



LANDKREIS LÜNEBURG  
DER LANDRAT

Regional- und Bauleitplanung	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Schlag, Lena Eileen Datum: 27.01.2020	<b>Bericht</b>	<b>2020/039</b>
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

### **Beratungsgegenstand:**

Zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg - Präsentation und Diskussion der Zwischenergebnisse

### **Produkt/e:**

511-000 Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

### **Beratungsfolge**

Status Datum Gremium

Ö 11.02.2020 Ausschuss für Raumordnung

### **Anlage/n:**

Anlage 1: Festlegungen RROP 2010 und Änderungsbedarf

Anlage 2: Rahmenbedingungen und Herausforderungen

Anlage 3: Stellungnahmen (sortiert nach Kommunen)

Anlage 4: Stellungnahmen (sortiert nach Themen)

Anlage 5: Abwägung

Anlage 6: Änderungsvorschläge

### **Beschlussvorschlag:**

Berichtsvorlage – keine Beschlussfassung erforderlich

### **Sachlage:**

Unter der Überschrift „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ sind in Kapitel 2 des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) Festlegungen zur Siedlungsentwicklung im weiteren Sinn zu fassen. Für die Neuaufstellung des RROP sollen im Rahmen des Ausschusses die Festlegungen zu Zentralen Orten und zu weiteren Siedlungsschwerpunkten in Verbindung mit Entwicklungslinien für die Deckung des Wohnflächenbedarfs und eine flächensparende Siedlungsentwicklung im Landkreis gemeinsam diskutiert werden. Die im aktuell rechtsgültigen RROP bestehenden Festlegungen und deren Änderungsbedarf sind in Anlage 1 zur Vorbereitung zusammengefasst. Zur Erarbeitung von Festlegungsvorschlägen wurde das Planungsbüro BPW Stadtplanung mit der Erstellung eines Gutachtens „zukunftsfähige

Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg“ beauftragt. Die dafür wichtigsten Rahmenbedingungen und Herausforderungen sind in Anlage 2 dargestellt. Erste Zwischenergebnisse wurden den Kommunen und dem Ausschuss auf einer Veranstaltung am 24.06.2019 zur Diskussion gestellt (s. Anlage 6). Im Anschluss an die Veranstaltung bestand die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme. Ergänzend haben von September bis November 2019 Einzeltermine mit den Samtgemeinden und einigen Gemeinden stattgefunden, um die vorgestellten Festlegungsvorschläge noch einmal näher zu erörtern sowie Entwicklungsziele und Änderungswünsche der Kommunen aufzunehmen und zu diskutieren. Die Stellungnahmen sowie eine Zusammenfassung der mündlichen Hinweise aus der Veranstaltung und der wesentlichen Kernaussagen aus den Einzelterminen sind in Anhang 3 (sortiert nach Kommunen) oder alternativ in Anhang 4 (sortiert nach Themen) aufgeführt. Die Prüfung der in der Beteiligung und den Einzelgesprächen eingebrachten Aspekte und entsprechende Abwägungsvorschläge werden in Anlage 5 dargestellt.

Im Folgenden werden die überarbeiteten Festlegungsvorschläge zur Siedlungsentwicklung für die Diskussion mit dem Ausschuss zusammengefasst. Die ursprünglichen Festlegungsvorschläge, die Anregungen seitens der Kommunen sowie die überarbeiteten Vorschläge sind zur Übersichtlichkeit in Anlage 6 zudem in einer Tabelle zusammengestellt.

#### Allgemeine Entwicklungsziele

In der Beteiligung der Kommunen wurde vorgetragen, dass die ländlicheren Bereiche (insbesondere der Ostkreis) außerhalb des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums nicht ausreichend genug gestärkt werden. Dementsprechend wurden die allgemeinen Entwicklungsziele ergänzt um die „Stabilisierung der ländlichen Räume durch dezentrale Siedlungsentwicklung“. Das Konzept wurde entsprechend angepasst (s. Abschnitte W-Standorte sowie Entwicklungskontingente).

#### Zentrale Orte

Es war vorgesehen, in der Samtgemeinde Ostheide mit Barendorf und Neetze zwei, ansonsten ein Grundzentrum festzulegen. Zur Stärkung des zentrale Orte-Systems und der damit einhergehenden Bündelung von Infrastrukturen wird die Beibehaltung dieser Festlegung vorgeschlagen (s. Anlage 1, Absatz 2).

#### Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W-Standorte)

Es wurde ursprünglich die Festlegung von W-Standorten in zwei Kategorien (W1/W2) anhand folgender Kriterien vorgeschlagen: Siedlungstyp, Einwohnerzahl, ÖPNV-Anbindung, Grundschule, Kita, Einzelhandel, ärztliche Versorgung. Daraus ergab sich als Festlegung für W1: Deutsch Evern, Embsen, Kirchgellersen, Vögelsen, Radbruch, Handorf, Brietlingen/Moorburg (in funktionaler Ergänzung) und für W2: Wendisch-Evern, Westergellersen, Hohnstorf. Entsprechend der aufgenommenen Zielsetzung der Stärkung des ländlichen Raumes wird vorgeschlagen, das Kriterium Siedlungstyp

zu streichen. Aufgrund des Wunsches der Kommunen nach einer Anpassung der Festlegung an sich ändernde Bedingungen und einer Aufwertung von Orten mit Grundschulen wird eine Dynamisierung der Festlegung von W-Standorten und eine weitere Kategorie W3 bei Vorhandensein einer Grundschule und einer SPNV-Anbindung vorgeschlagen. Damit würde Echem und im Falle einer Reaktivierung der Bahnstrecke nach Soltau auch Betzendorf und Soderstorf W3-Standorte werden.

### Entwicklungskontingente

Es wurde ursprünglich eine Steuerung der Siedlungsentwicklung hinsichtlich mehrerer Aspekte vorgeschlagen. Dazu gehörte zunächst die Festlegung von Kontingenten nach Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr (WE/1.000 EW/a). Diese sollten für das Oberzentrum bei 4,5 WE/1.000 EW/a, für Grundzentren im Verflechtungsbereich bei 4, für die übrigen Grundzentren bei 3, für W1-Standorte bei 3,5, für W2-Standorte bei 2,5 und für Eigenentwicklungsorte bei 2 liegen, wobei eine gewisse Weitergabe von Kontingenten vorgesehen war (s.u.). In der Beteiligung wurden zu negative Prognosen und darauf aufbauend zu geringe Kontingente sowie die Ungleichbehandlung der Gemeinden außerhalb des Verflechtungsbereiches Lüneburgs angesprochen. Zudem wurde angeregt, Kontingente, die absehbar im Kernbereich des Landkreises nicht erfüllbar sind, von vornherein zu verteilen und nicht auf vertragliche Lösungen zu setzen. Für das Oberzentrum (Hansestadt Lüneburg) wurde eine Kontingentierung abgelehnt. Aufgrund des umfassenden Entwicklungsauftrags des Oberzentrums wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, dieser Forderung zu folgen und von einer Kontingentierung in diesem Bereich abzusehen. Nach Prüfung der aktuellsten Prognose der NBank von 2019 wird zudem vorgeschlagen, die oben aufgeführten Kontingente wie folgt zu erhöhen und für alle Orte entsprechender Kategorien im gesamten Landkreis (keine Unterscheidung zwischen Verflechtungsbereich und übrigen GZ) anzuwenden: in allen Grundzentren 4,5 WE/1.000 EW/a, in W1-Standorten 3,5, in W2-Standorten 3, in W3-Standorten 2,5 und in Eigenentwicklungsortsteilen unverändert 2 WE/1.000EW/a. Damit würde ein 30%-iger Entwicklungsspielraum gegenüber den Bedarfsprognosen der NBank erreicht und dem Wunsch der Kommunen nach mehr Entwicklungsspielraum sowie der Stabilisierung der ländlichen Räume durch dezentrale Siedlungsentwicklung nachgekommen werden.

### Siedlungsdichten

Als weiterer Aspekt zur Steuerung der Siedlungsentwicklung wurden verschiedene Siedlungsdichten der unterschiedlichen Siedlungskategorien angenommen. In der Beteiligung wurde seitens der Kommunen ein hohes Maß an Flexibilität bezüglich der späteren Wahl der möglichen Siedlungsdichten gewünscht. Es wird daher vorgeschlagen die Dichtevorgaben nicht als eigenständige Festlegung, sondern ausschließlich als Berechnungsfaktor (Zwischenrechen Schritt) für die spätere Flächenvorgabe zu verwenden. Für die Siedlungsdichten wird aufgrund von Hinweisen der Kommunen auf zu hohe Dichten folgende herabgesetzte Werte vorgeschlagen: für Grundzentren 20 Wohneinheiten/ha (statt 25), für W1 17 (statt 20),

für W2 15 (statt 20), für W3 13 (neu) und für Eigenentwicklungsorte 11 (statt 15) WE/ha. Auf Vorgaben für das Oberzentrum wird vorgeschlagen analog zu den Entwicklungskontingenten zu verzichten.

#### Nicht-Anrechnung von Flächen

Dem Wunsch der Kommunen nach Förderung der Innenentwicklung nachkommend wird vorgeschlagen neben reinen Pflegeheimen (jedoch nicht altengerechtes Wohnen etc.), einem Umbau im Bestand und von Neubau durch Grundstücksteilungen zusätzlich auch Baulücken und Baulandreserven nach §§ 30 und 34 BauGB (auch auf größeren Hofstellen), die Änderung von MI und MD in W, neue Flächen nach §13a BauGB sowie neue MI, MD und SO ländliches Wohnen nicht auf die Flächenkontingente anzurechnen. Die Nicht-Anrechnung dieser Flächen erhöht den Entwicklungsspielraum der Kommunen gegenüber dem prognostizierten Bedarf zusätzlich.

#### Flexibilisierung

Die Möglichkeit zur vorzeitigen Inanspruchnahme und/oder zum Ansparen von Flächenkontingenten wurde in der Beteiligung von den Kommunen begrüßt. Daneben wurde eine möglichst große Flexibilität (mit im Detail sehr unterschiedlichen Auffassungen) zur Weitergabe von Flächenkontingenten gewünscht. Hintergrund ist, dass die Flächenkontingente in ha auf Ortsteilebene hinsichtlich einer wirtschaftlichen Umsetzung zum Teil recht klein wären. Darüber hinaus sollte für die Kommunen die Möglichkeit bestehen, zur Stärkung von vorhandenen Infrastrukturen, eigene „Bebauungsschwerpunkte“ im kleinen Rahmen selbstbestimmt festzulegen. Vorgeschlagen wird daher neben einer Festlegung von Kontingenten in ha/a statt WE, was eine größere Flexibilität hinsichtlich der individuell zu wählenden Siedlungsdichten ermöglicht, die Weitergabe von Kontingenten auf Gemeindeebene zwischen Eigenentwicklungsorten und W3-Standorten mit einer städtebaulichen Begründung im Rahmen der Bauleitplanung zu ermöglichen. Innerhalb einer Samtgemeinde, also über Gemeindegrenzen hinweg, ist dafür ein städtebauliches Entwicklungskonzept auf Samtgemeindeebene erforderlich. Eine Weitergabe von Kontingenten zwischen GZ, W1 und W2 sollte ebenfalls mit einem städtebaulichen Entwicklungskonzept auf Samtgemeindeebene ermöglicht werden. Im Sinne der durch die Kommunen gewünschten Flexibilität wird eine Begrenzung des Umfangs der Weitergabe auf einen konkreten Maximalwert nicht empfohlen. Das zentralörtliche System darf durch die Weitergabe von Kontingenten dennoch nicht beeinträchtigt werden.

Die Zwischenergebnisse zur Überarbeitung der Festlegungsvorschläge werden im Ausschuss von der Verwaltung und dem beauftragten Gutachterbüro vorgestellt und mit dem Ausschuss diskutiert und ausgearbeitet.