



57. Änderung des Flächennutzungsplans „Der Silberbusch“, OT Westergellersen

Entwurf

Stand August 2025

INHALT

- Planzeichnung mit Legende
- Präambel, Hinweis, Verfahrensvermerke
- Begründung inkl. Umweltbericht



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Aufgestellt:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Tel. 04131 / 9503-0
Fax 04131 / 9503-30
info-lueneburg@nlg.de

Autorin

Dipl.-Ing. Stadtplanung Iryna Davydenko

Samtgemeinde Gellersen

Gemeinde Westergellersen

57. Änderung Flächennutzungsplan

Entwurf



M. 1:5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2021 LGLN

1. Art der baulichen Nutzung



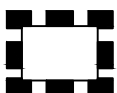
Wohnbaufläche
(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO und § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

2. Grünflächen



Grünfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 57. Änderung des Flächennutzungsplans



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Lüneburg

Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg

Tel. 04131 9503-0
Fax 04131 9503-30

E-Mail: info-lueneburg@nlg.de

www.nlg.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 u. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Gellersen diese 57. Änderung des Flächennutzungsplans „Der Silberbusch“ (Gemeinde Westergellersen) beschlossen.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

.....
Siegel

HINWEIS

Rechtsgrundlagen sind

- das **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017,
 - die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017,
 - die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990,
- jeweils in der aktuellen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Samtgemeinde Gellersen hat im Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss am 13. Januar 2025 den Aufstellungsbeschluss zur 57. Änderung des Flächennutzungsplans „Der Silberbusch“ (Gemeinde Westergellersen) gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplans „Der Silberbusch“ (Gemeinde Westergellersen) wurde ausgearbeitet von

Lüneburg, den

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Gellersen hat in seiner Sitzung am xx.xx.2025 dem Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplans „Der Silberbusch“ (Gemeinde Westergellersen) und der Begründung inkl. Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung inkl. Umweltbericht hat vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 öffentlich ausgelegen.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Feststellungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Samtgemeinde Gellersen in seiner Sitzung am xx.xx.2025 die 57. Änderung des Flächennutzungsplans „Der Silberbusch“ (Gemeinde Westergellersen) und die Begründung inkl. Umweltbericht beschlossen.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Ausfertigung

Die festgestellte 57. Flächennutzungsplanänderung „Der Silberbusch“ (Gemeinde Westergellersen) wird hiermit ausgefertigt.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Genehmigung

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplans „Der Silberbusch“ (Gemeinde Westergellersen) mit der Begründung inkl. Umweltbericht ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den

i.A.....
Landkreis Lüneburg

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 57. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am xx.xx.2025 im Amtsblatt Nr. x / 2025 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden.

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplans „Der Silberbusch“ (Gemeinde Westergellersen) mit der Begründung inkl. Umweltbericht ist damit am xx.xx.2025 wirksam geworden.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 57. Änderung des Flächennutzungsplans „Der Silberbusch“ (Gemeinde Westergellersen) und der Begründung inkl. Umweltbericht sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der 57. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Reppenstedt, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

Samtgemeinde Gellersen

Landkreis Lüneburg



57. Änderung des Flächennutzungsplans „Der Silberbusch“, OT Westergellersen

Begründung

Stand August 2025

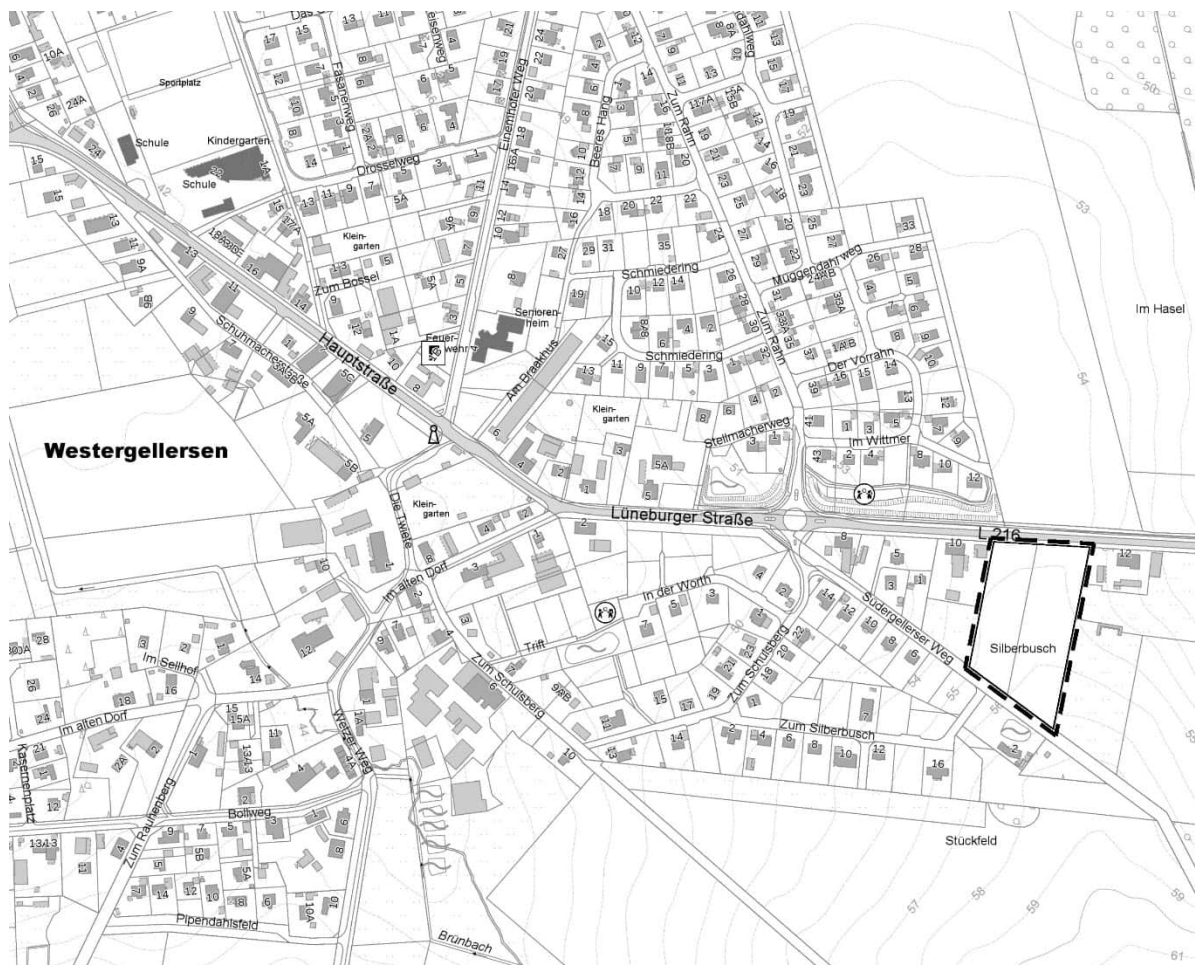


Abb.1 Übersichtsplan mit dem Änderungsbereich ohne Maßstab (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN Regionaldirektion Lüneburg)

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	3
3	Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“	3
4	Planungsvorgaben	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg.....	4
4.2	Landschaftsrahmenplan	7
4.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	7
4.4	Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen	8
5	Erfordernis der Planung.....	9
6	Darstellung der geplanten Flächennutzung.....	10
7	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	11
7.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	11
7.3	Ver- und Entsorgung / Bodenschutz	12
7.4	Einwohnerentwicklung und Infrastruktur	12
7.5	Kampfmittel	13
8	Flächenbilanz	13

Teil B Umweltbericht

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westergellersen stellt durch die räumliche Nähe und gute Anbindung an die Hansestadt Lüneburg sowie durch die gute Infrastruktur – u.a. Grundschule und Kindergarten - einen beliebten Wohnort innerhalb der Samtgemeinde Gellersen dar. Die zuletzt ausgewiesenen Baugebiete „Rahn II“ und „Südergellerser Weg“ sind weitgehend bebaut, sodass die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauland nicht erfüllt werden kann. Aus diesem Grund soll ein neues Baugebiet für das dörfliche Wohnen am Ostrand der Ortslage entwickelt werden, um den Ortsansässigen, aber auch potentiellen Rückkehrern (in der Regel junge Familien), Wohngrundstücke anbieten zu können. Dadurch soll einer möglichen Abwanderung der ansässigen Bevölkerung ggf. dem demografischen Wandel entgegengewirkt werden.

Die Ausweisung eines neuen Baugebietes erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18 „Der Silberbusch“, der derzeit im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB neu aufgestellt bzw. geheilt wird. Ursprünglich wurde der besagte Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) als Satzung beschlossen und am 15.05.2023 rechtskräftig. Aufgrund des Urteils vom Bundesverwaltungsgericht (18.07.2023) sind Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung geplant wurden, unwirksam geworden. Die Heilung des Bebauungsplans Nr. 18 „Der Silberbusch“ erfolgt demnach durch ein ergänzendes Verfahren, indem ein Umweltbericht inkl. einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) erneut stattfinden wird.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gellersen sind die zu beplanenden Flächen bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Demzufolge ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einhalten zu können, wird die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans hin zu einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche geändert.

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen wird folglich im Parallelverfahren zur Heilung des Bebauungsplans Nr. 18 „Der Silberbusch“ durchgeführt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 13.107 m². Überplant werden zwei Flurstücke (351/40 und 40/3, Flur 2, Gemarkung Westergellersen), die zusammenhängend als Acker genutzt werden. Im Norden wird das Areal durch die Landesstraße L 216 begrenzt, nach Westen und Osten durch die benachbarten bebauten Grundstücke (Hausnummern 10 und 12) und nach Süden durch den Südergellerser Weg, der gleichzeitig die Erschließung des Änderungsbereichs ermöglicht.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu entnehmen.

3 BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „DER SILBERBUSCH“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende dörfliche Bebauung mit hohem Anteil an Wohnnutzung im Rahmen der Eigenentwicklung geschaffen. Geplant ist die Entwicklung eines kleinteiligen, dörflichen Wohngebiets, das sich an die Siedlungsstruktur im Baugebiet „Südergellerser Weg“ anschließt. Das städtebauliche Konzept sieht eine mittige neue Stichstraße zur Erschließung des neuen Baugebiets vor, von wo aus entsprechend beidseitig jeweils mehrere Grundstücke erschlossen werden können. Je nach geplanter Nutzung können sowohl Grundstücke für ortsübliche Einfamilienhäuser mit einer Größe ab 700 m² als auch große Grundstücke für kleine Handwerksbetriebe, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder für die Hobbytierhaltung parzelliert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung der eingeschossigen Einzelhausbebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,25 (siehe Abb. 2). Im

ist für die vorliegende Planung das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 in der gültigen Fassung der 2. Änderung 2016 maßgeblich.

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 weist Westergellersen keine besonderen raumordnerischen Funktionen zu. Nahezu die gesamte Ortslage liegt im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortslage, in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzbereichs Westergellersen. Die Vorgaben der Wasserschutzbereichsverordnung sind zu beachten.

Die Landesstraße 216 ist eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung, wobei auf der Landesstraße regional bedeutsamer Busverkehr besteht. Entlang der Landesstraße 216 im nördlichen Bereich des Planareals verläuft ein Fahrradweg, der im RROP als Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg (Typ: Radfahren) gekennzeichnet ist. Die besagten infrastrukturellen Vorranggebiete werden durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes in keiner Weise beeinträchtigt.

Des Weiteren liegt die gesamte Ortslage von Westergellersen in einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Durch das geplante Wohngebiet innerhalb des Änderungsbereichs ist die Erholungsfunktion nicht nachteilig betroffen.

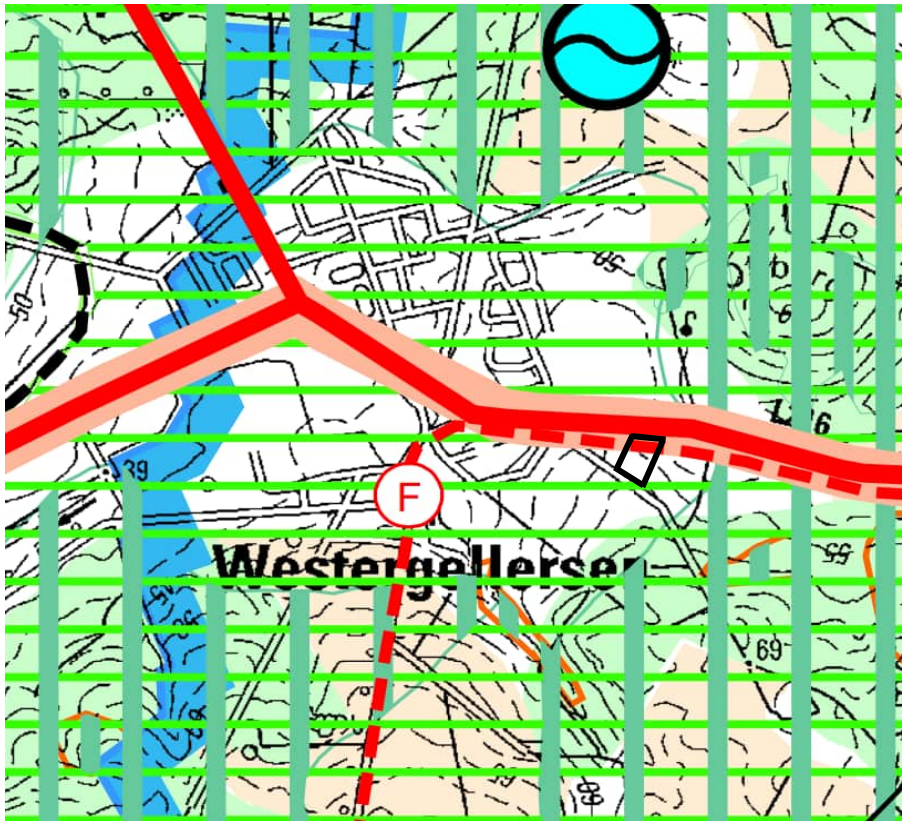


Abb. 3 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2003 i. d. F. der 2. Änderung 2016 des Landkreis Lüneburg (schwarze Linie = Änderungsbereich), ohne Maßstab, genordet (Quelle: Landkreis Lüneburg 2016)

Für die Gemeinde Westergellersen werden im RROP planungsrelevante Grundsätze und Ziele zu den Themen Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Entwicklung der Siedlungsstruktur und der zentralen Orte sowie Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen formuliert.

Bezüglich der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes wird im RROP als Grundsatz darauf hingewiesen, dass bei der kommunalen Bauleitplanung die Erfordernisse des Klimawandels und

Klimaschutzes verstärkt zu berücksichtigen sind, insbesondere durch Förderung kompakter Bebauungs- und Siedlungsformen sowie der Innenentwicklung (Kap. 1.1 Ziff. 03 RROP). Mit der vorliegenden Planung wird dieser Grundsatz verfolgt, da der Änderungsbereich zwischen zwei bestehenden (ehemaligen) Hofstellen gelegen ist und somit hier ein Nachverdichtungspotenzial genutzt wird.

Gemäß RROP kommt der Gemeinde die Aufgabe der ausreichenden Wohnraumversorgung zu. Westergellersen ist mit einer Grundschule ausgestattet, die durch eine ausreichende Wohnraumversorgung gesichert werden soll. Für die Siedlungsentwicklung von Westergellersen als Ort unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ ist Kap. 2.1 Ziff. 14 RROP zu beachten. Demnach bemessen sich neue Wohnflächenausweisungen im Rahmen der Eigenentwicklung am Bedarf, der in der in Satz 2 festgelegten Art und Weise zu ermitteln ist. Nach Kap. 2.1 Ziff. 14 Satz 3 RROP bleiben dabei Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3% oder um bis zu 5% erhöht, unbeachtlich. Die Einhaltung von Kap. 2.1 Ziff. 14 RROP als Ziel der Raumordnung ist in der Begründung unter Angabe der Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten nachzuweisen. Parallele Planungen sind dabei einzurechnen.

Eine erste Vorprüfung ergibt Folgendes: Bei einer Einwohnerzahl von 2.291 Einwohnern und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 Einwohnern pro Haushalt (Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg 2016) werden 881 Wohneinheiten im Bestand angenommen, sodass gemäß der 3%-Pauschalregelung 26 Wohneinheiten raumordnerisch unbeachtlich sind. Im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“ sollen „einige“ Wohneinheiten im betreuten Wohnen entstehen; die Zimmer der Pflegeeinrichtung werden auch in einem eventuellen Wohngruppen-Konzept nicht angerechnet. Die Summe der Wohneinheiten beider Planungen, sofern diese innerhalb von 12 Monaten rechtskräftig werden, darf die Zahl von 26 Wohneinheiten nicht übersteigen.

Unter Berücksichtigung der Größe der Wohnbaufläche von 11.658 m² inkl. einer internen Erschließungsstraße, der Mindestgrundstücksgröße von 700 m² und der Lage der Erschließungsstraße können maximal 11 Grundstücke entstehen, d.h. selbst wenn diese alle mit einer zweiten Wohneinheit ausgestattet werden, sind maximal 22 neue Wohneinheiten anzunehmen. Somit bleibt rechnerisch noch Spielraum für vier Wohneinheiten im oben benannten Plangebiet „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“, was ausreichend ist. Naturgemäß ist zudem eine zweite Wohneinheit nur für einen Teil der Grundstücke zu erwarten, d.h. die Summe der Wohneinheiten beider Planungen liegt realistisch betrachtet deutlich unterhalb des ermittelten maximalen Wertes von 26 Wohneinheiten und ist daher raumordnerisch unbeachtlich.

Gemäß des raumordnerischen Ziels Kap. 3.1.1 Ziff. 01 ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsfläche in allen Samt- und Einheitsgemeinden gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2009 um 50 % zu reduzieren. Für die Samtgemeinde Gellersen ergibt sich hier ein Wert von 2,81 ha pro Jahr. Dabei verbleiben der Samtgemeinde Gellersen aus dem Zeitraum 2010 bis 2020 unter Berücksichtigung der Vereinbarung mit der Samtgemeinde Ilmenau vom 15.11.2021 zur Übertragung ein Kontingent von 20,71 ha. Weitere Wohnflächenausweisungen ab dem Jahr 2021 in der Samtgemeinde sind zu berücksichtigen (Bebauungsplan Nr. 17 „Vierhöfener Straße“ mit 1,0 ha oder Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ der Gemeinde Reppenstedt mit 12,5 ha). Angesichts der noch zur Verfügung stehenden Restkontingente (7,2 ha nach Abzug der o.g. Baugebiete) und des begrenzten Umfangs der vorliegenden Planung von etwa 1,4 ha wird das Flächensparziel der Regionalplanung eingehalten.

Die für die landwirtschaftliche Bodennutzung besonders gut geeigneten Böden sollen gemäß des Grundsatzes RROP 3.2. (01) nur in dem notwendigen Umfang von anderen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen, die für die angestrebte regionale und überregionale Entwicklung erforderlich sind, in Anspruch genommen werden. Zudem ist grundsätzlich sparsam mit Grund und Boden umzugehen, weswegen landwirtschaftliche Flächen nur im nötigen Maß umgenutzt werden sollen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen als Bauland ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zudem zu begründen. Folgende Gründe werden aufgeführt: Bei der beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzfläche handelt es sich um eine aus landwirtschaftlicher Perspektive nur begrenzt gut nutzbare Ackerfläche: Zwar ist einerseits die Fläche gut geschnitten und weist eine mittlere Ertragsfähigkeit auf, andererseits ist die Flächengröße von ca. 1,3 ha aus heutiger Perspektive relativ gering und durch angrenzende Bebauung und Gehölze teilweise beschattet. Daher ist die Inanspruchnahme der Ackerfläche für die bauliche Nutzung vertretbar. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist aus folgenden Gründen gewährleistet:

- Die Größe des Änderungsbereichs, sprich des Plangebiets, ist mit 1,3 ha (ohne vorhandene Wegefläche des Südergellerser Wegs) relativ begrenzt,
- die Fläche ist allseits von Bebauung umgeben,
- die Erschließung soll über eine nur 8 m breite Straßenverkehrsfläche erfolgen,
- gegenüber dem südlich angrenzenden Baugebiet ist die Grundstücksmindestgröße bei vergleichbarem Gebietscharakter um 300 m² reduziert festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Belangen der Raumordnung vereinbar ist. Die gesetzliche Vorgabe, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, werden bei der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

4.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) bildet den fachlichen Plan des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf kommunaler Ebene des Landkreises. Er dient der Erarbeitung und Darstellung von überörtlichen Planungsaussagen sowie Zielen und Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Zielkonzept des LRP des Landkreises Lüneburg aus dem Jahr 2017 sieht für die Flächen des Plangebiets keine konkret benannte Entwicklung vor.

4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan legt für das gesamte Samtgemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen fest. Der Änderungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es liegt jedoch nördlich und westlich angrenzend an ein Sondergebiet für ländliches Wohnen (siehe Abb. 4).

Für den Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“ ist die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets geplant, d.h. die Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da der Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB geheilt wird und nicht wie ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist es vorgesehen, den bestehenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gellersen für das Plangebiet zu ändern.

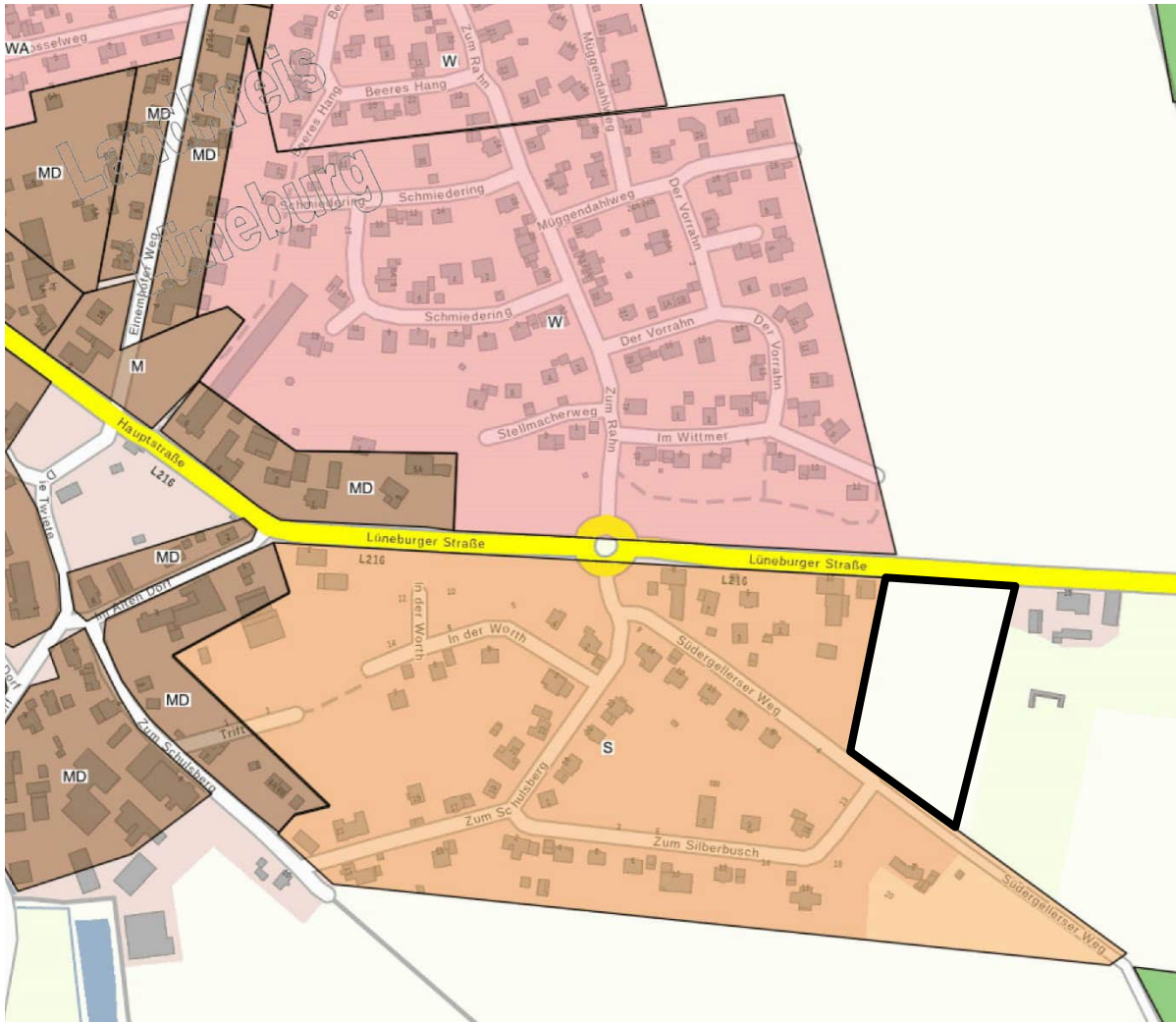


Abb. 5 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit in schwarz gekennzeichnetem Änderungsbereich (Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg)

4.4 Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen

Im Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen (2019) wird die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 auf Grundlage der GEWOS-Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Lüneburg aus dem Jahr 2016 ausgewertet. Hiernach wird auf der Ebene der Gemeinde Westergellersen ein Bevölkerungswachstum von 13,4 % erwartet. Auf dieser Grundlage werden geeignete Flächen für die Innenentwicklung und, da diese Flächen nicht ausreichend sind, für zusätzliche Wohnbauflächen im planerischen Außenbereich ermittelt. Zu diesen im Außenbereich gelegenen Flächen gehören, wie erwähnt, die Flächen des Änderungsbereichs. Das ist hier der Fall, da westlich und östlich angrenzend bereits Bebauung vorhanden ist und das Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen aus dem Jahr 2019 (siehe Abb. 5) das Planareal als Wohnbauland darstellt.

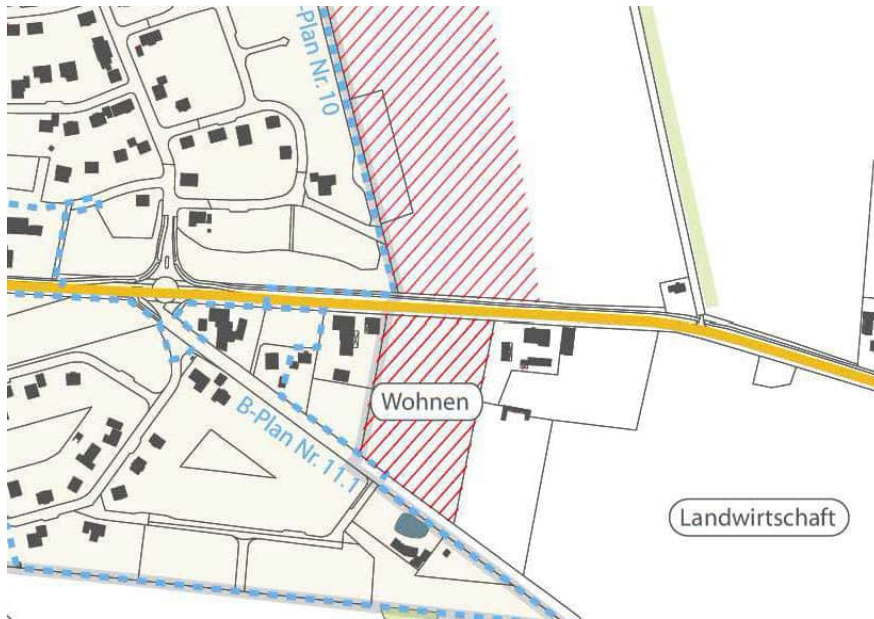


Abb. 5 Ausschnitt Siedlungsentwicklungskonzept (Quelle: Samtgemeinde Gellersen)

5 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Planungserfordernis

Die Samtgemeinde Gellersen beabsichtigt mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplans Planungsrecht für die bauliche Entwicklung der Flächen am östlichen Rand der Gemeinde Westergellersen zu schaffen. Aus folgenden Gründen wird dieses als erforderlich erachtet:

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Gellersen verlief in der Vergangenheit positiv mit einer leicht stagnierenden Tendenz. Im Jahr 2013 zählte die Samtgemeinde insgesamt 12.876 Einwohner, im Jahr 2023 lebten hier 12.873 Einwohner (Angaben des Landesamtes für Statistik 2024). In der Gemeinde Westergellersen ist hingegen ein deutlicher Wachstumstrend zu beobachten, nämlich von 1.768 Einwohnern im Jahr 2013 auf 2.034 im Jahr 2023 (Angaben des Landesamtes für Statistik 2024). In Westergellersen hängt dieses Wachstum mit der Ausweisung der neuen Baugebiete „Rahn 2“ und „Südergellerser Weg“ stark zusammen. Auf Gemeindeebene wird für Westergellersen (13,4%) ein starkes Bevölkerungswachstum bis 2030 prognostiziert (Quelle: GEWOS Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Lüneburg, 2019). Es besteht ein Bedarf von ca. 52 neuen Wohneinheiten für das familienbezogene Wohnen im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Geschosswohnungsbau bis 2030 (SEK 2019).

In Westergellersen wurden insgesamt 50 Baulücken und 13 potentielle Bauflächen durch Grundstücksteilung ermittelt (SEK 2019). Die kurz- bis mittelfristig umsetzbaren Nachverdichtungspotentiale sind vereinzelt (vorwiegend einzelne Einzelhausgrundstücke) in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 10 „Rahn 2“ und Nr. 11 „Südergellerser Weg“ zu finden, da es sich hierbei um relativ junge Baugebiete handelt. Außerhalb der Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne kann bei den potentiellen Bauflächen im Ortskern, welche aus städtebaulicher Sicht auch für den moderaten Geschosswohnungsbau geeignet wären, nicht von einer kurzfristigen Verfügbarkeit ausgegangen werden. Die Gründe hierfür sind die komplexen Eigentumsverhältnisse sowie die zum Teil ungesicherte Erschließung der besagten Baugrundstücke, sodass eine schnelle Entwicklung von Nachverdichtungspotentialen auf einer kommunal-politischen Ebene kaum möglich ist.

Um den durch die Bevölkerungsentwicklung prognostizierten Wohnbedarf dennoch zeitnah decken zu können, steht als potentielle Siedlungsentwicklungsfläche für die Wohnnutzung am östlichen Ortsrand das Baugebiet „Der Silberbusch“, nördlich der Lüneburger Straße, für die kurzfristige Planungsumsetzung zur Verfügung. Der östliche Siedlungsrand bietet sich aufgrund der guten Anbindungsmöglichkeiten an die

Lüneburger Straße sowie das Straßen- und Wegenetz der Baugebiete „Rahn I“ und „Rahn II“ an. Dies ermöglicht eine gute Integration in die bestehende Siedlungsstruktur. Das nähere Umfeld des Plangebiets zeichnet sich vorwiegend durch Einfamilienhausgrundstücke in den ländlich geprägten Wohngebieten aus. Die innerhalb des Planareals vorgesehene Einzel- und Doppelhausbebauung entspricht der vorherrschenden Bauart und -weise und fügt sich somit gut ins Ortsgefüge ein. Eine stärkere bauliche Verdichtung wäre an dieser Stelle unpassend bzw. fehlplatziert aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstruktur und der direkten Ortsrandlage. Die gut geeigneten Standorte für die Mehrfamilienhausbebauung liegen innerhalb der Samtgemeinde zum Beispiel in der Gemeinde Reppenstedt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ sind 18 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau vorgesehen, von denen acht bereits bebaut wurden bzw. sich in der Umsetzung befinden.

Begründung des Erfordernisses zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen als Bauland zu begründen, da vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden sollen. Unter dem vorherigen Punkt und dem Kap. 4.3 „SEK der Samtgemeinde Gellersen“ wurde bereits dargelegt, dass keine geeigneten Flächen zur Realisierung der Planung im Innenbereich kurzfristig verfügbar sind. Insofern wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen im Außenbereich erforderlich.

Die beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind aus heutiger landwirtschaftlicher Perspektive teilweise nur begrenzt bedeutend: Es handelt sich im Änderungsbereich um kleine Parzellen, die aufgrund der angrenzenden Bebauung teils schwer zu bewirtschaften sind. Es finden sich hier Böden mit nur geringer bis mittlerer Ackerzahl, d.h. die Flächen spielen für die Erzeugung von Nahrungsmitteln eine vergleichsweise geringe Rolle.

6 DARSTELLUNG DER GEPLANTEN FLÄCHENNUTZUNG

Die geplanten Darstellungen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes betreffen einen Änderungsbereich, der mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Der Silberbusch“ nicht vollständig identisch ist. Ein Teilabschnitt des Südergellerser Weges inkl. einem straßenbegleitenden Grünstreifen wurde aufgrund der fehlenden Bedeutung als überörtliche Erschließungsstraße in den Änderungsbereich nicht mit einbezogen. Somit ist die Flächengröße des Änderungsbereichs um ca. 819 m² kleiner als die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes.

Der Änderungsbereich weist eine ca. 11.658 m² große Wohnbaufläche aus, die südlich an den Südergellerser Weg anschließt. Nördlich grenzt sie an den neu geplanten 20 m breiten Grünstreifen, der im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans als Grünfläche ausgewiesen ist. Die Grünfläche stellt eine Art Zäsur zwischen der Landesstraße L 216 und dem Wohngebiet dar, innerhalb derer ein Lärmschutzwall als eine Lärminderungsmaßnahme entstehen soll.

Die geänderten Darstellungen sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



Abb. 6: Geplante Darstellungen für den Änderungsbereich „Der Silberbusch“ der 57. Änderung des FNP Samtgemeinde Gellersen ohne Maßstab

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B). Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die bei einer Realisierung der Planungen entstehen können, sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im Umweltbericht beschrieben.

7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Solche Maßnahmen können vor allem auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen werden, indem wie hier für den Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“ vorliegend Festsetzungen zur Förderung einer flächensparenden Bauweise getroffen werden, die aus Sicht des Klimaschutzes vorteilhaft sind. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nord-Süd-Ausrichtung der Dachflächen, wodurch die Dächer für die Solarstromerzeugung gut nutzbar sind. Die Ausbildung der Verkehrsstraßenfläche und die Breite ihrer Fahrbahn orientieren sich am Prinzip der flächensparenden Erschließung, sodass die Versiegelung durch Verkehrsstraßenfläche begrenzt ist, was ebenfalls positiv zu bewerten ist. Zudem dient die Festsetzung von

Baum- und Strauchpflanzungen der Ein- und Durchgrünung und damit der Frischluftentstehung und Luftfilterung.

Die im Norden geplante Grünfläche, innerhalb derer die Errichtung eines bepflanzten Lärmschutzwalls vorgesehen ist, hat eine ausgleichende Wirkung für das Kleinklima, da Windgeschwindigkeiten gemindert werden und durch die Verdunstung der Gehölze ein Kühlungseffekt gegeben ist. Zudem tragen die Gehölze zur Luftfilterung bei, was insbesondere bezüglich der Bepflanzung des Walls an der Landesstraße relevant ist.

Bezüglich der hier vorliegenden Ebene des Flächennutzungsplans tragen folgende Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung bei: Die vorgesehene Wohnbaufläche beansprucht zwar einen bisherigen Freiraum, der aber ohne besonders hohe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet ist, weil die Flächen bereits mehrseitig von Bebauung umgeben sind. Es werden auch keine für die Frischluftzufuhr wertvollen Leitbahnen überplant. Die Wohnbaufläche beansprucht Böden, die gut sickertfähig sind, was angesichts der zukünftig zunehmenden Starkregenereignisse als vorteilhaft erachtet wird.

Insgesamt werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung angemessen berücksichtigt.

7.3 Ver- und Entsorgung / Bodenschutz

Die Ver- und Entsorgung der Wohnbaufläche ist durch Anschluss an die bestehenden Netze möglich. Die Strom- und Gasversorgung kann durch eine Erweiterung bestehender Netze der E.ON Avacon AG betrieben werden.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung kann ebenfalls durch Erweiterung bestehender Leitungen erfolgen. Zuständig ist der Wasserbeschaffungsverband Lüneburg-Süd (Purena).

Ein Schmutzwasserkanal wird zusammen mit den anderen Versorgungsleitungen in der geplanten Erschließungsstraße neu verlegt. Die Zuständigkeit für die Schmutzwasserentsorgung liegt bei der Samtgemeinde.

Aufgrund einer vorwiegend guten Versickerungsfähigkeit des Bodens kann das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken so weit wie möglich zurückgehalten und versickert werden, sodass die Versickerung im Regelfall möglich ist. Die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken kann jedoch nicht überall gewährleistet werden, weshalb auch ein Notüberlauf an die Straßenentwässerung mit dem hier geplanten Mulden- / Rigolensystem vorgesehen wird. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal darf zudem nur gedrosselt erfolgen. Weitergehende Planungen hinsichtlich geeigneter Entwässerungsmöglichkeiten werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auch in den nahe gelegenen Baugebieten „Südergellerser Weg“ und „Rahn II“ wurden bei den Erdarbeiten keine entsprechenden Auffälligkeiten festgestellt. Generell gilt unabhängig davon, dass für den Fall ur- oder frühgeschichtlicher Bodenfunde bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege angezeigt werden müssen. Ein entsprechender ausführlicher Hinweis ist auf dem Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“ enthalten.

7.4 Einwohnerentwicklung und Infrastruktur

Auf Grundlage der geplanten Bebauung ist bei einer Annahme von durchschnittlich 2,6 Personen pro Wohneinheit im Sinne eines Einfamilienhauses und 11 bis maximal 22 Wohneinheiten (auf maximal 11 Baugrundstücken) von einem Einwohnerzuwachs von ca. 28 – 57 Personen auszugehen. Mit der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche (eines dörflichen Wohngebietes im Rahmen des

Bebauungsplanes) soll Wohnraum für diverse Zielgruppen u.a. für junge Familien geschaffen werden. Somit wird hier davon ausgegangen, dass nur ca. 20 % des Einwohnerzuwachses auf Kinder zwischen 0 und 10 Jahren entfällt, d.h. ca. 6 – 11 Kinder in dieser Altersspanne. Bei dem prognostizierten Einwohnerzuwachs für die Gemeinde Westergellersen durch die Entwicklung des Wohngebiets „Der Silberbusch“ ist von einer möglichen Überlastung der örtlichen Infrastruktur der Kinderbetreuung und Grundschulbildung nicht auszugehen.

Zur Anbindung des dörflichen Wohngebiets über den Westergellerser Weg soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Abschnitt des Südergellerser Wegs im Bereich der Einmündung der Planstraße ausgebaut werden. Die vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen wie insbesondere Trinkwasserleitung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung etc. können problemlos ausgebaut werden, sodass ein Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze möglich ist.

7.5 Kampfmittel

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

8 FLÄCHENBILANZ

<u>Geltungsbereich</u>	<u>13.107 m²</u>
Wohnbaufläche	11.658 m ²
Grünfläche	1.449 m ²