

**Samtgemeinde Gellersen,
Nr. 57. Änderung des Flächennutzungsplans „Silberbusch Westergellersen“
der Samtgemeinde Gellersen**

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

a) Während des Zeitraums vom **18.06. – 31.07.2025** erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Während dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit abgegeben.

b) Während des Zeitraums vom **18.06. – 31.07.2025** erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Aus nachfolgender Tabelle ist ersichtlich, welche Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt wurden und ob eine Stellungnahme abgegeben wurde:

Nr.	TÖB	ohne Stellung- nahme	Eingang Stellungnahme		
			mit Anregung	mit Hin- weisen	ohne Anre- gung
1	Agentur für Arbeit Lüneburg-Uelzen				23.06.2025
2	Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg	x			
3	Avacon Netz GmbH		14.07.2025		
4	Avacon Wasser GmbH	x			
5	BUND Regionalverband Elbe-Heide	x			
6	DB Energie GmbH				24.06.2025
7	Deutsche Telekom Technik GmbH			23.06.2025	
8	ElbKom Elbmarsch Kommunal Service AöR	x			
9	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH				18.06.2025
10	Finanzamt Lüneburg	x			
11	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH			19.06.25	
12	Gemeinde Vierhöfen	x			
13	Gemeinde Kirchgellersen	x			
14	Gemeinde Oldendorf (Luhe)	x			
15	Gemeinde Reppenstedt	x			
16	Gemeinde Südergellersen	x			
17	Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Uelzen (Gewässer- und Landschaftspflegerverband Mittlere und Obere Ilmenau)	x			
18	GfA Lüneburg – gemeinsame kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts(gkAöR)	x			
19	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade				23.07.25
20	Hansestadt Lüneburg, FB Stadtentwicklung	x			
21	Industrie- und Handelskammer Lüneburg- Wolfsburg	x			

22	Kirchenkreisamt Lüneburg	x			
23	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie			30.06.25	
24	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	x			
25	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbe seitigungsdienst			14.07.25	
26	Landkreis Lüneburg		25.07.25		
27	Landwirtschaftskammer Niedersachsen- Bezirksstelle Uelzen		18.06.25		
28	NABU Kreisgruppe Lüneburg	x			
29	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr			24.06.25	
30	Niedersächsische Landesforsten-Forstamt Sellhorn				01.07.25
31	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	x			
32	PLEdoc GmbH			30.06.25	
33	Polizeiinspektion Lüneburg				18.06.25
34	Samtgemeinde Amelinghausen	x			
35	Samtgemeinde Salzhausen	x			
36	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg	x			
37	Tennet TSO GmbH	x			
38	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	x			
39	Wasserbeschaffungsverband Lüneburg Süd	x			

Aus den nachfolgenden Tabellen ist ersichtlich, wie die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt werden.

3. Stellungnahme Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 14.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen 57. FNP-Änderung „Der Silberbusch“ (Gemeinde Westergellersen) Beteiligung gem. § 4 (1) 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 7m 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. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten „Avacon Leitungsschutzanweisung“. Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer 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>Ein Standort für eine Trafostation, so weit erforderlich, kann im öffentlichen Straßenraum im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Der Silberbusch“ abgestimmt bzw. ermittelt werden.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>

7. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 23.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtige i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrs wegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung für das neue Plangebiet berücksichtigt.</p>

11. Stellungnahme Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 19.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage.</p> <p>Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>Wichtiger Hinweis in eigener Sache:</p> <p>Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftsportal BIL ein</p> <p>-> https://portal.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 115 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

23. Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 30.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>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 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>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).</p> <p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS-Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>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</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzungsplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>

23. Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 30.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	

25. Stellungnahme Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen, Schreiben vom 14.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<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</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>.</p>

25. Stellungnahme Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen, Schreiben vom 14.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>über Ergebnisse durchgeföhrter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.</p> <p>Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbilddauswertung durchgeföhrt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragerteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p>	

26. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 25.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Anregungen</p> <p>Regionalplanung (FD Regional- und Bauleitplanung)</p> <p>Das Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen von 2019 geht für Westergellersen von einem Potenzial durch Baulücken und Grundstücksteilungen von insgesamt 63 Wohnflächen aus. Angesichts dessen sollte die in der Begründung angeführte mangelnde Verfügbarkeit von Nachverdichtungspotenzialen überprüft und näher dargelegt werden. Die Zielsetzung der Innenentwicklung gemäß 1.1 03 RROP sowie 2.1 06 LROP findet sich auch im Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen als Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wieder.</p> <p>In der Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg (GEWOS 2016) wird ein Bedarf von 10-20 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bis 2030 ermittelt. Auch im Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen wird ein Entwicklungsrahmen von insgesamt 52 Wohneinheiten bis 2030 sowohl für familienbezogenes Wohnen im Ein- und Zweifamilienhausbau als auch im Geschosswohnungsbau angegeben. Um den Anforderungen aus der demografischen Entwicklung (1.1 01 RROP) gerecht zu werden, sollte geprüft und abgewogen werden, inwiefern im Plangebiet oder auf Alternativflächen auch dem Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen werden kann.</p> <p>In der Begründung sollte auch das Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg (Typ: Radfahren) erwähnt werden. Zudem sollte dargelegt werden, dass dieses Vorranggebiet sowie die Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung und regional bedeutsamer Busverkehr durch die Planänderung nicht beeinträchtigt werden. Ich empfehle zudem, die Vereinbarkeit der Planung mit der Vorbehaltsfestlegung ruhige</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Das Kap. 5 der Begründung wird der Anregung entsprechend zu diesem Punkt ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Ausführungen zur Planungserfordernis im Kap. 5 der Begründung werden gemäß der Anregung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p>

26. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 25.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Erholung in Natur und Landschaft ausführlicher zu begründen (etwa keine für die Erholung relevanten Landschaftsstrukturen oder Erholungswege im Plangebiet).</p> <p>In der Begründung sollte in Kapitel 4.1 der Verfahrensstand der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 für den Landkreis Lüneburg aktualisiert werden. Ein zweiter Entwurf ist bereits erstellt und befindet sich aktuell in der Beteiligung. Die gegenüber dem 1. Entwurf unveränderten Ziel-Festlegungen des 2. Entwurfs sind gemäß § 3 Abs. 1 ROG als Ziele in Aufstellung zu werten. Der Entwurf sieht keine Ziel-Festlegungen auf der Planfläche vor. Ich empfehle, dies in der Begründung darzustellen. Zum Abschluss des Verfahrens der vorliegenden Planung ist die Vereinbarkeit mit dann gültigen Zielen der Raumordnung sicherzustellen.</p>	<p>Die Textpassage im Kap. 4.1 der Begründung wird gemäß der Anregung zu diesen Punkten ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Verfahrensstand der Neuaufstellung des RROP 2025 im Kap. 4.1 der Begründung wird gemäß der Anregung aktualisiert.</p>
<p>Bauordnung (FD Bauen- 60.10)</p> <p>Aus bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bodendenkmalschutz (FD Umwelt)</p> <p>Nach Benehmensherstellung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Regionalreferat Lüneburg (Archäologie) wird folgende Stellungnahme als Untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) abgegeben:</p> <p>Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzugezeigen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Natur- und Landschaftsschutz (FD Umwelt)</p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird zum Plan-Entwurf, Stand Juli 2025, wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Bezüglich der Fläche und der Werteeinheiten unterscheiden sich die Zahlen im B- und F-Plan leicht. Daher die Bitte, dies zu überprüfen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Umweltbericht wird der Anregung entsprechend geändert, indem das Kapitel 6.4 Schutzgut Boden auf Seite 12 (Maximalversiegelung),</p>

26. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 25.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	das Kapitel 7 Seite 14 (Werteinheiten) und das Kapitel 8 Seite 19 (Werteinheiten) angepasst werden.
Wald (FD Umwelt) Nicht betroffen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wasserwirtschaft (FD Umwelt) Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westergellersen, festgesetzt per Verordnung des Wasserbeschaffungsverbandes Lüneburg- Süd, Landkreis Lüneburg vom 11.12.1991. Die Bestimmungen der Verordnung sind dauerhaft, insbesondere aber auch bei Planung und Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beachten. So dürfen z.B. Baustoffe für Straßen- und Wegebau, Kanalbau usw. keine wassergefährdenden auswaschbaren oder auslaugbaren Stoffe enthalten. Das auf Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht über Sickerschächte oder Schluckbrunnen in das Grundwasser eingeleitet werden. Der Einbau von Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen ist grundsätzlich verboten. Eine Befreiung von den Verboten ist nur im Einzelfall als Ausnahme möglich und bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Lüneburg zu beantragen. Bei Abschluss von Kaufverträgen sollte auf die Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen werden, da sie die Nutzung der Grundstücke einschränkt (z.B. erhöhte Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen). Zur Erhaltung kleinräumiger Wasserkreisläufe und zur Anreicherung des Grundwassers ist das anfallende Oberflächenwasser grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen ist die wasserrechtliche Erlaubnis vom 26.03.2025, Aktenzeichen 61.30-06527, zu beachten.	Den Hinweisen wird gefolgt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Den Hinweisen wird gefolgt und bei der Erschließungsplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der weiteren Umsetzung berücksichtigt.
Immissionsschutz (FD Umwelt) Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bodenschutz (FD Umwelt) Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

26. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 25.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Klimaschutz (FD Klimaschutz, Kreisentwicklung, Wirtschaft)</p> <p>Laut Gebäudeenergiegesetz dürfen in Neubauten in Neubaugebieten ab sofort nur noch Heizungen eingebaut werden, die mit mindestens 65% erneuerbarer Energien betrieben werden. Bei der Erschließung neuer Baugebiete sollte durch die Erstellung eines Energiekonzeptes eine regenerative Wärmeversorgung geplant und durch entsprechende Festsetzungen in der B- und F-Planung sichergestellt werden. Im Rahmen der Planaufstellung könnten geeignete Liegenschaften, die sich für die Erstellung eines Nahwärmenetzes eignen, identifiziert und planerisch weiterführend bearbeitet werden. Flächen für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen müssten festgesetzt werden.</p>	<p>Das Thema „Regenerative Wärmeversorgung im Neubaugebiet“ wird hinreichend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Straßenverkehr (FD Verkehrsangelegenheiten und Bußgeldstelle)</p> <p>Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>ÖPNV (FD Mobilität)</p> <p>Der Flächennutzungsplan hat lediglich vorbereitenden Charakter und begründet i. d. R. keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Belange des straßengebundenen ÖPNV sind daher nicht betroffen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Radverkehr (FD Mobilität)</p> <p>Belange der Radverkehrskoordination sind nicht betroffen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche (FD Jugendhilfe und Sport)</p> <p>Keine Bedenken.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Gesundheit (FD Gesundheit)</p> <p>Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gebe ich folgende Empfehlungen, um Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen:</p> <p>1. Luftqualität</p> <p>Die geplante Wohnnutzung liegt in der Nähe der Landesstraße L 216, von der verkehrsbedingte Emissionen ausgehen (Feinstaub, NO₂). Gemäß WHO-Leitlinien (2021) sollten zur Gesundheitsvorsorge langfristige NO₂-Werte von 10 µg/m³ und PM2.5-Werte von 5</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

26. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 25.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>µg/m³ nicht überschritten werden. Diese Werte werden im ländlichen Raum typischerweise unterschritten. Die vorgesehene Bepflanzung (Lärmschutzwall, Gehölze) unterstützt die Luftfilterung.</p>	
<p>Bewertung: Aus gesundheitlicher Sicht bestehen bei Umsetzung der vorgesehenen Begrünung keine Bedenken.</p>	
<p>2. Lärm</p> <p>Laut Gutachten überschreiten die nächtlichen Lärmpegel (LNight) im unbeplanten Zustand den WHO-Richtwert von 45 dB(A). Der geplante 3 m hohe Lärmschutzwall sowie ergänzender baulicher Schallschutz sind geeignet, die Belastung deutlich zu reduzieren.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Bewertung: Bei vollständiger Umsetzung der Maßnahmen ist der Schutz der Anwohner vor gesundheitsschädlichem Verkehrslärm (gemäß WHO 2018 / DIN 18005) gewährleistet.</p>	
<p>3. Trinkwasserschutz</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Westergellersen. Die Flächennutzung wechselt von Landwirtschaft zu Wohnnutzung. Die Einhaltung der Trinkwasserverordnung und der allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwingend erforderlich.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Bewertung: Keine Bedenken, wenn Schutzgebietsauflagen und technische sowie rechtliche Standards eingehalten werden.</p>	
<p>4. Hitzebelastung/ Klimaanpassung</p> <p>Vor dem Hintergrund zunehmender Hitzetage (vgl. LAUG Niedersachsen, 2024) ist stadtökologische Vorsorge zentral.</p> <p>Positiv sind: großzügige Grünanteile, Lärmschutzwall mit Bepflanzung, lockere Bebauung.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Empfohlen werden zusätzliche Maßnahmen wie Dachbegründung, helle Fassaden, hitzeresistente Baumarten und Mindestabstände für Frischluftzirkulation.</p>	
<p>Bewertung: Die klimatischen Risiken sind bei weiterer hitzeangepasster Ausgestaltung beherrschbar.</p>	

26. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 25.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Gesamtbewertung:</p> <p>Aus Sicht des Gesundheitsamts bestehen keine gesundheitlichen Bedenken, sofern die vorgesehenen Lärm- und Wasserschutzmaßnahmen umgesetzt und zusätzliche Empfehlungen zur Hitzeminderung in der verbindlichen Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Kreisstraßen (Betrieb Straßenbau und -unterhaltung)</p> <p>Kreisstraßen werden durch die 57. Änderung des F-Plans „Der Silberbusch“ nicht berührt, daher sind nachteilige verkehrliche Auswirkungen nicht zu erwarten.</p> <p>Aus der Sicht des Trägers der Straßenbaulast und Verkehrssicherungspflicht der Kreisstraßen bestehen daher keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

27. Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Uelzen, Schreiben vom 18.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Aus landwirtschaftlich- fachlicher Sicht bestehen Bedenken hinsichtlich der Umnutzung einer Ackerfläche in ein Wohngebiet. Zunächst wird erneut Boden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Fläche ist gut als Ackerfläche nutzbar, da diese gut geschnitten ist und somit für landwirtschaftliche Maschinen gut zu bearbeiten. Sie weist ein mittleres Ertragsniveau auf. Laut Umweltbericht ist sie zudem bedeutsam für den Naturhaushalt und ein Puffer für Regenwasser. Nach dem Gespräch mit dem angrenzenden Landwirt sieht dieser genau hierzu Bedenken.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baugebietsfläche ist im Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen als Siedlungsentwicklungsfläche unter Berücksichtigung des Bedarfs und des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden auch im Hinblick auf die Sicherung der Versorgung mit landwirtschaftlichen Gütern festgelegt worden. Somit findet hier, an dem dafür auf der Gemeinde- / Samtgemeindeebene geeigneten Standort, eine Bodenversiegelung im moderaten Umfang zugunsten der Wohnbaulandentwicklung statt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die FNP-Änderung wird zu diesem Punkt nicht geändert.</p>
<p>Die Fläche weist laut Angaben des Landwirts im vorderen Bereich an der Lüneburger Straße einen höheren Lehmanteil auf. Aufgrund dessen ist es bei Starkregenereignissen jetzt schon der Fall, dass der Boden das Wasser nicht aufnehmen kann. Aufgrund des Gefälles zur Hofstelle das Wasser auf die Hofstelle fließt. Dieses würde durch die Versiegelung des Bodens verstärkt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß einer Baugrunduntersuchung vom 09.2021 ist die Bodenart im vorderen Bereich des Plangebietes als schwach schluffiger und kiesiger Sand beschrieben, mit einer guten Wasserdurchlässigkeit. Daher ermöglicht die vorwiegend gute Bodenbeschaffenheit eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers direkt vor Ort.</p>

27. Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Uelzen, Schreiben vom 18.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Beschlussvorschlag: Die FNP-Änderung wird zu diesem Punkt nicht geändert.</p>
<p>Außerdem liegen die Geruchsimmissionen im Randgebiet, welches an die Hofstelle angrenzt, laut Gutachten bei 12 %. Die Höchstgrenze für ein dörfliches Wohngebiet liegt bei 10 %. Aufgrund dessen ist die Weiterentwicklung des angrenzenden Betriebes stark eingeschränkt, auch wenn ein bereits geplanter Pferdestall in die Planungen der Geruchsimmissionen bereits aufgenommen wurde. Weitere Entwicklungen bzgl. Aufstockung des Tierbestandes sind für den Betrieb bei Umsetzung des Planvorhabens nicht mehr möglich. Der Betrieb betreibt neben der Pferdehaltung auch Schafhaltung. Beim Absetzen der Lämmer entsteht ein erhöhter Lärmpegel, welcher sich auf die Bewohner des Baugebietes negativ auswirken würde und so Konfliktpotenzial zur jetzigen Idw. Nutzung entsteht.</p> <p>Aus agrarstruktureller Sicht können wir die Auswahl der Fläche für das Planvorhaben nachvollziehen. Die Fläche ist kleinteilig und angrenzend an das Dorf Westergellersen. Es bestehen bereits Wohnbauten südlich und westlich der ausgewählten Fläche.</p>	<p>Laut Gutachten zu Geruchsimmissionen werden mehr als 10 % der Jahresstunden lediglich am nord-östlichen Rand des Plangebietes erreicht, im Bereich eines Pflanzstreifens. Im Bereich der geplanten Wohnnutzung sind die Werte unter 10 %. Beim Gutachten wurde für den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb eine mögliche Erweiterung der Pferdehaltung berücksichtigt (Pferdebestand mehr als verdreifacht), sodass die Immissionswerte innerhalb der geplanten Wohnbaufläche faktisch (ohne optionale Erweiterung der Pferdehaltung) deutlich unter 10% liegen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die FNP-Änderung wird zu diesem Punkt nicht geändert.</p>

29. Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 24.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>den mit Schreiben vom 18.06.2025 übersandten Vorentwurf der 57. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.</p> <p>Zum Inhalt der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Es handelt sich hierbei um eine geplante Darstellung als „Wohnbauflächen“ (W) und Grünflächen.</p> <p>Die Änderungsfläche liegt auf der Südseite der Landesstraße „L 216“ in Abschnitt 95 zwischen Station 170 und Station 265 teils außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der OD Westergellersen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

29. Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 24.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Die verkehrsgerechte Erschließung erfolgt über das rückwärtige Straßennetz. Die maßgebenden Bauverbots- / Baubeschränkungszonen (20 m / 40 m) an der freien Strecke der „L 216“ sind einzuhalten. Die Samtgemeinde hat gem. § 5 (2) Abs. 6 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der „L 216“) erforderlich werden.</p> <p>Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen bei der Flächennutzungsplanänderung keine Kosten entstehen.</p> <p>Die Genehmigung der 57. Flächennutzungsplanänderung ist mir unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitzuteilen.</p>	

32. Stellungnahme PLEdoc GmbH, Schreiben vom 30.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<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. <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>