Samtgemeinde Gellersen

Landkreis Lüneburg

57. Änderung des Flächennutzungsplans

„Der Silberbusch“, OT Westergellersen

Entwurf

Stand August 2025

INHALT

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

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

W — 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

NLG 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

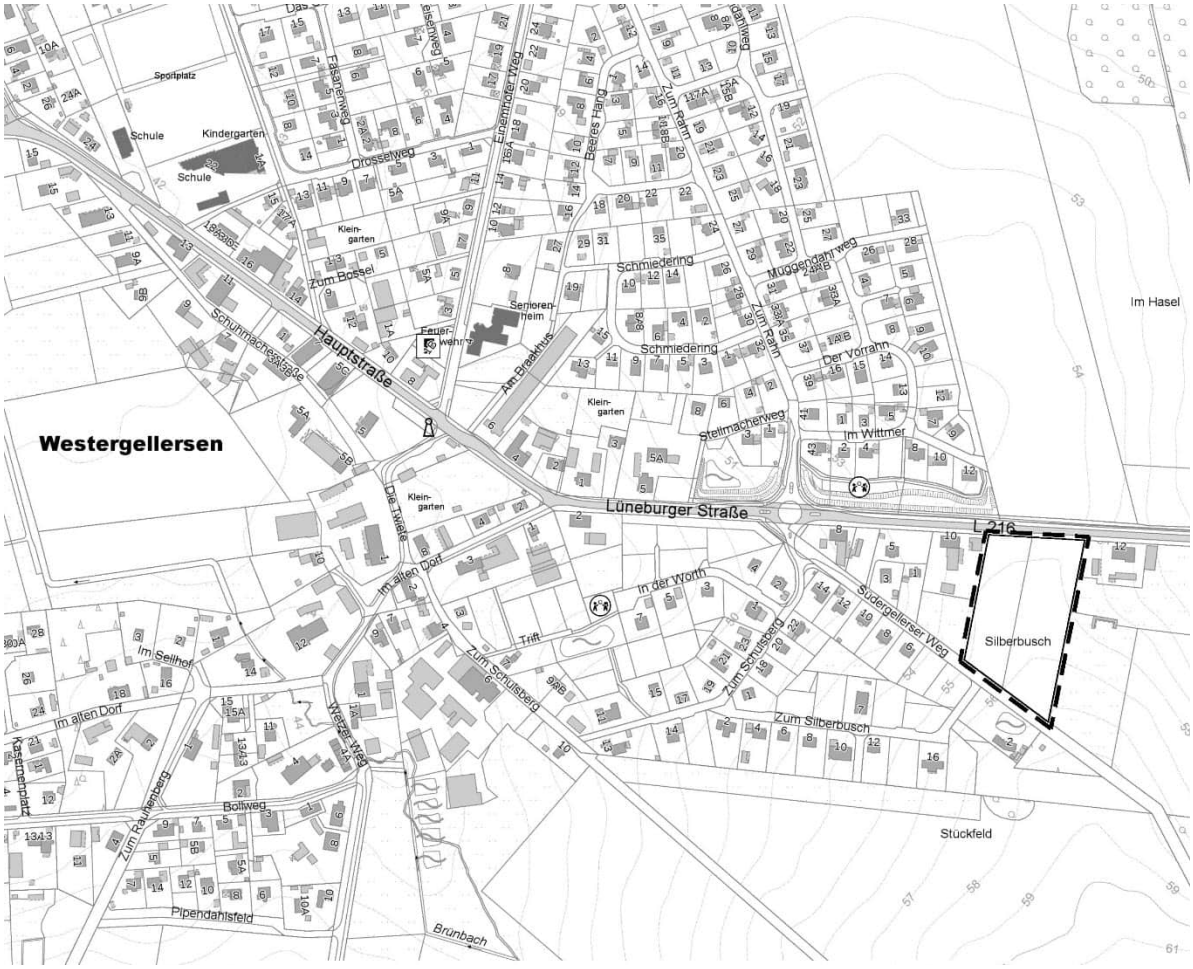


Abb.1 Übersichtsplan mit dem Änderungsbereich ohne Maßstab (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN Regionaldirektion Lüneburg)

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

nördlichen Teil des Plangebiets, der innerhalb der nach § 24 NStrG vorgeschriebenen Bauverbotszone gelegen ist, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer ein aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlicher Lärmschutzwall untergebracht wird. Um die Funktion des Lärmschutzwalls verbessern zu können, ist die Nordseite des Lärmschutzwalls bis zur Wallkrone mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zur Abgrenzung des Baugebiets zur freien Landschaft ist im Osten eine private Grünfläche vorgesehen, die mit Gehölzen bepflanzt werden soll.

Abb. 2 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 18 „Silberbusch“ ohne Maßstab

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) in der Fassung der 1. Änderung 2010 für den Landkreis Lüneburg werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Kreisgebiet festgelegt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg vom 12. Juli 2012 ist die 1. Änderung des RROP in Kraft getreten. Am 19. Juni 2017 hat der Kreistag des Landkreises Lüneburg eine Neuaufstellung des RROP beschlossen. Hintergrund sind insbesondere die umfangreichen Änderungen des Landesraumordnungsprogramms. Im Frühjahr 2023 fand das Beteiligungsverfahren zum 1. Entwurf RROP 2025 statt. Die Abwägung der Stellungnahmen zum 1. Entwurf des RROP 2025 wurde bis Ende 2024 gefasst. Auf Grundlage der Abwägung wurde ein 2. Entwurf des RROP 2025 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 2. Entwurf sieht keine Ziel-Festlegungen auf dem geplanten Änderungsbereich vor. Solange sich die Neuaufstellung des RROP 2025 im laufenden Verfahren befindet,

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 Trinkwasserschutzgebiets Westergellersen. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Landesstraße 216 ist eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung, wobei auf der Landestraße 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.

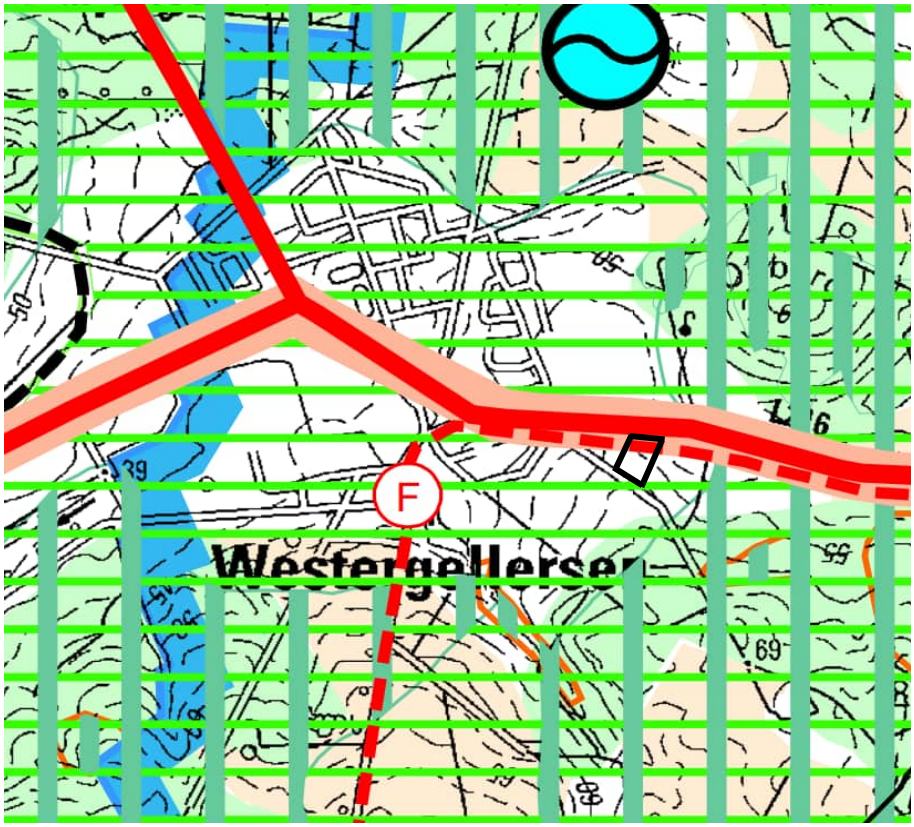


Abb. 3 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2003 i. d. F. der 2. Änderung 2016 des Landkreis Lüneburg (schwarze Linie = Änderungsbereich), ohne Maßstab, genordet (Quelle: Landkreis Lüneburg 2016)

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.

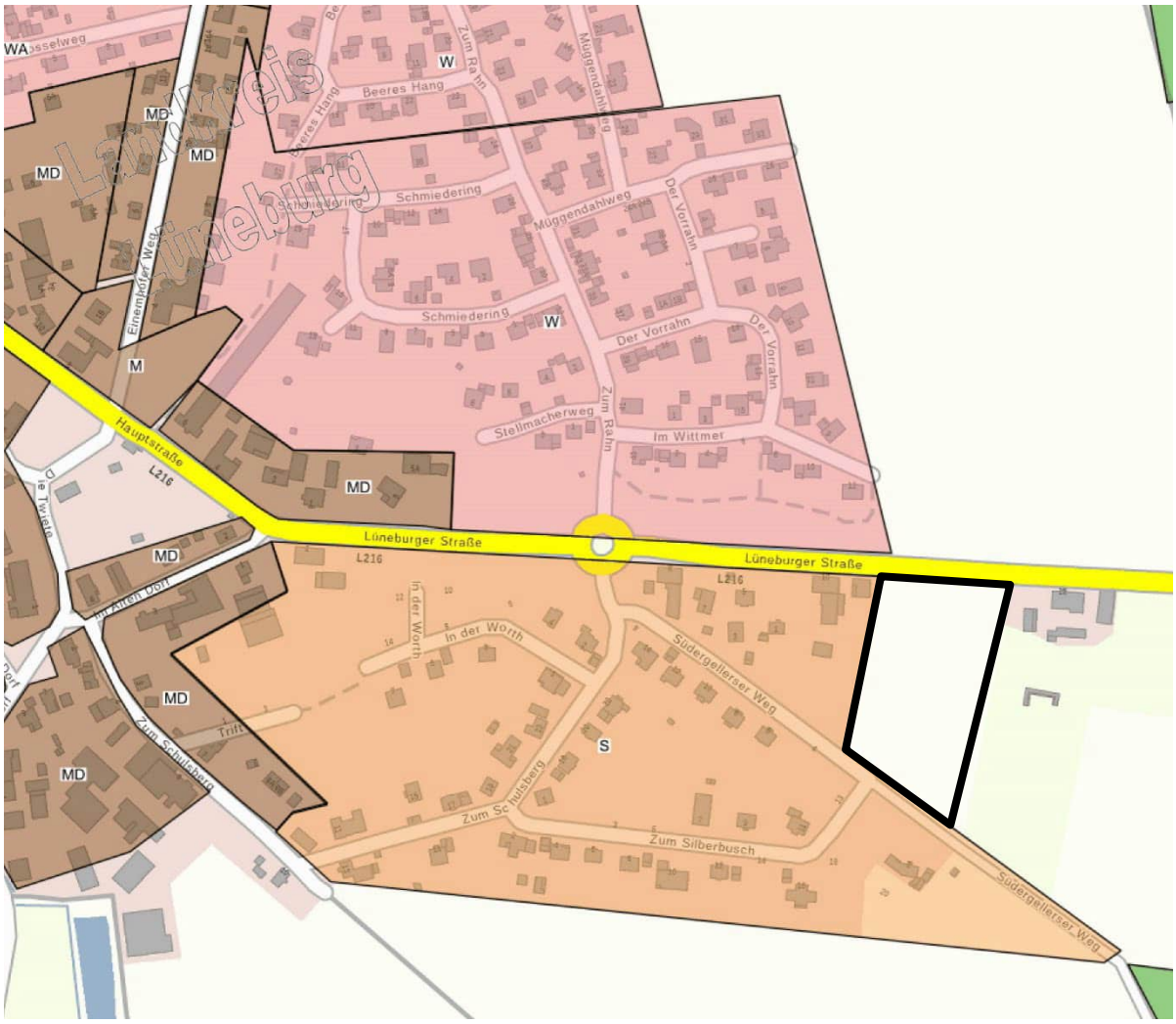


Abb. 5 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit in schwarz gekennzeichnetem Änderungsbereich (Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg)

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.

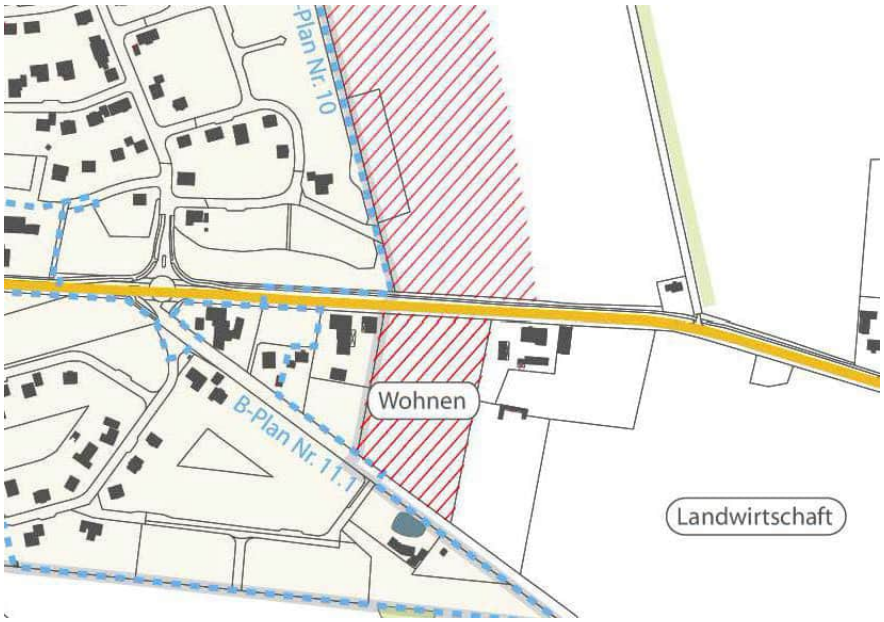


Abb. 5 Ausschnitt Siedlungsentwicklungskonzept (Quelle: Samtgemeinde Gellersen)

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 Grünsteifen, 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 Lärmminderungsmaßnahme 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 sickerfähig 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

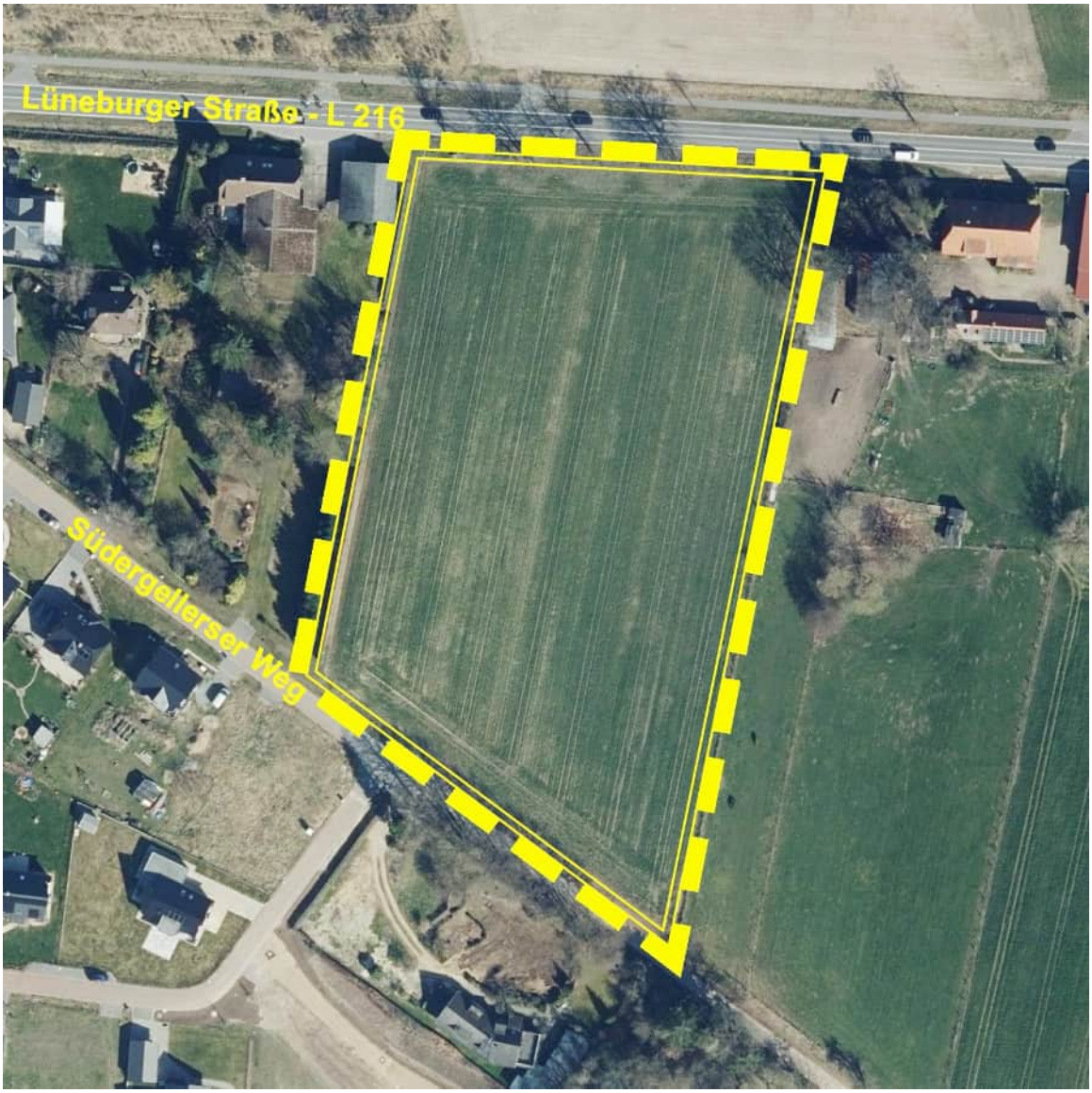
Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

8 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	13.107 m²
Wohnbaufläche	11.658 m²
Grünfläche	1.449 m²

SAMTGEMEINDE GELLERSEN

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



Gliederung

1 Vorbemerkung 3
1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans 3
1.2 Darstellung von in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes 4
2 Räumliche Lage 5
3 Vorliegende, geplante sowie in Arbeit befindliche Fach- und Sondergutachten 5
4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 5
4.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit 5
4.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften 6
4.3 Schutzgut Fläche 8
4.4 Schutzgut Boden / Geologie 8
4.5 Schutzgut Wasser 8
4.6 Schutzgut Klima und Luft 8
4.7 Schutzgut Landschaft 8
4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 9
5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 9
6 Beschreibung und Bewertung der möglichen umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens 9
6.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit 10
6.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften 11
6.3 Schutzgut Fläche 12
6.4 Schutzgut Boden 12
6.5 Schutzgut Wasser 13
6.6 Schutzgut Klima und Luft 13
6.7 Schutzgut Landschaft 13
6.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 13
6.9 Wechselwirkungen 14
7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 14
8 Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz – externe Kompensationsfläche „Kompensationspool Gut Horn“) 15
9 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten / Standorte 20
10 Zusätzliche Angaben 21
10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 21
10.2 Hinweise / Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 21

Anlagen

- Lärmtechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren 18 „Silberbusch“ in Westergellersen (Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Hamburg (2021)
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch zwei Betriebe mit Tierhaltung im Rahmen der Bauleitplanung „Silberbusch“ in Westergellersen TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg (2022)
- Ergebnisbericht zur Erfassung planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet des Bebauungsplans „Silberbusch“ in Westergellersen, Lüneburg (2024)

1 Vorbemerkung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.
Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die kommunale Abwägung aller planungsrelevanter Belange einzustellen.
Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte ist nicht Aufgabe des Umweltberichts, sie erfolgt in der Begründung zur Planung.

Im sog. Parallelverfahren stellt die Gemeinde Westergellersen den Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“ auf. Die nachfolgenden Ausführungen erfolgten zum Teil auf der Grundlage des detaillierteren Umweltberichtes zum nachrangigen Bebauungsplan Nr. 18.

1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Ziele
Die Samtgemeinde Gellersen beabsichtigt auf der Ebene des Flächennutzungsplan die Darstellung einer „Wohnbaufläche“, um im nachrangigen Bebauungsplan Nr. 18 der Nachfrage der ansässigen Bevölkerung, aber auch möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien) nach Wohngrundstücken gerecht werden zu können.

Inhalt (vgl. nachfolgende Abbildung)
Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden zusammen mit dem nachrangigen Bebauungsplan Nr. 18 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende dörfliche Bebauung mit hohem Anteil an Wohnnutzung im Rahmen der Eigenentwicklung geschaffen und damit der südlich angrenzende Siedlungsbereich für ländliches Wohnen kleinteilig ergänzt.

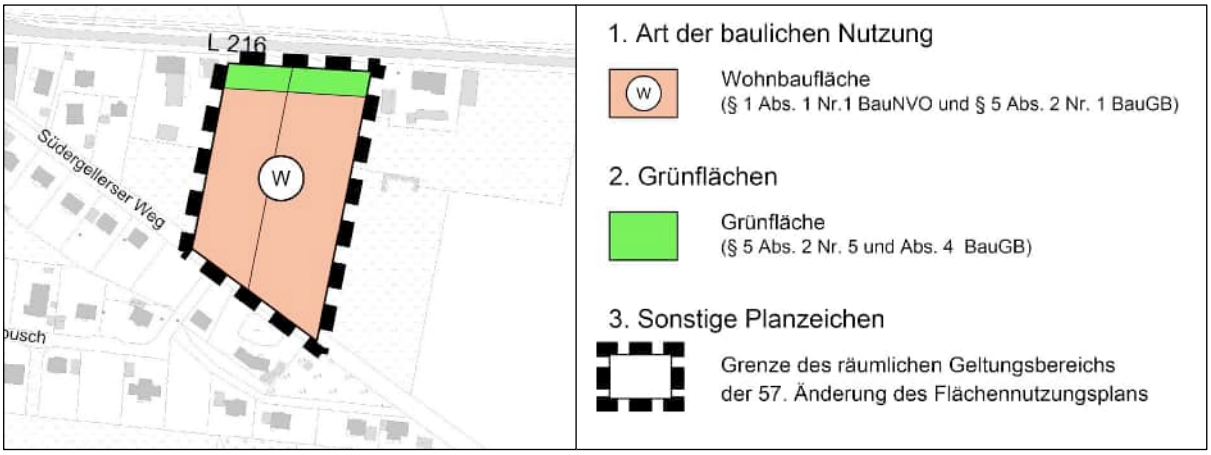


Abbildung 1
Planzeichnung
Flächennutzungsplan-Änderung
(ohne Maßstab)

1.2 Darstellung von in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes
(Anlage 1 – Nr. 1b BauGB)

Fachgesetze
Der Gesetzgeber fordert mit den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie dem BauGB zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) sowie zu einem sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) und den sonstigen Schutzgütern auf. Die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1a (2) BauGB) zu nutzen. Werden in Folge einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet werden, sind die Vorgaben der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG) zu beachten. Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und / oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen.

Für die vorliegende Planung sind u. a. folgende Gesetze relevant:
- *Baugesetzbuch (BauGB)*
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
- *Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)*
- *Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)*
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

Landschaftsrahmenplan
Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg macht keine planerischen Aussagen zum Plangeltungsbereich. Die nördlich der L 216 angrenzenden Flächen werden als „LSG-würdiges Gebiet“ eingestuft. Hier gilt auch die Zielsetzung „keine Zerschneidung von Landschaftsräumen“.
Die Planungen der 57. Flächennutzungsplan-Änderung wiedersprechen den vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes nicht und sind mit ihm vereinbar.

RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016
Die relevanten Vorgaben des RROP werden ausführlich in Kapitel 4.1 der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung wiedergegeben und bewertet.
Zusammenfassend kommt die Begründung zur Feststellung, 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.

2 Räumliche Lage

Westergellersen ist eine Gemeinde der Samtgemeinde Gellersen und liegt ca. 10 km westlich der Hansestadt Lüneburg. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand, unmittelbar südlich der L 216 sowie nördlich des Südergellerser Weges und wird aktuell als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 2
Lage im Raum
(ohne Maßstab)
(Quelle: Luftbild Google Earth)

3 Vorliegende Fach- / Sondergutachten

Zum nachrangigen Bebauungsplan Nr. 18 liegen folgende Fach- bzw. Sondergutachten vor und fließen inhaltlich in den Umweltbericht ein:

- Lärmtechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren 18 „Silberbusch“ in Westergellersen (Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Hamburg (2021)
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch zwei Betriebe mit Tierhaltung im Rahmen der Bauleitplanung „Silberbusch“ in Westergellersen TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg (2022)
- Ergebnisbericht zur Erfassung planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet des Bebauungsplans „Silberbusch“ in Westergellersen, Lüneburg (2024)

4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

4.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und Gesundheit hat die Fläche des Plangeltungsbereiches aktuell keine besondere Wertigkeit. Die Fläche liegt an einer vielbefahrenen Landesstraße und wird als Acker genutzt. Sie weist keine besonderen Wert für die landschaftsbezogene Erholung auf. Sie wird allerdings als Freifläche zwischen zwei bebauten Bereichen wahrgenommen.
Auf die Fläche wirken aktuell die Lärmimmissionen von der Landesstraße sowie die von der südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ggf. ausgehenden Geruchs- und Staubemissionen. Diese Fläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt, wodurch sich diese potentiellen Belastungen aktuell als

eher gering einstufen lassen. Bei einer zukünftigen Ackernutzung könnten diese hingegen gesteigert werden.
Die aktuelle Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist als gering bis mittel einzustufen.

4.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Tierwelt / Fauna
Für die Artenschutzuntersuchung zum nachrangigen Bebauungsplan Nr. 18 erfolgte im Frühjahr 2024 eine gezielte Kontrolle planungsrelevanter europäischer Brutvogelarten (streng geschützte und / oder gefährdete Arten) in Anlehnung an die Methode von SÜDBECK et al. (2005), um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen. Es fanden vier morgendliche Begehungen zwischen Mitte April und Ende Mai statt. Diese Ausarbeitung ist der Begründung als Anlage beigefügt und wird im Folgenden auszugsweise widergegeben.

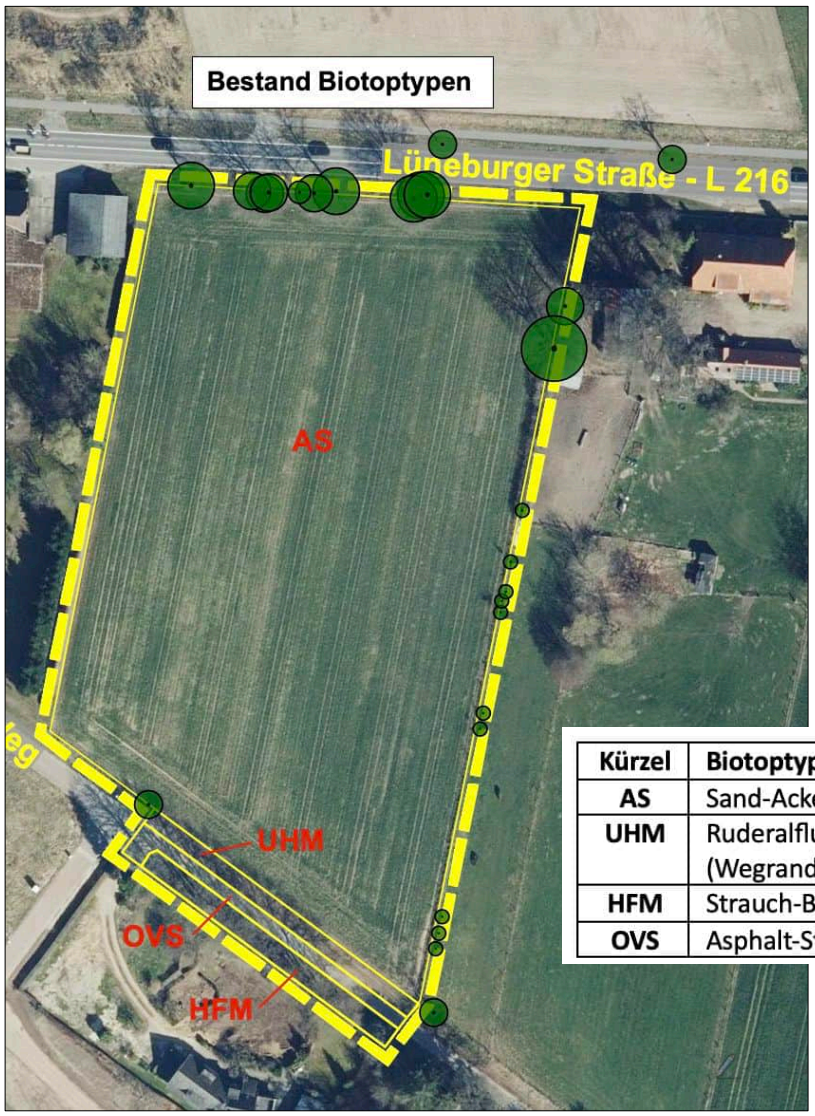
Brutvögel
Im Ergebnis konnten keine Brutplätze europäischer Brutvogelarten auf dem mit Winterweizen bestellten Acker des Plangebiets festgestellt werden. In den unmittelbar umgebenden Gehölzen wurden typische und häufige Arten des Siedlungsbereichs (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zilpzalp und Zaunkönig) erfasst.
Darüber hinaus wurden zwei nach aktueller Roter Liste in Niedersachsen gefährdete Arten nahrungssuchend auf bzw. über dem Plangebiet festgestellt, dies waren Star und Rauchschwalbe. Während der Star nur einmalig mit zwei Individuen auf dem Acker erfasst wurde, konnten jagende Rauchschwalben regelmäßig über dem Acker beobachtet werden. Dabei wurden zwischen 1-5 Individuen beobachtet, die meist von einer der beiden an das Plangebiet angrenzenden Hofstellen (im Nordosten und Nordwesten an der Lüneburger Straße) zum Plangebiet flogen.
Der nächstgelegene Feldlerchenbrutplatz wurde ca. 150 m östlich des Plangebiets im Bereich der weitläufigeren Agrarlandschaft erfasst.
Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.

Fledermäuse
Aufgrund der Verbreitungsübersichten muss im Raum Westergellersen praktisch mit allen in Niedersachsen vorhandenen Arten gerechnet werden. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Eine spezielle Auflistung ist daher zunächst nicht erforderlich. Die folgenden Kapitel berücksichtigen die Anforderungen aller Arten.

Weitere potentiell vorhandene Arten des Anhangs IV
Weitere Arten des Anhangs IV sind aufgrund ihrer sehr speziellen Lebensraumansprüche im Plangebiet nicht zu erwarten.

Pflanzenwelt / Biotope
Die nachfolgenden Abbildungen sowie die anschließenden Ausführungen zeigen das Ergebnis der Biotoptypenkartierung und -bewertung einschließlich der zugehörigen Legende.

Es werden 6 Wertfaktoren
unterschieden:
5 - **sehr hohe** Bedeutung
4 - **hohe** Bedeutung
3 - **mittlere** Bedeutung
2 - **geringe** Bedeutung
1 - **sehr geringe** Bedeutung
0 - **weitgehend ohne** Bedeutung



Kürzel	Biotoptyp
AS	Sand-Acker
UHM	Ruderalflur mittlerer Standorte (Wegrandvegetation)
HFM	Strauch-Baum-Hecke
OVS	Asphalt-Straße

Abbildung 3
Bestand Biotoptypen
(ohne Maßstab)
(Plangrundlage: Google Earth pro, Eigene Erhebungen)

Nachfolgend wird die aktuelle Bestandssituation der Biotoptypen einschließlich der Kürzel gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2021) erläutert.
Hinweis:
Die Bestandserfassung erfolgte für den nachrangigen Bebauungsplan Nr. 18) durch die Planwerkstatt Holzer, Lüneburg, im Herbst 2024. Der Bebauungsplan umfasst zusätzlich zum Plangeltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung einen Teil des Südergellerser Weges.

Nahezu der gesamte Plangeltungsbereich wird aktuell ackerbaulich genutzt und ist als **Sand-Acker (AS – Wertfaktor 1)** einzustufen. Südlich verläuft der Gellersener Weg, der hier als **Asphalt-Straße (OVS – Wertfaktor 0)**, weiter westlich als Pflasterstraße ausgebaut.

Der Streifen zwischen Straße und Ackerfläche wird von **Wegrandvegetation (UHT – Wertfaktor 3)** eingenommen. Südlich wird die Straße von einer **Strauch-Baum-Hecke (HFM – Wertfaktor 4)** gesäumt.
Im Böschungsbereich der nördlich verlaufenden Landesstraße 216 (L 216) stockt eine lückige Baum-Reihe / -gruppe aus Stieleichen. Eine lockere Baumreihe – ebenfalls aus Stieleichen (junge Pflanzung mit maximalen Stammdurchmessern von 0,15 m) – findet sich an der südöstlichen Grenze außerhalb des Plangeltungsbereiches.
Insgesamt weist der Plangeltungsbereich im derzeitigen Zustand eine sehr geringe ökologische Wertigkeit auf.

<u>Aussagen Landschaftsrahmenplan:</u>
Im Landschaftsrahmenplan wird der gesamte Plangeltungsbereich als Sand-Acker dargestellt (Biotoptyp von geringer Bedeutung).

4.3 Schutzgut Fläche

Die **aktuelle Bestands-Flächenbilanz** sieht wie folgt aus:
Fläche für die Landwirtschaft ca. 13.107 m^2

4.4 Schutzgut Boden / Geologie

Als geologischer Profiltyp wird für das Plangebiet „Geschiebedecksand über Geschiebelehm, glazifluviatile Ablagerungen“, als Bodentyp ein „Pseudogley-Podsol“ mit einer stark frischen Bodenfeuchte angegeben.
Sie sind weder als seltene, noch (aus ökologischer Sicht) als besonders wertvolle Bodenformationen einzustufen. Doch sind sie als bedeutsam für den Naturhaushalt anzusehen, da sie die üblichen Bodenfunktionen als Puffer- und Filter für die Grundwasserleiter, als Standort für die Vegetation sowie als Lebensraum für Bodenorganismen erfüllen. Gegenüber Eingriffen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung und Versiegelung ist eine mittlere Empfindlichkeit gegeben. Bei diesen unversiegelten und nicht überbauten Böden ist von einer mittleren Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt auszugehen.
Den unveränderten Böden ist eine hohe Wertigkeit zuzusprechen.
Die Böden sind zum überwiegenden Teil durch ackerbauliche Nutzung vorbelastet.
(Quelle: www.geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=lrp Abfrage: 09.10.2024)

4.5 Schutzgut Wasser

Wasser hat eine besondere Bedeutung für den gesamten Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Der straßenbegleitende Gehölzbestand an der L 216 wird als „Bereich hoher Grundwasserbildung mit Dauervegetation“ eingestuft. Die Fläche liegt im WSG „Westergellersen“ Schutzzone IIIA.
(Quelle: http://geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=lrp Abfrage: 09.10.2024
Die Grundwasserneubildungsrate ist mit > 150 – 200 mm/a als eher niedrig einzustufen. Diese Werte gelten für den Zeitraum 1971-2020.
Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit zwischen 25 und 30 m ü. NN. angegeben. Bei tatsächlich anstehenden Höhen um ca. 56 m ü. NN. ist von einem Grundwasserstand von mind. 25 m unter Flur auszugehen. Es handelt sich somit um einen sehr grundwasserfernen Standort.
(Quelle: www.nibis.lbeg.de/cardomap3/Abfrage: 09.10.2024)

4.6 Schutzgut Klima und Luft

Der mittlere Jahresniederschlag im Zeitraum 1991-2020 betrug ca. 727 mm, die mittlere Verdunstung etwa 612 mm, so dass sich eine klimatische Wasserbilanz von ca. 115 mm ergibt. Die mittlere Temperatur (Jahr) wird mit 9,5 °C angegeben. Lokalklimatisch ist der Geltungsbereich als Kaltluft-Entstehungsgebiet einzustufen. Eine besondere Bedeutung oder Wertigkeit des Geltungsbereiches aus klimatischer Sicht ist nicht gegeben.
(Quelle: www. nibis.lbeg.de/cardomap3/)

4.7 Schutzgut Landschaft

Der Plangeltungsbereich stellt sich aktuell als ungegliederte Ackerfläche im Übergangsbereich zwischen der Ortslage und der freien Landschaft dar. An der L 216 gibt es einen kleinen Geländesprung, die L 216 liegt etwa einen Meter unter dem Geländeniveau. Auf dieser kleinen Hangkante stockt im westlichen Bereich eine lockere Eichen-Baumreihe, die hier als Straßenbegleitgrün fungiert. Im Westen finden sich Wohnbauflächen mit zum Teil sehr großen, gut strukturierten und älteren Gärten.
Östlich liegt eine Hoffläche mit zum Teil sehr gehölzgeprägten Gartenflächen. An die Hoffläche schließen sich südlich bis zur Südergellerser Straße Grünlandflächen an, die als Pferdekoppel genutzt werden.

Auf der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches stocken im Norden zwei größere Eichen, von denen eine durchaus landschaftsbildprägenden Charakter aufweist. Im weiteren Grenzverlauf wurden südlich vor etwa 5 Jahren ca. 10 weitere Eichen gepflanzt.
Im Süden wird das Plangebiet durch die Südergellerser Straße begrenzt, die im westlichen Abschnitt als Beton-Pflasterstraße, im übrigen Teil als Asphaltstraße ausgebildet ist.
Südlich der Südergellerser Straße findet sich ein größeres Außenbereichsgrundstück mit einer großen Gartenfläche und einer gut ausgebildeten Strauch-Baumhecke an der Hangkante zur Straße. Die Straße verläuft etwa höhengleich zum Plangebiet.
Südwestlich grenzt das Neubaugebiet „Zum Silberbusch“ mit sehr jungen Bau- und Gartengrundstücken an. Das Gelände des Plangeltungsbereiches an sich ist mit Höhen zwischen ca. 54,75 m ü. NN. im Nordwesten und 56,78 m ü. NN. im Südosten als eben bis schwach (nach Norden) geneigt anzusprechen.

4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als sonstige Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Flächen zu nennen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Kulturgüter bekannt.

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bisherige Ackernutzung der Fläche fortgeführt und sich der Zustand der Schutzgüter nicht wesentlich verändern würde.
Für die dringend benötigten zusätzlichen Bauflächen müssten andere Flächen in Westergellersen gefunden werden. Ob diese eine bessere Eignung aufweisen und auch verfügbar wären, ist jedoch fraglich.

6 Beschreibung und Bewertung der möglichen umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planung kann grundsätzlich zu unterschiedlichen Umweltauswirkungen führen. Zu differenzieren ist hier zwischen

- **baubedingten Wirkungen**
- **anlagebedingten Wirkungen sowie**
- **betriebsbedingten Wirkungen.**

Im Folgenden werden die Umweltbelange (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) beschrieben und bewertet. Dabei werden ggf. vorhandene Vorbelastungen berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt unter Einstufung der Empfindlichkeit, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfes abschließt.
Anschließend werden verbal-argumentativ die Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang erläutert und auf ihre Erheblichkeit hin bewertet. Hierbei werden 4 Stufen unterschieden:

nicht erheblich, wenig erheblich, erheblich und sehr erheblich.

Bei der Erfassung und Bewertung der Umweltbelange werden die vorliegenden Erkenntnisse, Gutachten und Stellungnahmen ausgewertet und berücksichtigt.
Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind nur die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu prüfen. Aus dem Erheblichkeitskriterium folgt, dass Umweltmerkmale, die vom Plan nicht betroffen sind, bei der Ermittlung und Bewertung nicht betrachtet werden müssen. Daneben wird auch ein gewisses Maß an Beeinträchtigung als tolerierbar und somit als nicht prüfungsrelevant akzeptiert.

Hinweis:
Auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung (vorbereitende Bauleitplanung) entstehen keine konkreten Eingriffe. Dies erfolgt erst bei Umsetzung des nachrangigen Bebauungsplanes Nr. 18 (verbindliche Bauleitplanung). Dennoch sind die voraussichtlich zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu beschreiben und zu bewerten.

6.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potentielle Auswirkungen durch Lärm und sonstige Immissionen sowie die Naherholungseignung der Fläche von Bedeutung.
Um die von der Landesstraße ausgehenden Lärmemissionen beurteilen zu können, wurde vom Ingenieurbüro Bergann Anhaus GmbH eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.
Im Rahmen dieser lärmtechnischen Untersuchung zum nachrangigen Bebauungsplan Nr. 18 wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Die Berechnungen erfolgten bei freier Schallausbreitung im Plangebiet – und als Variante – unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls an der Lüneburger Straße.
Danach werden nachts südlich der Landesstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" von 50 dB (A) für die hier anzusetzenden Dorfgebiete um 5 dB (A) überschritten.
Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung wird im Gutachten ein 3 m hoher Lärmschutzwall südlich der Lüneburger Straße (L 216) empfohlen. Damit kann der schalltechnische Orientierungswert nachts von 50 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Der gutachterlichen Empfehlung folgend wird der Lärmschutzwall im Norden des Plangebiets im Bebauungsplan festgesetzt. Um die Straßenbäume an der Landesstraße durch das Aufschütten des Walls nicht zu beeinträchtigen, wird der Lärmschutzwall nicht direkt an der nördlichen Plangebietsgrenze platziert, sondern außerhalb des Kronenraums der Bäume. Um die erforderliche Höhe von 3 m zu erreichen, wird am Wallfuß eine Fläche von 10 m Breite erforderlich.
Außerdem werden gemäß der lärmtechnischen Untersuchung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erforderlich, wobei sich zusätzliche Anforderungen im Wesentlichen auf die beiden nördlichen Parzellen beschränken.
Auf der Grundlage der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche I bis IV dargestellt.

Die Untersuchung kommt zu folgenden abschließenden Beurteilungen und Festsetzungsvorschlägen:
„Mit dem empfohlenen 3 m hohen Lärmschutzwall südlich der Lüneburger Straße (L 216) kann das Plangebiet weitestgehend geschützt werden. Ausgehend von einer Kronenbreite von 1 m und einem Steigungsverhältnis von 1 : 1,5 beträgt die Breite des Walls 10 Meter. Hinzu kommen die Entwässerungsmulden, so dass insgesamt von einem Platzbedarf von etwa 12 Metern auszugehen ist. Da es sich um eine zweistreifige Straße handelt, kann als Bezugshöhe anstelle der Höhe der Gradiente auch die Höhe des Straßenrandes gewählt werden.
Während des Nachtzeitraums verbleiben Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 50 dB(A) am Nordrand der beiden nördlichen Parzellen. Daher ist zusätzlich baulicher Schallschutz an den geplanten Gebäuden erforderlich.
Die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2018-01 können im Bebauungsplanverfahren als Grundlage des notwendigen baulichen Schallschutzes festgesetzt werden. Für die beiden nördlichen Parzellen sollten für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden nachfolgende Festsetzungen empfohlen

1. *Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70

Die Anforderung an die resultierenden Bau-Schalldämm-Maße $R`_{w,ges}$ ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

Hierbei entspricht

$K_{Raumart}$ in dB	Beschreibung
30	Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
35	Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,\ ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

2. *Für die zum Schlafen genutzten Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich III und IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird oder eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.*

- Für das Schutzgut Mensch sind bei Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Tierwelt
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung
Wirkungen auf Vögel:
Die erfassten Arten des Siedlungsbereichs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Deren Brutplätze bleiben erhalten, d. h. es kommt zu keiner Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten. Die Arten sind außerdem siedlungsbedingte menschliche Aktivitäten gewöhnt, sodass Störungen, die einen negativen Einfluss auf die lokale Population haben, ausgeschlossen werden können. Insgesamt ist für die typischen Arten des Siedlungsbereichs vor allem langfristig von einem positiven Effekt durch die Planung auszugehen, da neue Brutplätze im Siedlungsbereich entstehen werden.
In Bezug auf den Star ist nicht davon auszugehen, dass der Acker des Plangebiets ein essenzielles Nahrungshabitat für die Art darstellt. Hierfür sind vielmehr die östlich des Plangebietes gelegenen Grünlandflächen entscheidend.
Für die in der Umgebung an den Hofstellen brütenden Rauschschwalben sind generell Offenlandbereiche als Nahrungshabitate und damit auch das Plangebiet für die Nahrungssuche von Bedeutung. Durch die Planung geht ein regelmäßig genutztes Jagdhabitat verloren. Es ist dennoch nicht davon auszugehen, dass es zum Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotes im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt, da im Umfeld weitere geeignete Jagdhabitate (sowohl großflächige Äcker als auch Grünland bestehen). Zudem könnte durch die grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans (verpflichtende Pflanzungen von heimischen Gehölzen) die Insektenbiomasse im Plangebiet gegenüber dem Ausgangszustand eines intensiv genutzten Ackers möglicherweise sogar gesteigert werden. Demnach ist im Landschaftsausschnitt insgesamt nicht von einer erheblich verschlechterten Nahrungsverfügbarkeit an Fluginsekten durch die Planung auszugehen.
Für Feldlerchenbrutpaare der näheren Umgebung können Verdrängungseffekte durch die Planung ausgeschlossen werden, da zwischen Baugebiet und den Feldlerchenlebensräumen bereits vertikale Strukturen bestehen, zu denen Feldlerchen ohnehin Abstand halten.
Die Habitateigenschaften für gehölzbrütende Vogelarten werden durch die hinzukommenden Gehölzpflanzungen in den neu entstehenden Gärten und im Bereich der Pflanzgebote vielmehr begünstigt.

Wirkungen auf Fledermäuse:
Im Untersuchungsgebiet wurden keine Hinweise für Fledermausquartiere ermittelt. Potenzielle Quartierbäume werden nicht beeinträchtigt. Die potenziellen Nahrungsflächen mittlerer Bedeutung, die Gehölze, werden nicht verkleinert, sondern tendenziell ausgeweitet. Aufgrund ihres großen Aktionsradius können die potenziell vorhandenen Arten bei kleinen Schwankungen im Nahrungsangebot zur Nahrungssuche in der Umgebung ausweichen.

Artenschutzrechtliche Prüfung
Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten können ausweichen und die Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG wird vermieden. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben dann erhalten.
Im Hinblick auf Fledermäuse sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten nicht vor.
Insgesamt ist in Bezug auf die Fauna nicht von einem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Dem Bebauungsplan stehen somit diesbezüglich keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen.

- Mit erheblichen Beeinträchtigungen für artenschutzrelevante Tierarten ist bei Umsetzung der Planung nicht zu rechnen.

Pflanzenwelt / Biotope
Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Umwandlung von bisher intensiv als Acker genutzten Flächen hin von Wohngebäuden geprägten Baugebiet mit den zugehörigen Gärten.
Der vorhandene Gehölzbewuchs an der L 216 wird vollumfänglich erhalten. Durch die räumliche Abkopplung von der Baugebietsfläche wird seine Funktion ggf. sogar verbessert werden.
Auch für die noch junge Eichen-Hochstamm-Pflanzung an der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sind durch den dauerhaften Schutz vor Beeinträchtigungen seitens des Baugebietes sowie durch die benachbarten künftigen Gehölzpflanzungen positive Effekte zu erwarten.

- Mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt / Biotope ist nicht zu rechnen.

6.3 Schutzgut Fläche

Durch die Umsetzung der Planung geht eine bislang vollständig unbebaute Fläche (ca. 13.107 m^2) mit einer geringen Wertigkeit (Sand-Acker) verloren.

In der Flächennutzungsplan-Änderung sind folgende Ausweisungen vorgesehen:

Wohnbaufläche (W)		ca. 11.658 m^2
Grünflächen		ca. 1.449 m^2
	Summe	**ca. 13.107 m^2**

6.4 Schutzgut Boden

Bei Umsetzung des nachrangigen Bebauungsplanes Nr. 18 sind baubedingt unmittelbare Inanspruchnahmen von Bodenflächen (u. a. durch Bodenabtrag, -umlagerung sowie – aufschüttung) zu erwarten. Auch durch die vorübergehende Inanspruchnahmen von Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerplätzen (z. B. für Bodenmieten oder Baumaschinen) werden Bodenflächen baubedingt beansprucht.

Die mit der Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen verbundenen Versiegelungen / Teilversiegelungen sind als anlagebedingte Beeinträchtigungen zu bezeichnen. Durch Überbauungen / Verdichtungen verlieren die Flächen ihre Funktionen im Naturhaushalt vollständig (z. B. bei Vollversiegelungen) oder zumindest teilweise (im Falle wasserdurchlässiger Wege oder Abgrabungen). Dazu gehören u. a. der Verlust von Filter- und Pufferfähigkeiten des Bodens, der Verlust der Wasseraufnahme und Speicherung sowie Beeinträchtigungen der Bodenorganismen.
In Kenntnis der geplanten Festsetzungen des nachrangigen Bebauungsplanes Nr. 18 werden insgesamt maximal Versiegelungen im Umfang von ca. 5.542 m^2 zulässig.

- Für das Schutzgut Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.5 Schutzgut Wasser

Anlagebedingt gehen mit der Versiegelung von Flächen - und somit durch Reduzierung der für Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen - ein Verlust der Wasseraufnahme und Wasserspeicherung einher. Dies führt prinzipiell zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.
Um die Grundwasserneubildungsrate nicht erheblich zu beeinträchtigen, wird im nachrangigen Bebauungsplan festgesetzt, dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden muss, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Anlagebedingt sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gleiches gilt für betriebsbedingte Wirkfaktoren.
Mit der Entwicklung von Bauflächen entfällt gleichzeitig der bisherige Eintrag von landwirtschaftlichen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

- Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Die baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen der Baustellenfahrzeuge sind als nicht erheblich einzustufen.

Anlagebedingt führen die Versiegelungen / Überbauungen im Gebiet dazu, dass ein bisheriges Kaltluft-Entstehungsgebiet sich zu einem klimatischen Belastungsraum hin entwickelt. Dies kann kleinklimatische Auswirkungen (wie z. B. Aufwärmung, erhöhte Abstrahlung etc.) haben. Da eine relativ niedrige GRZ festgesetzt wird und das Plangebiet als solches eher klein ist, kann nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Baugebietes auf das Schutzgut Klima / Luft ausgegangen werden.
Betriebsbedingt sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.7 Schutzgut Landschaft

Die baubedingten Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind auf einen kurzen Zeitraum beschränkt und daher als unerheblich einzustufen.
Durch die Entwicklung einer „Wohnbaufläche“ wird das bisher landwirtschaftlich geprägte Areal zu einem Wohngebiet hin verändert.
Die Blickbeziehung von der L 216 auf die Fläche des Plangeltungsbereiches wird künftig nicht mehr gegeben sein, da dort ein 3 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden wird. Der Lärmschutzwall wird auf der Nordseite bis zur Wallkrone mit Gehölzen bepflanzt, die straßenbegleitende Baumreihe erhalten. Insgesamt führt dies dazu, dass eine harmonische Eingrünung des Baugebietes zur L 216 geschaffen wird.
Die lockere Eichenbaumreihen-Pflanzung an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches wird durch die Vorlagerung einer privaten Grünfläche im Plangebiet aufgegriffen und durch ein Pflanzgebot mit Bäumen / Sträuchern ergänzt sowie aufgewertet.
Von Westen und Norden sind aufgrund der dort vorhandenen großen Gehölzstrukturen kaum Blickbeziehungen zum Plangebiet gegeben, entsprechend sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auch als sehr gering einzustufen.

- Für das Schutzgut Landschaft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.
Die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Sachgüter werden zwar der Nutzung entzogen, es erfolgt aber eine monetäre Entschädigung für den Besitzer.

- Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

6.9 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter wurden die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern / Umweltbelangen bereits dargelegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar, die über die beschriebenen Wechselbeziehungen hinausgehen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch entstehende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im nachrangigen Bebauungsplan Nr. 18 erfolgt unter Zuhilfenahme der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ eine Flächenwertermittlung des Bestandes, eine Flächenwertermittlung der Planung sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2013).

Ergebnis dieser Ermittlung ist ein Ausgangs-Flächenwert von 16.274 Werteinheiten.
Bei vollständiger Umsetzung der Planung wurde ein neuer Flächenwert von 13.501 Werteinheiten errechnet. Somit ergibt sich folgende Bilanzierung:

Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung:

IST-ZUSTAND	16.274 Werteinheiten
PLANUNG	- 13.501 Werteinheiten
Differenz	**2.773 Werteinheiten**

Bei der Gegenüberstellung vom geplanten Zustand und dem Ist-Zustandes entsteht somit mit der Umsetzung des Vorhabens ein rechnerisches **Defizit von 2.773 Werteinheiten.**

Zur Deckung des Defizites soll der Kompensationspool „Gut Horn“ der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) im Landkreis Lüneburg beansprucht werden (vgl. nachfolgendes Kapitel).

8 Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz – externe Kompensationsfläche „Kompensationspool Gut Horn“)

Als externe Kompensationsmaßnahme werden Werteinheiten der Kompensationspools „Gut Horn“ der NLG beansprucht.

Die Fläche des Pools mit insgesamt 7,63 ha liegt unmittelbar südlich von Gut Horn in der Gemeinde Boitze, Gemarkung Seedorf, und umfasst die Flurstücke 12/1 und 4/2 (anteilig) der Flur 5 (vgl. nachfolgende Abbildungen). Sowohl die Poolfläche, als auch die Flächen des Bebauungsplanes liegen in der gleichen naturräumlichen Region 5.1 „Lüneburger Heide“.

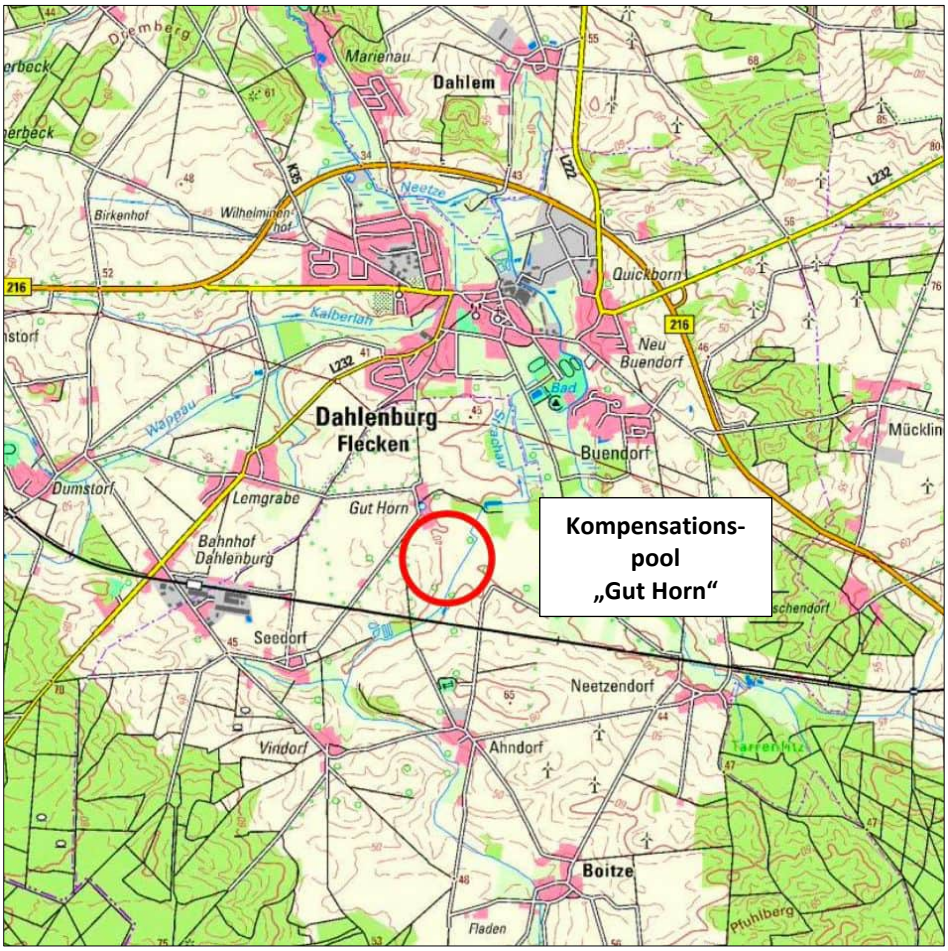


Abbildung 4
Übersichtskarte zur Lage des Kompensationspools
(ohne Maßstab, © LGLN 2019**)**

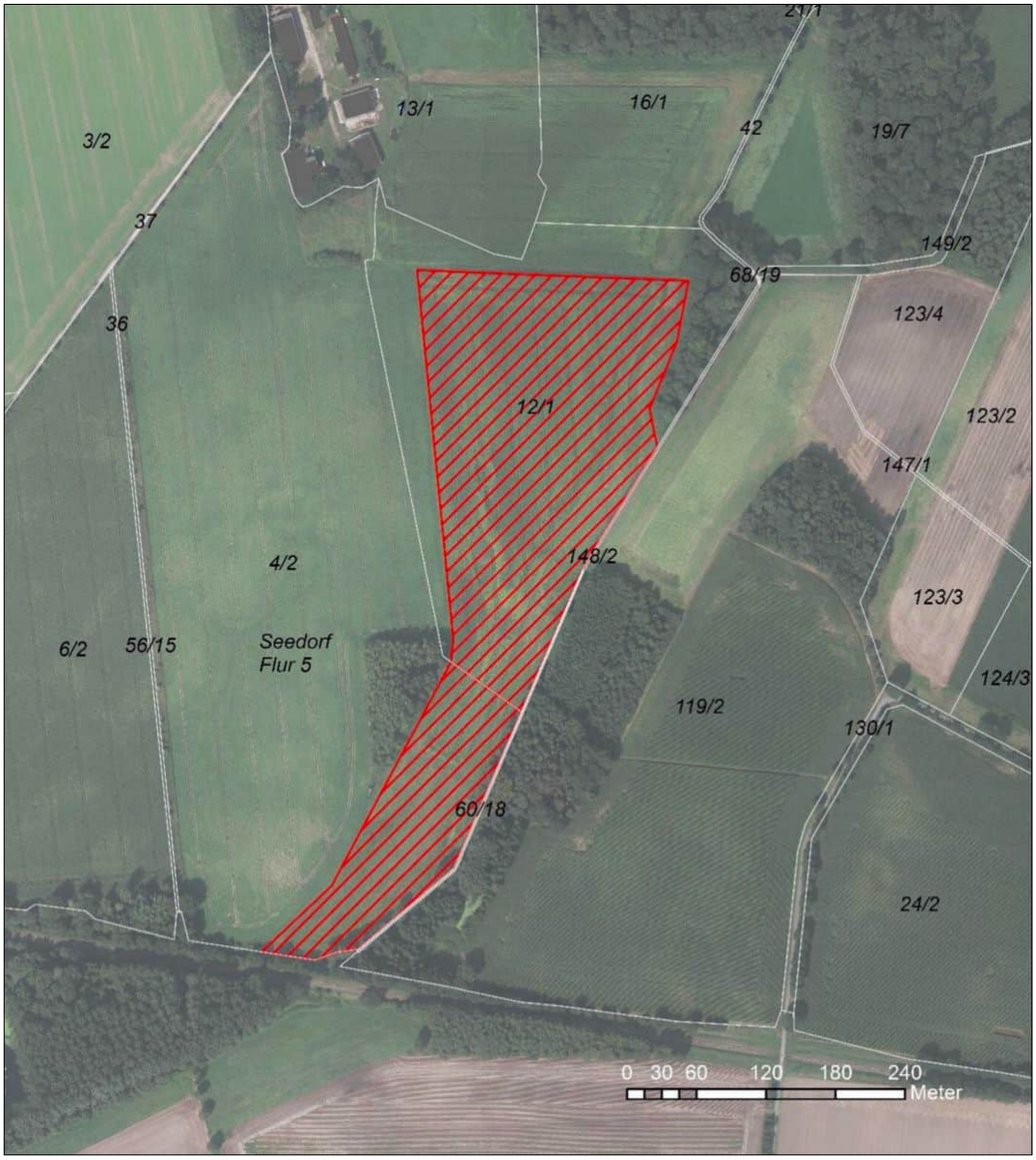


Abbildung 5
Lage und Abgrenzung des Kompensationspools
(ohne Maßstab, © LGLN 2021)

Nachfolgend wird der Steckbrief des Kompensationspools dargestellt[1]:

Kompensationspool „Gut Horn“		
Lage	Landkreis Lüneburg, Samtgemeinde Dahlenburg südlich Gut Horn in der Strachauniederung	
	Naturraum Lüneburger Heide	
Größe	7,63 ha	
Schutzstatus	Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg vom 23.05.2011	
Ausgangszustand	Überwiegend Mooracker auf frischem bis feuchtem Erd-Niedermoor	
Zielzustand	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte, stellenweise in Übergang zu Nasswiesen, Gras- und Staudenfluren, bodensaurer Eichenmischwald	
Entwicklungsziel	Vorrangiges Ziel des Pools ist die Entwicklung von artenreichem Grünland feuchter bis nasser Standorte sowie von Gras- und Staudenfluren, die sich in Teilbereichen langfristig durch Sukzession zu Eichenmischwald entwickeln sollen. Es erfolgt eine Teilansaat mit Regiosaatgut, eine Aufgabe der Ackernutzung zugunsten einer extensiven Grünlandnutzung, Maßnahmen zur Vernässung in Abhängigkeit von der sich abzeichnenden Entwicklung und die dauerhafte Nutzungsaufgabe am Gewässer und im südlichen Teil, teilweise mit gelegentlicher Pflege-Mahd und ansonsten ohne weitere Maßnahmen (Waldentwicklung). Es werden niederungstypische, strukturreiche Lebensräume geschaffen, Nährstoffeinträge ins Gewässer reduziert und eine natürliche Bodenentwicklung eingeleitet. Arten der halboffenen Agrarlandschaft sollen ebenso wie Arten des Feuchtgrünlands gefördert werden.	
Projektablauf	Das Kompensationsprojekt „Gut Horn“ ist in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen konzipiert worden. Die Anerkennung durch die Naturschutzbehörde erfolgte am 10.01.2020. Mit den Maßnahmen wurde im Frühjahr 2020 begonnen.	
Sicherung	Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Zwischen der NLG und der Eigentümerin wurde ein Vertrag über die Bereitstellung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeschlossen. Zur rechtlichen Sicherung der Flächen für den Naturschutz erfolgt die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch zu Gunsten der NLG und des Landkreises Lüneburg als Untere Naturschutzbehörde. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme (Herstellung und Pflege) obliegt der NLG.	

1 Niedersächsische Landgesellschaft mbH (2019):
Kompensationspool Gut Horn bei Dahlenburg – Pflege- und Managementplan sowie Steckbrief, Lüneburg

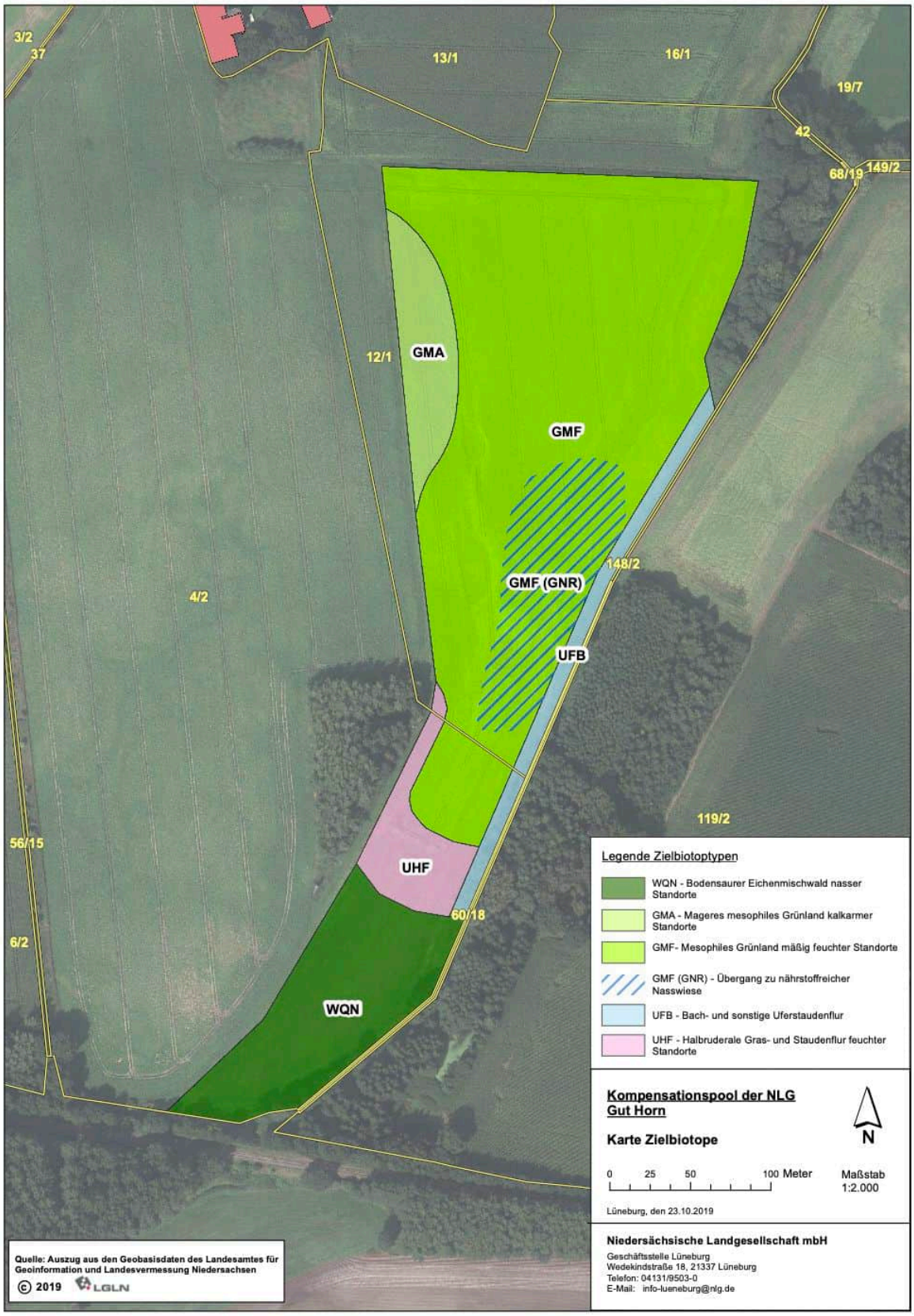


Abbildung 6
Karte Zielbiotope, Kompensationspool der NLG „Gut Horn“
(ohne Maßstab, © LGLN 2019)

Anrechnung von Werteinheiten des Kompensationsflächenpools „Gut Horn“
Die Wertfaktorermittlung für den Istzustand sowie die Planung erfolgte nach der dem sog. Städtetagsmodell[2]. Für den geplanten Eingriff werden 2.773 Werteinheiten des Kompensationspools „Gut Horn“ beansprucht.
Es werden u. a. Teilflächen des Ökokontos in Anspruch genommen, auf denen eine vormalige Mooracker-Brache (AMb – Wertfaktor 1) zu einem Mesophilen Grünland mäßig feuchter Standorte (Übergang zu nährstoffreicher Nasswiese) (GMF – Wertfaktor 3) entwickelt wird / wurde. Somit wird eine Aufwertung der Fläche um 2 Wertfaktoren gem. Nieders. Städtetag erreicht.

Mit Abschluss des Vertrages zwischen der NLG und dem Auftraggeber ist auch der Schutzbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert.

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

2 Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.) (2013):
Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

9 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten / Standorte

Eine grundsätzliche Diskussion von möglichen Flächen für eine Siedlungsentwicklung hat bereits im Zuge des Siedlungsentwicklungskonzeptes 2030 der Samtgemeinde Gellersen (2019) stattgefunden (vgl. nachfolgende Abbildung). Dort wird u. a. folgendes formuliert:

„Als langfristige Entwicklungsperspektiven wurden in Westergellersen zwei potentielle Siedlungsentwicklungsflächen für die Wohnnutzung identifiziert. Es handelt sich um den östlichen Ortsrand, überwiegend nördlich der Lüneburger Straße, und um den Bereich in Verlängerung der Straße „Im Wiesenfeld“. 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.
Durch die potentielle Entwicklungsfläche in Verlängerung der Straße „Im Wiesenfeld“, könnte die Schaffung von Wohnraum mit einer Ortsbildabrundung kombiniert werden. Die Fläche grenzt an den Brümbach, dessen Verlauf mittlerweile verlegt und kanalisiert wurde. Im Rahmen einer zukünftigen Entwicklung sollte eine Renaturierung des Gewässerverlaufs mitgedacht werden. Dadurch könnten sowohl wertvolle Biotope als auch naturräumliche Freizeit- und Erlebnisqualitäten geschaffen werden.
Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde: Im Westen liegen Grabhügel-Funde in der Fläche.
Hinweis der unteren Natur- und Landschaftsschutzbehörde: Eine mögliche Renaturierung des Brümbaches wird begrüßt. Es wird auf Konflikte zwischen einer angestrebten Wohnbebauung und einer Renaturierung hingewiesen. Die Wohnbebauung sollte mit genügend Abstand zum Brümbach durchgeführt werden, um zu vermeiden, dass der Bach durch die direkt angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigt wird.“

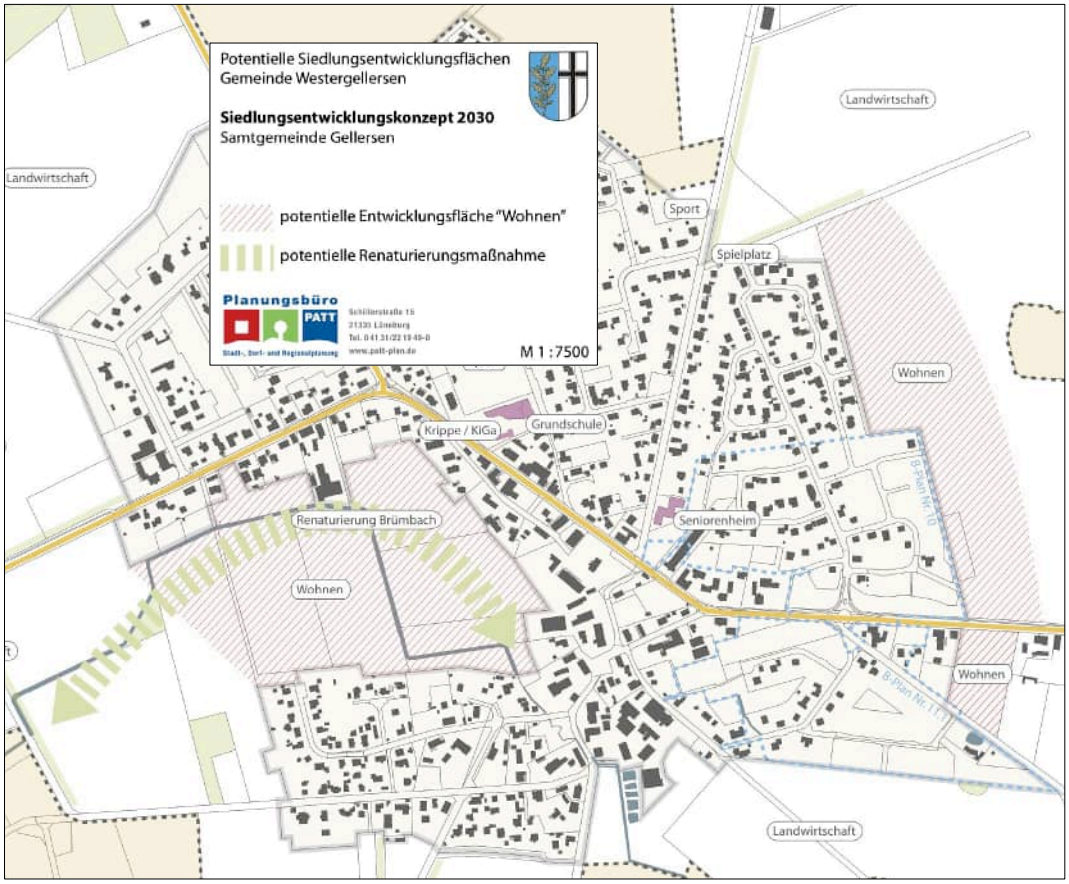


Abbildung 7
Siedlungsentwicklungskonzept 2030 SG Gellersen
(Auszug Bereich Westergellersen)
(ohne Maßstab)

Für die 57. Flächennutzungsplan-Änderung wird nunmehr ein kleiner Teil der östlichen Teilfläche für eine Wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Diese entspricht dem aktuellen flächenmäßigen Bedarf der Gemeinde, eine größere Fläche soll zur Zeit nicht entwickelt werden.
Im Hinblick auf mögliche Umweltbeeinträchtigungen bietet sich die vorliegende Fläche aus mehreren Gründen an:
Sie verursacht keine großflächige Beanspruchung von Teilen der „freien“ Landschaft, da die Fläche an 2-3 Seiten durch vorhandene Bebauung baulich vorgeprägt ist. Dies trifft zumindest für die Flächen nördlich der Lüneburger Straße nicht zu. Zudem handelt es sich um Ackerflächen, die aus ökologischer Sicht eine lediglich sehr geringe Bedeutung aufweisen.

In der Gesamtbetrachtung stuft die Gemeinde die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange auf der Fläche der 57. Flächennutzungsplan-Änderung nicht als erheblicher ein, als dies auf den beiden anderen diskutierten Flächen der Fall wäre. Da die Gemeinde zur Zeit eine eher kleine Fläche entwickeln möchte, erscheint diese Fläche die geeignetste Wahl.

10 Zusätzliche Angaben

10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen wurden auf der Ebene des nachrangigen Bebauungsplanes Gutachten / gutachterliche Stellungnahmen erstellt, die inhaltlich bereits zuvor ausgewertet und berücksichtigt wurden. Die hierfür relevanten und angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht hierzu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind detailliert in den jeweiligen Gutachten nachzulesen.

10.2 Hinweise / Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Auf diese Weise wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht dargelegten Prognosen tatsächlich eingetreten sind, die Maßnahmen und Festsetzungen realisiert wurden und die gewünschte vollständige Kompensation erbracht haben.

- Für die Umsetzung der vorgesehenen Grünmaßnahmen ist die NLG als Vorhabensträger zuständig. Die Umsetzung erfolgt mit der Maßgabe einer 1-jährigen Fertigstellungspflege sowie einer mindestens 2-jährigen Entwicklungspflege. Eine Erfolgskontrolle der Pflanzungen erfolgt nach Umsetzung / Herstellung sowie 3 Jahre nach Herstellung, danach alle 5-10 Jahre durch die Gemeinde.

Anlagen

- Lärmtechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren 18 „Silberbusch“ in Westergellersen (Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Hamburg (2021)
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch zwei Betriebe mit Tierhaltung im Rahmen der Bauleitplanung „Silberbusch“ in Westergellersen TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg (2022)
- Ergebnisbericht zur Erfassung planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet des Bebauungsplans „Silberbusch“ in Westergellersen, Lüneburg (2024)

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

22	Kirchenkreisamt Lüneburg				
23	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie			30.06.25	
24	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen				
25	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst			14.07.25	
26	Landkreis Lüneburg		25.07.25		
27	Landwirtschaftskammer Niedersachsen- Bezirksstelle Uelzen		18.06.25		
28	NABU Kreisgruppe Lüneburg				
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				
32	PLEdoc GmbH			30.06.25	
33	Polizeiinspektion Lüneburg				18.06.25
34	Samtgemeinde Amelinghausen				
35	Samtgemeinde Salzhausen				
36	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg				
37	TenneT TSO GmbH				
38	Vodafone Kabel Deutschland GmbH				
39	Wasserbeschaffungsverband Lüneburg Süd				

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
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. Die Avacon Netz GmbH betreibt im genannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Aufgrund der zukünftigen Anforderungen an die Energieversorgung ist im geplanten Gebiet die Erschließung mit einem Gasnetz nicht vorgesehen. 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. 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. 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. Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen.	Ein Standort für eine Trafostation, so weit erforderlich, kann im öffentlichen Straßenraum im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Der Silberbusch“ abgestimmt bzw. ermittelt werden. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

7. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 23.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 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: Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen 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.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung für das neue Plangebiet berücksichtigt.

11. Stellungnahme Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 19.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage. 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. Wichtiger Hinweis in eigener Sache: Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftsportal BIL ein -> https://portal.bil-leitungsauskunft.de 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.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

23. Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 30.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Hinweise** Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen 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. 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). 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. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. 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	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzungsplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

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
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. 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. 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. **Hinweis:** 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. 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	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. .

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

26. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 25.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Anregungen **Regionalplanung (FD Regional- und Bauleitplanung)**	
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.	Der Anregung wird gefolgt. Beschlussvorschlag: Das Kap. 5 der Begründung wird der Anregung entsprechend zu diesem Punkt ergänzt.
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.	Der Anregung wird gefolgt. Beschlussvorschlag: Die Ausführungen zur Planungserfordernis im Kap. 5 der Begründung werden gemäß der Anregung ergänzt.
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 beeinträchtiget werden. Ich empfehle zudem, die Vereinbarkeit der Planung mit der Vorbehaltsfestlegung ruhige	Der Anregung wird gefolgt. Beschlussvorschlag:

26. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 25.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Erholung in Natur und Landschaft ausführlicher zu begründen (etwa keine für die Erholung relevanten Landschaftsstrukturen oder Erholungswege im Plangebiet). 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.	Die Textpassage im Kap. 4.1 der Begründung wird gemäß der Anregung zu diesen Punkten ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Verfahrensstand der Neuaufstellung des RROP 2025 im Kap. 4.1 der Begründung wird gemäß der Anregung aktualisiert.
Bauordnung (FD Bauen- 60.10) Aus bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bodendenkmalschutz (FD Umwelt) Nach Benehmensherstellung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Regionalreferat Lüneburg (Archäologie) wird folgende Stellungnahme als Untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) abgegeben: 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. 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) anzuzeigen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Natur- und Landschaftsschutz (FD Umwelt) Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird zum Plan-Entwurf, Stand Juli 2025, wie folgt Stellung genommen: Bezüglich der Fläche und der Werteeinheiten unterscheiden sich die Zahlen im B- und F-Plan leicht. Daher die Bitte, dies zu überprüfen.	Der Anregung wird gefolgt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Umweltbericht wird der Anregung entsprechend geändert, indem das Kapitel 6.4 Schutzgut Boden auf Seite 12 (Maximalversiegelung),

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.	Beschlussvorschlag: 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. Beschlussvorschlag: 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.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bodenschutz (FD Umwelt) Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

26. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 25.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Klimaschutz (FD Klimaschutz, Kreisentwicklung, Wirtschaft) 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 eigenen, identifiziert und planerisch weiterführend bearbeitet werden. Flächen für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen müssten festgesetzt werden.	Das Thema „Regenerative Wärmeversorgung im Neubaugebiet“ wird hinreichend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Straßenverkehr (FD Verkehrsangelegenheiten und Bußgeldstelle) Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
ÖPNV (FD Mobilität) Der Flächennutzungsplan hat lediglich vorbereitenden Charakter und begründet i. d. R. keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Belange des straßengebundenen ÖPNV sind daher nicht betroffen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Radverkehr (FD Mobilität) Belange der Radverkehrskoordination sind nicht betroffen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche (FD Jugendhilfe und Sport) Keine Bedenken.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Gesundheit (FD Gesundheit) Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gebe ich folgende Empfehlungen, um Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen: 1. Luftqualität Die geplante Wohnnutzung liegt in der Nähe der Landesstraße L 216, von der verkehrsbedingte Emissionen ausgehen (Feinstaub, NO_2). Gemäß WHO-Leitlinien (2021) sollten zur Gesundheitsvorsorge langfristige NO_2-Werte von 10 µg/m³ und PM2.5-Werte von 5	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

26. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 25.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
µg/m³ nicht überschritten werden. Diese Werte werden im ländlichen Raum typischerweise unterschritten. Die vorgesehene Bepflanzung (Lärmschutzwall, Gehölze) unterstützt die Luftfilterung. Bewertung: Aus gesundheitlicher Sicht bestehen bei Umsetzung der vorgesehenen Begrünung keine Bedenken.	
2. Lärm 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. Bewertung: Bei vollständiger Umsetzung der Maßnahmen ist der Schutz der Anwohner vor gesundheitsschädlichem Verkehrslärm (gemäß WHO 2018 / DIN 18005) gewährleistet.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzungsplanung berücksichtigt.
3. Trinkwasserschutz 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. Bewertung: Keine Bedenken, wenn Schutzgebietsauflagen und technische sowie rechtliche Standards eingehalten werden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzungsplanung berücksichtigt.
4. Hitzebelastung/ Klimaanpassung Vor dem Hintergrund zunehmender Hitzetage (vgl. LAUG Niedersachsen, 2024) ist stadtklimatische Vorsorge zentral. Positiv sind: großzügige Grünanteile, Lärmschutzwall mit Bepflanzung, lockere Bebauung. Empfohlen werden zusätzliche Maßnahmen wie Dachbegründung, helle Fassaden, hitzeresiliente Baumarten und Mindestabstände für Frischluftzirkulation. Bewertung: Die klimatischen Risiken sind bei weiterer hitzeangepasster Ausgestaltung beherrschbar.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

26. Stellungnahme Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 25.07.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Gesamtbewertung: 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.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Kreisstraßen (Betrieb Straßenbau und -unterhaltung) Kreisstraßen werden durch die 57. Änderung des F-Plans „Der Silberbusch“ nicht berührt, daher sind nachteilige verkehrliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Aus der Sicht des Trägers der Straßenbaulast und Verkehrssicherungspflicht der Kreisstraßen bestehen daher keine Bedenken und Anregungen.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

27. Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Uelzen, Schreiben vom 18.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
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.	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. Beschlussvorschlag: Die FNP-Änderung wird zu diesem Punkt nicht geändert.
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.	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.

27. Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Uelzen, Schreiben vom 18.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Beschlussvorschlag: Die FNP-Änderung wird zu diesem Punkt nicht geändert.
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 ldw. Nutzung entsteht. 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.	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. Beschlussvorschlag: Die FNP-Änderung wird zu diesem Punkt nicht geändert.

29. Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 24.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
den mit Schreiben vom 18.06.2025 übersandten Vorentwurf der 57. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. 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. 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.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

29. Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 24.06.25	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
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. Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen bei der Flächennutzungsplanänderung keine Kosten entstehen. Die Genehmigung der 57. Flächennutzungsplanänderung ist mir unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitzuteilen.	

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