

Gemeinde Südergellersen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 12 „Stähwiesen II“ mit örtlicher Bauvorschrift

Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf Dezember 2024

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Südergellersen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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 )

■ ■ ■ Lage des Plangebietes

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel	4
2	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2	Landschaftsrahmenplan.....	10
3.3	Siedlungsentwicklungskonzept 2030 Samtgemeinde Gellersen	11
3.4	Flächennutzungsplan	12
3.5	Städtebaulicher Entwurf	13
4	Planung	14
4.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
4.2	Örtliche Bauvorschrift.....	18
4.3	Nachrichtliche Übernahme	18
5	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	19
5.1	Tiere, Pflanzen	19
5.2	Fläche, Boden, Wasser.....	19
5.3	Luft, Klima	20
5.4	Landschaft.....	20
5.5	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete	20
5.6	Mensch und seine Gesundheit	21
5.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
6	Bauleitplanerisches Verfahren	22
7	Quellen	23

1 ANLASS UND ZIEL

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

2 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das rund 4,5 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Südergellersen. Das Plangebiet grenzt westlich an das bestehende Wohnbaugebiet „Stähwiesen“ an. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft der landwirtschaftliche Weg „Am Kamp“ und am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der landwirtschaftliche Weg „Am Hambörn“.

Das vorhandene Gelände im Plangebiet steigt von ca. 62 m über NHN im Osten auf ca. 69 m über NHN im Westen um ca. 7 m an.

In der folgenden Abbildung ist ein Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) zu sehen.



Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle Kartengrundlage: Luftbild 2021 aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg LGLN).

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

3.1.1 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.

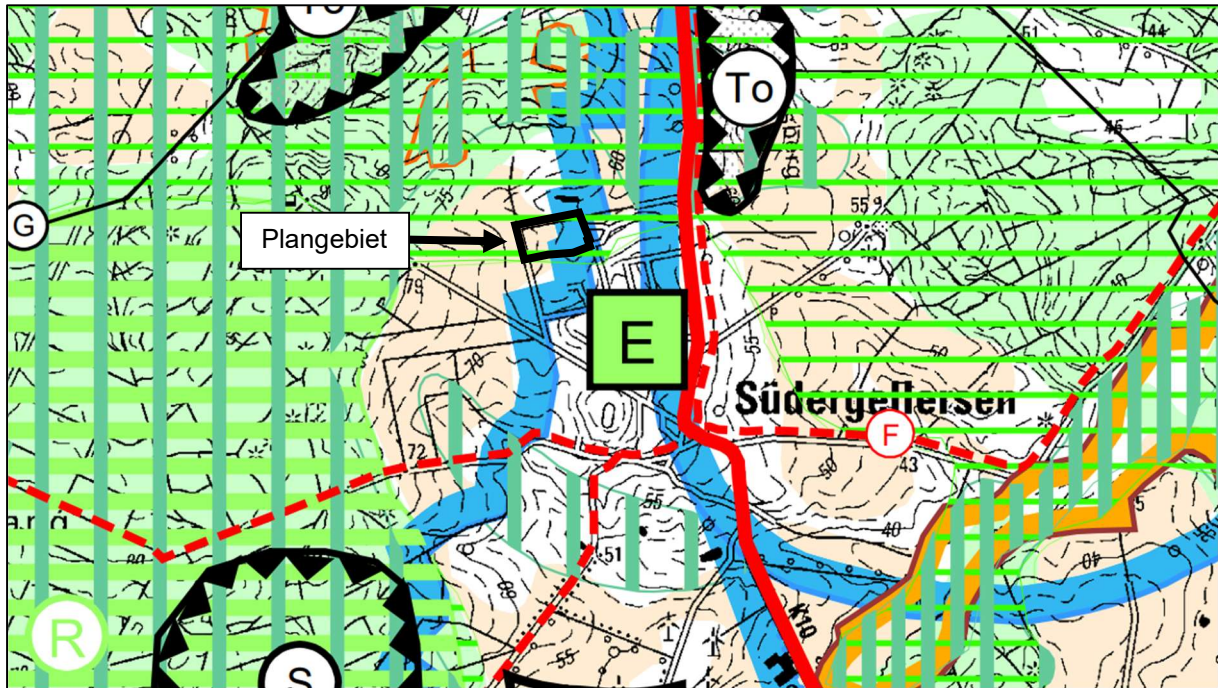


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2016).

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 ermöglicht. 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 3.1.2 verwiesen.

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 ist nach dem RROP eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich demnach 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 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.).

Bei 1.293 Einwohnern im Ortsteil Südergellersen (Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus 2018) und einer Haushaltsgröße von 2,5 Einwohnern pro Haushalt (Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus 2016) ergeben sich rechnerisch 517 Haushalte. Ein Anteil von 3 % dieser 517 Haushalte sind 16 Wohneinheiten. Somit können bei Inanspruchnahme der 3 % - Pauschalregelung aus dem RROP 16 Wohneinheiten entstehen.

Mit der vorliegenden Planung werden voraussichtlich rund 60 – 70 Wohneinheiten geschaffen. Diese geschätzte Anzahl von Wohneinheiten basiert auf dem unverbindlichen städtebaulichen Entwurf, der dem Kapitel 3.5 zu entnehmen ist. Die genaue Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan nicht festgelegt. Daher könnten auch mehr Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

Somit werden die nach dem RROP zulässigen 16 Wohneinheiten im Plangebiet überschritten. Daher wird das Baugebiet 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 ortsplanerisch 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 sinnvoll. Vor diesen Hintergründen ist die Größe der im Zuge der vorliegenden Planung ausgewiesenen Wohnbaufläche vertretbar.

Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

3.1.2 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 (LRÖP) sowie der Festlegung eigener Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Landkreises. Es liegt ein 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP aus dem Dezember 2022 vor. Gemäß § 4 Absatz 1 i.V.m. § 3 Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Jedoch erlaubt der vorliegende Planungsstand noch keine Einstufung der geplanten Festlegungen als Ziele der Raumordnung in Aufstellung. Abhängig vom Fortschritt der Neuaufstellung des RROP sind im weiteren Planungsprozess die dann in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird der Entwurf des RROP daher noch nicht vollständig in die Abwägung einbezogen.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus dem Dezember 2022 zu entnehmen, in welchem das Plangebiet gekennzeichnet ist.

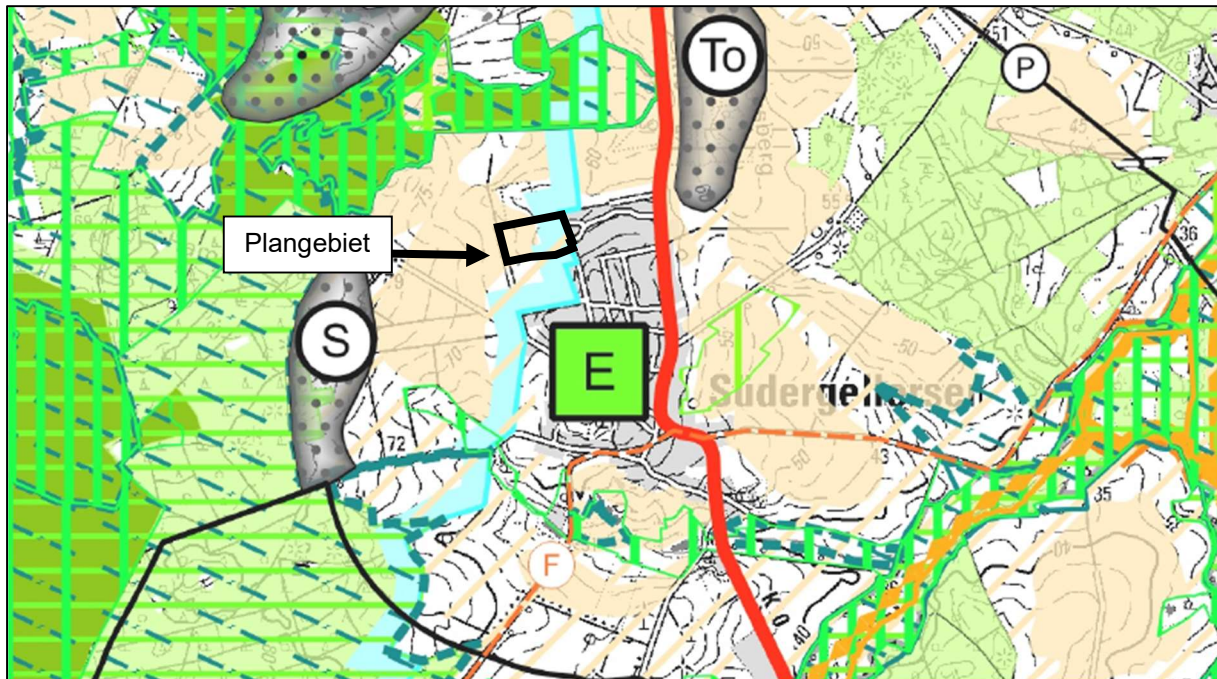


Abbildung 4: Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Landkreis Lüneburg 2022).

Vorranggebiet Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Ziffer 3.2.4 03 RROP-Entwurf). Im RROP-Entwurf sind die Einzugsgebiete der Wasserwerke von überörtlicher Bedeutung als Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Wohnbebauung ermöglicht. 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 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 Schwerpunkorte mit regionaler Bedeutung für die Nah- und Kurzzeiterholung der umgebenden Gemeinden. Darüber hinaus sind die Standorte landschaftlich eingebunden durch ihre Nähe zu Vorranggebieten landschaftsbezogene Erholung bzw. Vorbehaltsgebieten Erholung.

Südergellersen verfügt über regional bedeutsame Tourismus- und Erholungsinfrastruktur, z.B. der Flurlehrpfad, der Alte Schafstall (Veranstaltungsort und Ausflugsziel) und die Erlebnisschmiede. Durch die Lage im Naturpark Lüneburger Heide und die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Hambörn eignet sich der Standort als Ausgangspunkt für Erholungssuchende. Der Standort befindet sich in räumlicher Nähe zu einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Es bestehen regelmäßige Busanbindungen an Lüneburg sowie eine Anbindung an ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg – Radfahren (z.B. Lüneburger Heidetour, Mühlentour West).

Die Planung des Wohngebietes ist mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ vereinbar und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Erholung in der Nähe oder auf die Tourismus- und Erholungsinfrastruktur in Südergellersen.

Wohnbauliche Entwicklung

Im Entwurf des RROP wird festgelegt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in den Kommunen 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 30.6.2017, 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. Nicht verbrauchte Flächenkontingente können rückwirkend sowie entsprechend des Planungshorizontes der Bauleitplanung im Voraus in Anspruch genommen werden. (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 1.293 Einwohnern zum Stand 30.6.2017, dem Berechnungsfaktor von 2 Wohneinheiten, dem Dichtewert von 11 ergibt sich rechnerisch ein Flächenkontingent von 0,24 ha pro Jahr und von 2,35 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.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Zum derzeitigen Zeitpunkt liegt noch kein Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung vor. Bei der Annahme, dass im Flächennutzungsplan die Grünflächen entsprechend dem Vorentwurf des Bebauungsplanes dargestellt werden, würde das Bruttowohnbauland voraussichtlich rund 3,3 ha umfassen.

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 ortsplanerisch 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.

Nach dem Entwurf des RROP gibt es für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Südergellersen ein Flächenkontingent von 0,24 ha pro Jahr. Rechnerisch würde das Plangebiet mit einem Bruttowohnbauland von rund 3,3 ha das Flächenkontingent für die zukünftigen rund 14 Jahre ausschöpfen.

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

3.2 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.

3.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2030 Samtgemeinde Gellersen

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

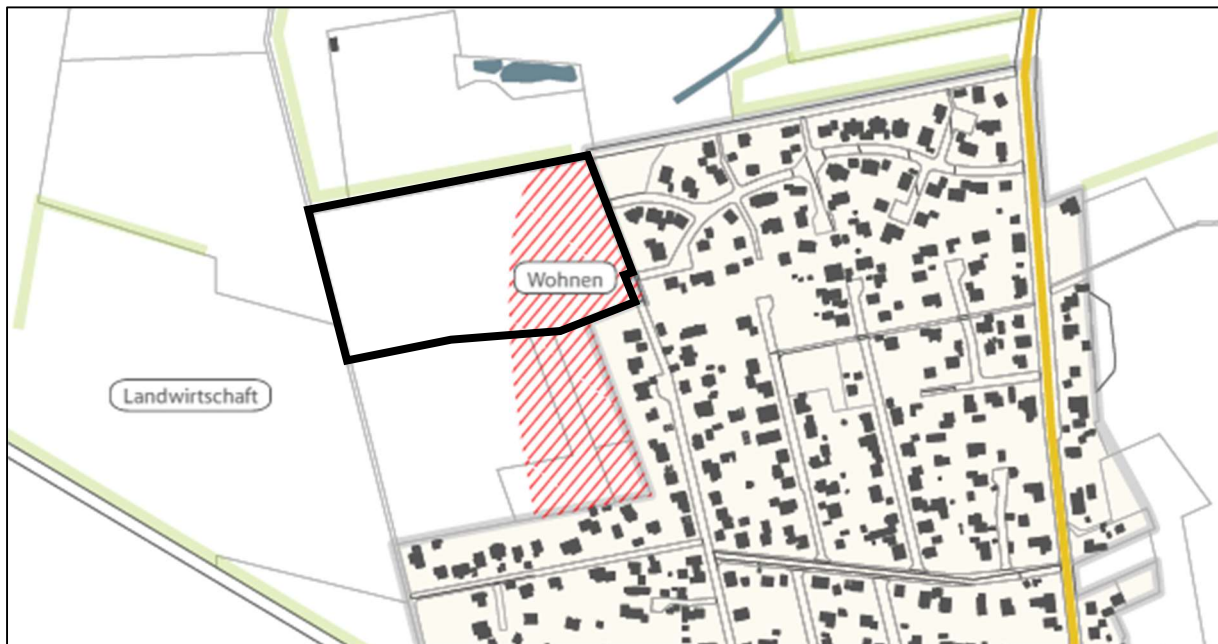


Abbildung 5: Auszug aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie). Rote Schraffur = potentielle Entwicklungsfläche „Wohnen“. Ohne Maßstab, genordet.

(Quelle: Samtgemeinde Gellersen 2019).

Der östliche Teil des Plangebietes und südlich an das Plangebiet angrenzende Bereiche werden als potenzielle Entwicklungsfläche „Wohnen“ dargestellt (rote Schraffur in Abbildung Nr. 5).

Aufgrund der vorhandenen räumlichen Strukturen und der Flächenverfügbarkeiten wurde das Plangebiet im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes 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 Kindergärten und Grundschulen ausgegangen. Es besteht ein Bedarf von ca. 39 neuen Wohneinheiten für das familienbezogene Wohnen im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Geschosswohnungsbau bis 2030. Wohneinheiten für die sonstigen zukünftig besonders unterversorgten Nachfragegruppen sind zusätzlich zu schaffen. Entwicklungsmöglichkeiten im

Innenbereich, z.B. durch Nachverdichtung und Umnutzung, sind dabei vorrangig zu prüfen. Da Heiligenthal über keine relevanten Bildungs- und Betreuungseinrichtungen verfügt, sollten sich die Entwicklungen schwerpunktmäßig auf Südergellersen verteilen.

Nach dem unverbindlichen städtebaulichen Entwurf sind beispielsweise 23 Einfamilienhäuser und 8 Doppelhäuser vorgesehen, somit insgesamt etwa 39 Wohneinheiten (vgl. Kapitel 3.5). 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.

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 Planung ist daher mit dem Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen vereinbar.

3.4 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.

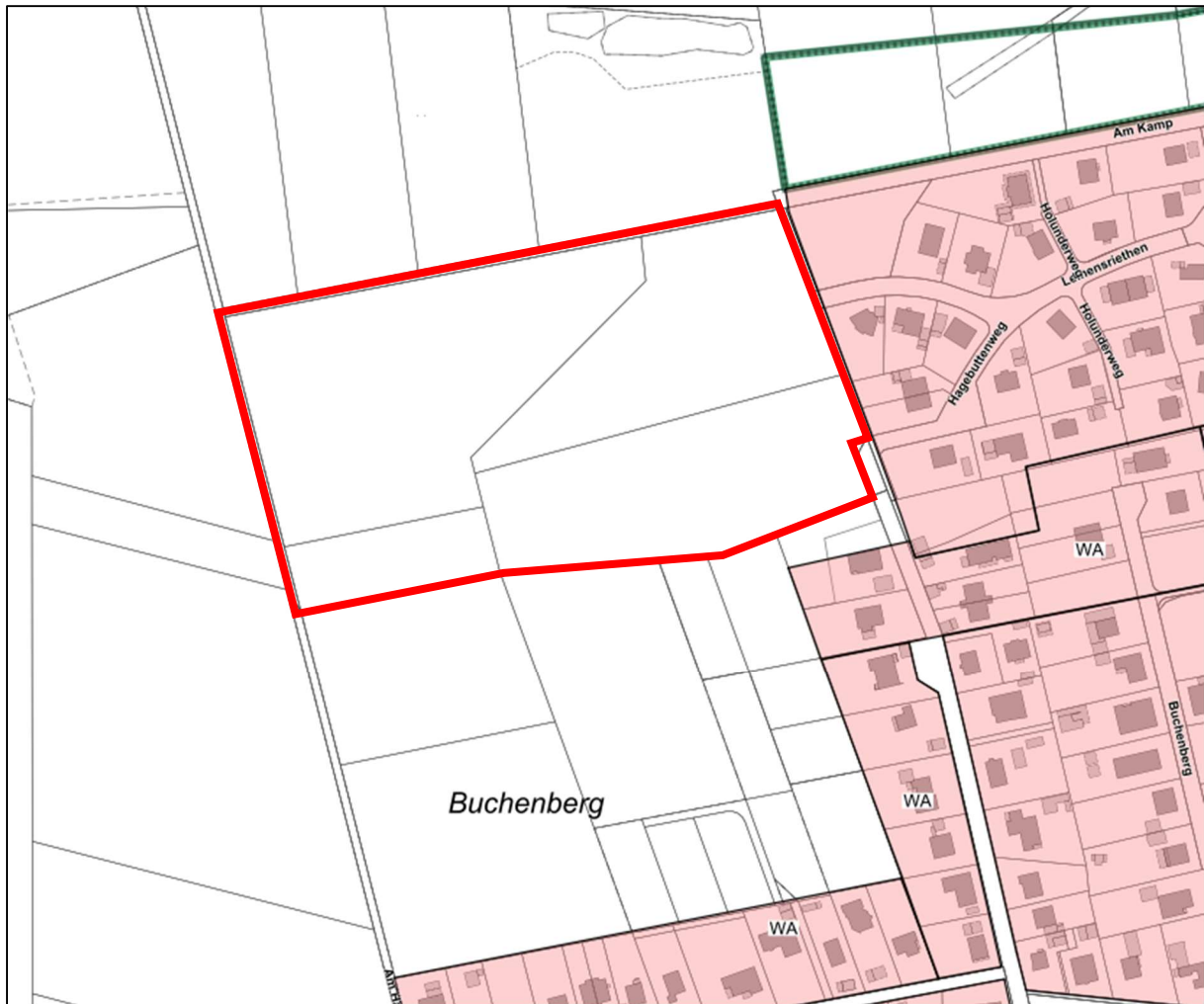


Abbildung 6: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab, genordet.
(Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg 2024).

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Die Samtgemeinde Gellersen führt parallel das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Im Zuge dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die das Baugebiet eingrünenden und gliedernden Grünflächen werden ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

3.5 Städtebaulicher Entwurf

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, welcher der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist. Der städtebauliche Entwurf wurde zum besseren Verständnis der Planung in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Dieser Lageplan ist nicht verbindlich, da er nur Teil der Begründung ist und somit kein normativer Inhalt des Bebauungsplanes ist. So sind beispielsweise die Anordnung und Ausführung der Gebäude, die Bepflanzungen, die Grundstücksteilungen und -größen, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes flexibel.



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab, genordnet.
(Quelle: Planungsbüro Patt 2024).

4 PLANUNG

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält nur planzeichnerische Festsetzungen. Dieses ist ausreichend für den Stand des Vorentwurfes. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Planung konkretisiert und textliche Festsetzungen ergänzt.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um eine Wohnbebauung zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Südergellersen zu ermöglichen. Die Planung stellt außerdem die Entwicklung einer potenziellen Entwicklungsfläche „Wohnen“ aus dem Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen dar (vgl. Kapitel 3.3).

Das allgemeine Wohngebiet wird in die verschiedenen allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 3 unterteilt. Die Baudichte staffelt sich mit einer dichteren Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbereich bzw. im inneren Bereich des Plangebietes zu einer lockeren Bebauung am Rand des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft. Diese beabsichtigte städtebauliche Struktur spiegelt sich in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen wider.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, um eine angemessene Bebauung für die in diesem Bereich geplanten Einzelhäuser zu ermöglichen. Diese Grundflächenzahl entspricht dem dörflichen Charakter und gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, welche angemessen für die hier zulässigen Einzel- und Doppelhäuser ist.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, um eine angemessene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich zu ermöglichen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen staffeln sich entsprechend der in den unterschiedlichen Bereichen zulässigen Bauweisen.

Zahl der Vollgeschosse

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird maximal 1 Vollgeschoss zugelassen, um hier eine eingeschossige Bauweise für die Einzelhäuser bzw. für Einzel- und Doppelhäuser zu ermöglichen. Dieses ist angemessen für die geplante Bebauung am Ortsrand.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, was angemessen für die hier geplanten Mehrfamilienhäuser ist. Hierdurch wird auch eine höhere Grundflächenausnutzung ermöglicht, welche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist.

Auch hier findet eine Staffelung im Plangebiet statt und die Zahl der Vollgeschosse wird passend zu der zulässigen Bauweise festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, in denen eingeschossige Einzelhäuser bzw. eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Es wird keine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird 1 Vollgeschoss zuzüglich Staffelgeschoss ermöglicht. Somit wird eine Bebauung ermöglicht, die sich gut in das Ortsbild am Ortsrand einfügt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, in denen zweigeschossige Einzelhäuser zulässig sind, werden eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,5 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt, um hier zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zu ermöglichen. Diese Festsetzungen sind passend für die hier geplanten Mehrfamilienhäuser.

4.1.3 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung mit Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand im Plangebiet zu gewährleisten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig, um hier am neuen Ortsrand eine für diesen Standort angemessene Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen, die sich gut in das Ortsbild einfügen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um hier eine sinnvolle Bauweise im Übergang zwischen den Einfamilienhäusern und den Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind nur Einzelhäuser (ohne Beschränkung der Zahl der Wohnungen) zulässig, um hier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Somit wird eine Mischung von unterschiedlichen Wohnformen im Plangebiet angeboten und es erfolgt eine sinnvolle Staffelung der Bauweisen.

4.1.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden in dem nach der NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke und eine flexible Planung zu ermöglichen.

4.1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, wo nur Einzelhäuser zulässig sind, werden maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen, um in einem Einzelhaus eine zweite Wohnung zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, wo nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern und maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern festgesetzt.

Durch die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern wird in einem Einzelhaus eine zweite Wohnung ermöglicht. Die Gemeinde möchte hier beispielsweise Einliegerwohnungen, auch für ein Leben mit zwei Generationen in einem Haus, ermöglichen. Durch diese Festsetzung wird außerdem sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich entstehen können, welche hier nicht dem Konzept der Dichtestaffelung entsprechen und nicht zum Ortsbild am Ortsrand passen würden. Für Mehrfamilienhäuser ist der westliche Bereich des Baugebietes vorgesehen.

Für die Doppelhäuser wird festgesetzt, dass maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, da ein Doppelhaus bauplanungsrechtlich aus zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) besteht, die auf benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind. Somit ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 wird keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen festgelegt, um hier eine flexible Planung zu ermöglichen. In diesem Bereich sollen Mehrfamilienhäuser zulässig sein.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine angemessene Verdichtung und unterschiedliche Wohnformen im Plangebiet zu ermöglichen, für welche ein Bedarf vorhanden ist. Die Baudichte staffelt sich mit einer dichteren Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbereich bzw. im inneren Bereich des Plangebietes zu einer lockereren Bebauung am Rand des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft.

4.1.6 Verkehr

Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet wird über die Straße „Leinensriethen“, über den Hagebuttenweg und über den Alten Kirchsteig erschlossen. Im Plangebiet ist eine Ringstraße mit einer Breite von 9 m zur Erschließung der neuen Baugrundstücke geplant. Die geplanten Straßen werden entsprechend als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird ein 4 m breiter Fuß- und Radweg zur Verbindung des landwirtschaftlichen Weges am nördlichen Rand des Plangebietes mit der Ringstraße im Plangebiet vorgesehen. Es sollen gute Fuß- und Radwegeverbindungen im Plangebiet ermöglicht werden. Dieser Fuß- und Radweg wird entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“

Die am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden bestehenden landwirtschaftlichen Wege „Am Kamp“ und „Am Hambörn“ werden entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ festgesetzt und somit planerisch gesichert.

Müllbereitstellungsflächen

Die geplante Ringstraße ist ausreichend dimensioniert für die Befahrung durch das 3-achsige Müllfahrzeug. Die von der Ringstraße nach Süden abgehenden Stichstraßen werden nicht durch das Müllfahrzeug befahren.

Falls im Süden des östlich an die Stichstraße angrenzenden allgemeinen Wohngebietes WA 2 ein Doppelhaus entsteht, wäre für die südliche Doppelhaushälfte eine Müllbereitstellungsfläche erforderlich, da dieses Grundstück nicht an die Ringstraße angrenzt, welche vom Müllfahrzeug befahren werden kann.

Daher wird eine Müllbereitstellungsfläche festgesetzt. Um eine möglichst flexible Ausbauplanung zu gewährleisten, wird die Müllbereitstellungsfläche nicht lagegenau im Plan festgesetzt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass auf der Straßenverkehrsfläche in dem als Müllbereitstellungsfläche gekennzeichneten Bereich eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe für Grundstücke zu errichten ist, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können.

4.1.7 Oberflächenentwässerung

Im Norden des Plangebietes sind Retentionsflächen zur Oberflächenentwässerung geplant. Diese Flächen werden entsprechend als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ und zusätzlich als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Retentionsflächen sollen insgesamt naturnah gestaltet werden. Innerhalb der Flächen sollen in kleinen Teilbereichen eingezäunte Regenrückhaltebecken angelegt werden. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

Im östlichen Randbereich der Fläche ist in Verlängerung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ eine Wegeverbindung zum nördlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg „Am Kamp“ vorgesehen. Darüber hinaus sind in Teilbereichen Anpflanzungen in aufgelockerter Weise auf der Fläche vorgesehen. Somit kann die Fläche auch zur Naherholung genutzt werden und dient als Eingrünung des Plangebietes in Richtung Norden.

4.1.8 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen/ Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“

Im Norden des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der

Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ festgesetzt. Weitere Informationen hierzu sind dem Kapitel 4.1.7 zu entnehmen, auf welches hiermit verwiesen wird.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Zentral im Plangebiet und in einem 7 m breiten Streifen am südlichen Rand des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Grünflächen dienen der Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes, der Eingrünung des Plangebietes in Richtung Süden, der Schaffung einer siedlungsnahen Erholungszone und dem Klimaschutz. In diesen Grünflächen sind Wegeverbindungen und Anpflanzungen vorgesehen.

Außerdem ist in dem Teilbereich der Grünfläche, der von Süden nach Norden verläuft, eine Senke im bestehenden Gelände vorhanden. Insgesamt fällt die Senke vom Gelände in Richtung Norden zu den Retentionsflächen ab. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ können ebenfalls zur Regenwasserversickerung genutzt werden.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“

Am westlichen Rand des Plangebietes wird eine 5 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ zwischen dem landwirtschaftlichen Weg und dem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Hier soll eine Eingrünung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden freien Landschaft erfolgen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Planung konkretisiert und eine detaillierte Festsetzung zu den Anpflanzungen getroffen. Auch diese Grünflächen können zur Versickerung genutzt werden.

4.1.9 Einsatz erneuerbarer Energien

Derzeit wird geprüft, ob evtl. eine zentrale Wärmeversorgung durch Geothermie für das Baugebiet mit einer Anschlussoption für das angrenzende bestehende Wohngebiet in Betracht kommt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird dieses näher untersucht.

4.2 Örtliche Bauvorschrift

Zum Schutz des Ortsbildes wird eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie soll einen Rahmen für die Baugestaltung im Plangebiet geben, der einen ausreichenden Spielraum für die Gestaltung für die Bauherren lässt. Die örtliche Bauvorschrift wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt und konkretisiert.

4.3 Nachrichtliche Übernahme

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 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 Oberflächenentwässerungskonzeptes, welches zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt wird, berücksichtigt.

5 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 angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird erst zum Entwurf des Bebauungsplanes als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands. Außerdem werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange beschrieben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich beschrieben. Darüber hinaus wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs erstellt und Ausgleichsflächen beschrieben.

Im Vorentwurf werden lediglich die zum jetzigen Zeitpunkt erkennbaren voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die folgenden einzelnen Schutzgüter beschrieben.

5.1 Tiere, Pflanzen

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.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt eine Biotoptypenkartierung.

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

Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt eine artenschutzrechtliche Untersuchung.

Durch die Planung wird ein Verlust von potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen bewirkt. Im Zuge der Planung wird die Inanspruchnahme einer Ackerfläche ermöglicht.

Durch die Festsetzung von Grünflächen wird der Eingriff in die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ minimiert. Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die daraus resultierende Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

5.2 Fläche, Boden, Wasser

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4,5 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.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Planung werden die Inanspruchnahme von Fläche sowie die Versiegelung von Boden ermöglicht. Versiegelungen führen zur Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Wasser- und Bodenhaushaltes. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung von Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ wird der Eingriff in die Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“ 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.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

5.3 Luft, Klima

Durch die geplante 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.

Durch die Festsetzung von Grünflächen wird der Eingriff in die Schutzgüter „Luft und Klima“ minimiert. Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die daraus resultierende Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

Falls die Untersuchungen 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 (vgl. Kapitel 4.1.9).

5.4 Landschaft

Der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche kommt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Mit der Inanspruchnahme von bisher freier Fläche wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen.

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 wird der Eingriff in die Schutzgüter „Luft und Klima“ minimiert. Das Plangebiet wird durch die randlichen Grünflächen gegenüber der freien Landschaft eingegrünt.

5.5 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 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 Oberflächenentwässerungskonzeptes, welches zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt wird, berücksichtigt.

Ansonsten sind keine Schutzgebiete im Plangebiet und seinem Wirkraum vorhanden.

5.6 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.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft der landwirtschaftliche Weg „Am Kamp“ und am östlichen Rand 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 dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Wohngebiet mit einem hohen Grünflächenanteil ermöglicht, dem eine hohe Erholungseignung für die neuen Bewohner zukommen 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 Bebauungsplan Nr. 12 „Stähwiesen II“ 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 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 Wohnbaugebiet 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.

5.7 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 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 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südergellersen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Stähwiesen II“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südergellersen 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 bis einschließlich zum statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südergellersen 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 Gemeinde Südergellersen nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 12 „Stähwiesen II“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

7 QUELLEN

GEMEINDE SÜDERGELLERSEN (2003): Bebauungsplan „Stähwiesen, 1. Änderung und Erweiterung“.

GEMEINDE SÜDERGELLERSEN (2000): Bebauungsplan Nr. 7 „Stähwiesen“ mit örtlicher Bauvorschrift.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG GmbH (2018): Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg, September 2018.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG GmbH (2016): Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg, 2016.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2024): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

Landkreis Lüneburg (2024): 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) (2024): Daten zu Avifauna und Fauna vom Kartenserver unter www.nlwkn.niedersachsen.de.

Planungsbüro Patt (2024): Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 12 „Stähwiesen II“, Oktober 2024.

SAMTGEMEINDE GELLERSEN (2019): Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Samtgemeinde Gellersen.

SAMTGEMEINDE GELLERSEN (2000): 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gellersen.