung von Windenergieanlagen genutzt werden. Die vorliegende Anlagenplanung ermöglicht jedoch eine präzise räumliche Eingrenzung der vorgesehenen Windenergieanlagen. Diese befinden sich vollständig außerhalb der dargestellten Waldflächen, sodass keine Inanspruchnahme von Wald erfolgt und somit auch kein Eingriff in bestehende Waldflächen zu erwarten ist.

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Errichtung von Windenergieanlagen auf Landwirtschaftsflächen entspricht der gängigen Praxis. Die parallele Nutzung für Windenergie und landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet, da Windenergieanlagen lediglich eine geringe, klar abgrenzbare Flächeninanspruchnahme mit sich bringen und die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigen.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen

5.2.1 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der Fassung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135) besonders geschützt. Der Änderungsbereich berührt zwei durch § 3 Abs. 2 NDSchG geschützte Einzeldenkmale (Grabhügel, Objekt-ID 28933043 und Grabhügel, Objekt-ID 28930163). Die Bodendenkmale werden in der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich dargestellt.

5.2.2 Flächen für die Wasserwirtschaft

Der Westen des Änderungsbereichs befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Westergellersen“ (WSG Schutzzone IIIB) vom 11.12.1991, 1. Änderung 23.02.2001. Das Wasserschutzgebiet wird in der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich dargestellt.

5.2.3 Biotope

Im Änderungsbereich befinden sich zwei gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG geschützte Biotope. Die Biotope werden in der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich dargestellt.

6 Umweltbericht

Im Laufe des Planverfahrens werden erforderliche Untersuchungen durchgeführt und anschließend in einem Umweltbericht zusammengefasst und der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigefügt.

SAMTGEMEINDE GELLERSEN

Begründung zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans – Änderungsbereich „Windpark Süderheide“



Planverfasser:

E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB