



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Regional- und Bauleitplanung	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Schlag, Lena Eileen Datum: 27.01.2020	Bericht	2020/039
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.

Festlegungen zur Siedlungsentwicklung im aktuell rechtsgültigen RROP und Änderungsbedarf

Anlage 1 zur Vorlage „zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg – Präsentation und Diskussion der Zwischenergebnisse“ im Ausschuss für Raumordnung am 11.02.2020

Zentrale Orte

Oberzentrum

Das Oberzentrum Lüneburg ist von der Landesplanung abschließend festgelegt und im RROP zu übernehmen (2.2 06 LROP).

Grundzentren

Grundzentren sind vom Träger der Regionalplanung im RROP festzulegen. Sie sollen für ihren Verflechtungsbereich ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitstellen (2.2 03 / 2.2 05 LROP). Im aktuell rechtsgültigen RROP ist in den Samt- und Einheitsgemeinden überwiegend jeweils ein Grundzentrum festgelegt. Eine Ausnahme bildet zum einen die Samtgemeinde Ostheide mit Grundzentren in Barendorf und Neetze sowie die Samtgemeinde Ilmenau mit Grundzentren in Melbeck und Embsen. Die Grundzentren Melbeck und Embsen erfüllen ihre Funktion dabei nicht für sich allein, sondern in funktionaler Differenzierung. Da gemäß LROP 2017 der grundzentrale Auftrag nicht mehr teilbar ist, muss die Festlegung für Melbeck und Embsen besonders geprüft werden. Die Festlegung von Grundzentren wurde bereits im Fachausschuss am 13.02.2019 (Vorlage 2019/044) thematisiert und im Rahmen des Gutachtens weiterbearbeitet.

Grundzentraler Verflechtungsbereich

Der grundzentrale Verflechtungsbereich, auf den der Versorgungsauftrag eines Grundzentrums bezogen ist, ist gemäß 2.2 03 Sätze 8 und 9 LROP das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Grundzentren festgelegt, sind im RROP die jeweiligen Verflechtungsbereiche zu bestimmen. Der Vorschlag für die Verflechtungsbereiche der aktuellen Grundzentren in Samtgemeinden mit zwei Grundzentren wurde im Rahmen des Einzelhandelsgutachten erarbeitet, das sich zurzeit in der Beteiligung befindet. Sollte sich durch die Festlegung anderer Grundzentren diesbezüglich ein Änderungsbedarf ergeben, werden die jeweiligen Verflechtungsbereiche nachträglich erarbeitet.

Mittelzentrale Teilfunktionen

In Einzelfällen können Grundzentren im RROP mittelzentrale Teilfunktionen zugewiesen werden (2.2 03 Satz 7 LROP). Von dieser Möglichkeit macht das RROP 2010 mit der Festlegung mehrerer mittelzentralen Teilfunktionen in Bleckede Gebrauch. Hinsichtlich der von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen sei auf die Präsentation im Fachausschuss am 13.02.2019 (Vorlage 2019/044), zur mittelzentralen Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel insbesondere auf das Einzelhandelsgutachten verwiesen.

Zentrale Siedlungsgebiete

Das LROP weist den Trägern der Regionalplanung die Aufgabe zu, die Zentralen Orte im RROP im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete konkret festzulegen (2.2 04 LROP). Im Fachausschuss am 13.02.2019 wurde ein Vorschlag für die Weiterentwicklung der bestehenden textlichen Festlegung vorgestellt (Vorlage 2019/044). Im Nachgang des Ausschusses hat sich durch eine Rücksprache mit dem Amt für regionale Landesentwicklung als Genehmigungsbehörde herausgestellt, dass es sehr schwer und aufwendig wäre, mit einer textlichen Festlegung den neuen

Anforderungen des LROP 2017 an die räumliche und sachliche Bestimmtheit einer Zielfestlegung Genüge zu tun. Zumindest wäre eine sehr umfangreiche Beschreibung der genauen Abgrenzung bis hin zu einzelnen Straßenzügen erforderlich. Daher wird seitens der Verwaltung nun eine zeichnerische Abgrenzung verfolgt, die mittlerweile in Regionalen Raumordnungsprogrammen weit verbreitet ist. Dazu wurde für jedes Grundzentrum auf der Grundlage der Flächennutzungspläne ein Vorschlag zur Abgrenzung des Zentralen Siedlungsgebietes erarbeitet, dieses den Samtgemeinden und Gemeinden im Rahmen der Einzeltermine zur Siedlungsentwicklung erläutert und in einigen Details abgestimmt. (So wird auch in einigen Stellungnahmen zum Gutachten zur Siedlungsentwicklung darauf Bezug genommen.) Sobald die Grundlagen aus dem Themenbereich Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen erarbeitet sind, wird hier an einigen Stellen noch eine Abwägung erfolgen. Die Festlegung der Zentralen Siedlungsgebiete beinhaltet keine Vorwegnahme der Flächennutzungsplanung; Wohnbau- und Gewerbeentwicklung ist – sofern im RROP keine anderslautende Zielfestlegung getroffen wird - auch außerhalb der Abgrenzung der Zentralen Orte möglich. Durchschlagende Wirkung hat sie bei der Steuerung des großflächigen Einzelhandels, der gemäß Konzentrationsgebot (2.3 04 LROP) abgesehen von eng definierten Ausnahmen nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes zulässig ist. Seitens der Verwaltung wird es nicht für erforderlich gehalten, die zeichnerische Abgrenzung der zentralen Siedlungsgebiete mit dem Fachausschuss vorab im Detail abzusprechen, da es sich hierbei um eine reine Abarbeitung eines Arbeitsauftrages aus dem LROP handelt und mit den Kommunen Einigkeit besteht. Stattdessen wird vorgeschlagen, diese dem Ausschuss mit dem 1. Entwurf des RROP vorzulegen.

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung

Gemäß dem 2017 neu eingefügten Plansatz 2.1 05 LROP soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichend Infrastruktur konzentriert werden. Vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichend Infrastruktur können im RROP als Entwicklungsaufgabe festgelegt werden (2.1 07 LROP).

Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten

Eine solche Schwerpunktbildung ist bereits im aktuell rechtsgültigen RROP vorhanden: Zum einen haben die Gemeinden gemäß 2.1 06 RROP ihre Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte und die Einzugsbereiche der Haltepunkte des ÖPNV auszurichten. Zum anderen werden Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten im Oberzentrum Lüneburg sowie in Bardowick, Adendorf und Reppenstedt festgelegt. Laut Begründung zum RROP nehmen diese Standorte bei der Konzentration der Siedlungsentwicklung eine herausgehobene Stellung ein und haben eine Entlastungsfunktion für den Siedlungsdruck der Hansestadt. Hier ergibt sich aus zweierlei Gründen ein Überarbeitungsbedarf: Gemäß LROP 2017 sind Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten nur noch außerhalb von zentralen Orten möglich, da die Siedlungsentwicklung ohnehin in Zentralen Orten konzentriert werden soll. Daher sind die bisherigen Standorte in der Neuaufstellung nicht mehr möglich. Dieses Instrument bietet jedoch die Möglichkeit, Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung auch jenseits der Zentralen Orte zu definieren. (s. Präsentation vom Fachausschuss am 13.02.2019 – Vorlage 2019/044)

Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung vorhandener Infrastruktur

Im aktuell rechtsgültigen RROP sind darüber hinaus in den Gemeinden Brietlingen, Hohnstorf, Kirchgellersen, Radbruch sowie (in funktionaler Differenzierung) Tripkau und Kaarßen Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung vorhandener Infrastruktur festgelegt (2.1 12 RROP). Laut Begründung haben diese Standorte herausgehobene Infrastrukturfunktionen (insbesondere Grundschulen oder Nahversorgungseinrichtungen) und sollen möglichst gesichert werden; hier ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Baulandausweisung möglich, sofern von den Gemeinden nachgewiesen wird, dass dies zur Sicherung der Infrastruktur erforderlich ist und keine Beeinträchtigung

Zentraler Orte erfolgt. Da die bisherige Festlegung nach LROP 2017 in der bisherigen Form nicht mehr möglich ist und geplante Festlegung von Standorten für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W1-3) eine ähnliche Wirkung hat, können diese beiden Festlegungsansätze zusammengeführt werden.

Umfang der Siedlungsentwicklung

Eigenentwicklung

Jenseits der genannten Siedlungsschwerpunkte gilt für die meisten Orte im Landkreis die Eigenentwicklung gemäß 2.1 14 RROP. Das Ziel verpflichtet die Gemeinden dazu an den Standorten bzw. Ortsteilen mit Eigenentwicklung maximal nur so viele neue Wohneinheiten zu entwickeln, wie sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und steigenden Wohnansprüchen ergeben. Dabei sind vorhandene Flächenpotenziale im Bestand (Baulandreserven, Baulücken) vorrangig in Anspruch zu nehmen. Unbeachtlich bleiben Flächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten am Standort um weniger als 3 % oder pauschal um bis zu fünf Wohneinheiten erhöht.

Die Festlegung geht davon aus, dass eine wohnbauliche Entwicklung stattfindet, wenn Eigenbedarf aus der lokalen Bevölkerung heraus erkennbar ist. Verschiedene Kommunen im Landkreis nehmen einen hohen Nachfragedruck wahr und sehen die Regelung zur Eigenentwicklung insbesondere auch bei einer guten Infrastrukturausstattung als nicht angemessen und unflexibel an. Für solche Kommunen wäre aus Sicht der Verwaltung eine Ausweisung als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu prüfen.

Grundsätzlich stellt sich ein konkreter Bedarfsnachweis häufig als schwierig dar, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung durchgängig negativ ist und die Einbeziehung steigender Wohnansprüche oder Flächenpotenziale im Bestand etwa durch Umbaupotenziale oder einen Generationenwechsel uneinheitlich erfolgt. Gerade wenn der Nachfragedruck dazu führt, dass Bauland auch für Zuziehende zur Verfügung gestellt wird, erweist sich das Fehlen eines verbindlichen Anrechnungszeitraumes im RROP auch aus Sicht der Verwaltung als problematisch. Die Zahl der Wohneinheiten im Bestand in den einzelnen Ortsteilen ist den Kommunen in der Regel nicht bekannt und muss zur Nutzung der Bagatellgrenze von 3% mithilfe eigener Erhebungen oder über die durchschnittliche Haushaltsgröße auf Gemeindeebene gemäß Wohnungsmarktanalyse 2016 abgeschätzt werden.

Flächensparende Siedlungsentwicklung

Zur Umsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (2.1 04 LROP), hat die Festlegung 3.1.1 01 RROP eine Begrenzung des Freiflächenverbrauchs für Wohnsiedlungsflächen zum Gegenstand. Sie zielt darauf ab, die ökologischen und Freiraumqualitäten zu erhalten, den Anreiz zum Erhalt der ortsprägenden Bausubstanz zu erhalten, Immobilienwerte zu stabilisieren und die Infrastrukturkosten für die öffentlichen Haushalte zu begrenzen sowie Verkehr zu vermeiden und das Klima zu schützen. Pauschal sollen nach dem gültigen RROP alle Kommunen des Landkreises ihre bisherige Wohnflächenausweisung bis 2020 um 50 % reduzieren. Dabei werden auf Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden maximale jährliche Flächenneuausweisungen rückblickend auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenentwicklung zwischen 2002 und 2009 berechnet. Die Kommunen, die in diesem Zeitraum keine Flächen entwickelt haben, erhalten Flächenanteile entsprechend ihrer Einwohneranteile am Landkreis. Innenentwicklungsflächen werden nicht in die Kontingente eingerechnet. Es besteht die Möglichkeit, die Flächenkontingente in interkommunaler Abstimmung untereinander umzuverteilen, wovon in der Vergangenheit aber keine Kommune Gebrauch gemacht hat.

Abgesehen von einer notwendigen Überprüfung des rechtlichen Charakters (Ziel oder Grundsatz) der einzelnen Plansätze kann der methodische Ansatz, die Flächenkontingente aus der vergangenen Flächenausweisung abzuleiten, als problematisch angesehen werden. Er birgt das Risiko, Fehlentwicklungen der Vergangenheit – sowohl einer zu umfangreichen als auch einer zu geringen

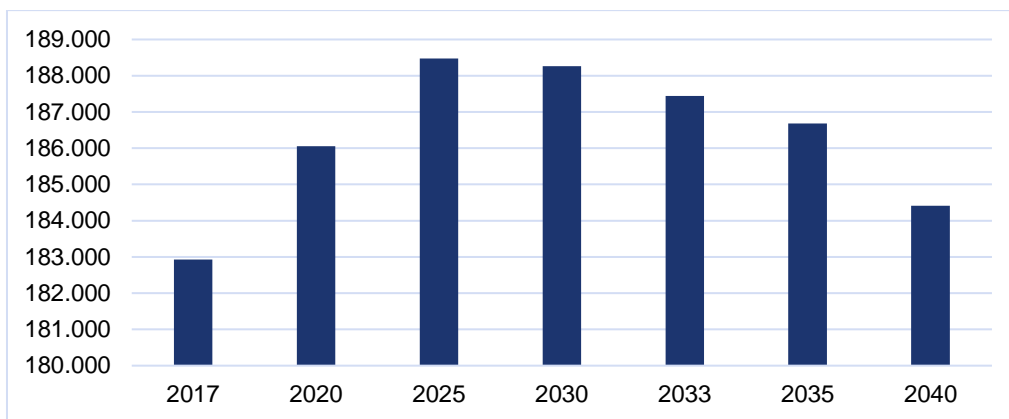
Flächenausweisung – in die Zukunft fortzuschreiben. Geprüft wurde dabei nicht, inwiefern die Flächenkontingente ausreichen, um den Wohnraumbedarf tatsächlich abzudecken. Die Regelung hat zudem bisher nur eine begrenzte Steuerungswirkung entfaltet, u.a. da die Flächenausweisungen insbesondere durch die Ausweisung größerer Baugebiete in den Kommunen über die Jahre stark schwanken. Nach Auswertung der Wohnbaulandabfrage der NBank haben die Kommunen ihre Zielwerte in sehr unterschiedlichem Maße in Anspruch genommen und zum Teil auch deutlich überschritten. In Summe aller Samt- und Einheitsgemeinden wurde die Zielgröße für den Landkreis jedoch eingehalten. Daher schlägt die Verwaltung vor, eine flächensparende Siedlungsentwicklung nicht rückblickend aus der bisherigen Entwicklung abzuleiten, sondern unter Berücksichtigung des prognostizierten Wohnraumbedarfs und differenziert nach einer raumordnerischen Bewertung der Siedlungstypen umzusetzen.

Rahmenbedingungen und Herausforderungen zur Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg

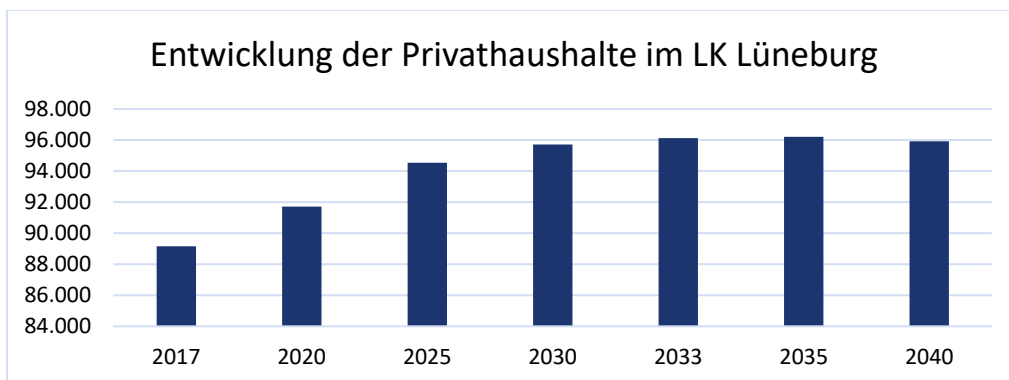
Anlage 2 zur Vorlage „zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg – Präsentation und Diskussion der Zwischenergebnisse“ im Ausschuss für Raumordnung am 11.02.2020

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen im Landkreis Lüneburg

Prognosen des statistischen Bundesamtes (vgl. demografie-portal.de) sowie des Landes Niedersachsen gehen davon aus, dass die Bevölkerungszahlen auf Bundes- und Landesebene noch etwa bis zum Jahr 2025 ansteigen und ab dann rückläufig sein werden. Von dieser Entwicklung ist gemäß den Prognosen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) grundsätzlich auch der Landkreis Lüneburg betroffen. Aufgrund seiner Lage in der Metropolregion Hamburg verläuft die Bevölkerungsentwicklung hier allerdings dynamischer. Eine Stagnation wird hier nach aktuellem Stand später und in abgeschwächerter Form erfolgen.



Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Lüneburg – Prognose bis 2040 (Quelle: NBank 2019)



Entwicklung der Haushalte im Landkreis Lüneburg – Prognose bis 2040 (Quelle: NBank 2019)

Dabei wird die Zahl der Haushalte zunächst insgesamt stärker steigen bzw. weniger stark zurückgehen als die Bevölkerungszahl. Insgesamt wird dem Landkreis von 2015 bis 2030 (GEWOS) bzw. von 2017 bis 2030 (NBank) ein Haushaltswachstum zwischen 5,9 % (GEWOS) und 7,4 % (NBank) prognostiziert (vgl. GEWOS 2018, S.48; NBank 2019). Etwa ab dem Jahr 2035 wird jedoch auch hier ein Rückgang der Haushaltszahlen erwartet.

Abbildungen und Textbausteine (z.T. überarbeitet) entstammen aus dem Vorentwurf des Gutachtens zur zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung und den Präsentationen des beauftragten Planungsbüros BPW Stadtplanung.

Schaffung von ausreichend Wohnraum

Die Schaffung von angemessenem Wohnraum ist ein wesentlicher Teil der Daseinsvorsorge. In der Wohnungsmarktanalyse (GEWOS 2016) wird ein Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 von rund 6.500 Wohnungen berechnet. Inclusive des – nicht flächenrelevanten – Ersatzbedarfes liegt der Neubaubedarf bei 8.300 Wohnungen. Die aktuelle Prognose der NBank beziffert den Neubaubedarf bei einer etwas abweichenden Methodik (beispielsweise unter Annahme niedrigerer Haushaltsgrößen) auf insgesamt 9.650 Wohnungen bis zum Jahr 2033. Der Schwerpunkt der Neubaubedarfe liegt bei beiden Prognosen im Kernbereich des Landkreises (Lüneburg und Umlandgemeinden). Die Deckung des Wohnraumbedarfs ist vor allem eine kurz- bis mittelfristige Herausforderung. Da langfristig alle Prognosen – auch die der NBank – stagnierende, teilweise sogar sinkende Haushaltszahlen vorausberechnen, sollte die konkrete Bedarfssituation genau beobachtet werden. Bei einer zu umfangreichen Neuausweisung von Bauland besteht die Gefahr, langfristig Leerstände insbesondere im älteren Bestand der Ortskerne und sinkende Preise des Wohneigentums zu provozieren.

Qualität des Wohnraumbedarfs

Die Prognosen lassen erkennen, dass sich die Nachfragemuster deutlich in Richtung kleinerer Haushalte, insbesondere in zentralen Lagen verschieben werden. Dies resultiert neben einer Veränderung der Altersstruktur auch aus anderen gesellschaftlichen Trends wie der generellen Zunahme von Single-Haushalten oder dem Bedarf nach kostengünstigem Wohnraum.

Der Wohnungsbestand im Landkreis Lüneburg setzt sich aktuell zu 60 % aus Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und zu 40 % aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammen. Zwischen 2012 und 2017 entstanden im Landkreis weiterhin überwiegend (51,2 %) in Ein- oder Zweifamilienhäusern; ohne die Hansestadt Lüneburg lag der Anteil bei fast 2/3 (67,3 %). Sowohl in der Wohnungsmarktanalyse 2016 als auch in der Prognose der NBank 2019 wird ein deutlicher Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau gesehen. Laut NBank liegt dieser bei rund 62% des gesamten Neubaubedarfs. Dieser Bedarf besteht zwar schwerpunktmäßig im stärker verdichteten Bereich des Landkreises, in geringerem Umfang jedoch auch in den übrigen Grundzentren und selbst in kleineren Gemeinden. Die Bereitstellung entsprechender Wohnungen ermöglicht auch einen Umzug von Haushalten, die aufgrund ausgezogener oder verstorbener Haushaltsmitglieder bisher in zu großen Wohnungen gelebt haben, und schafft damit indirekt auch Wohnraum für Haushalte mit größerem Platzbedarf.

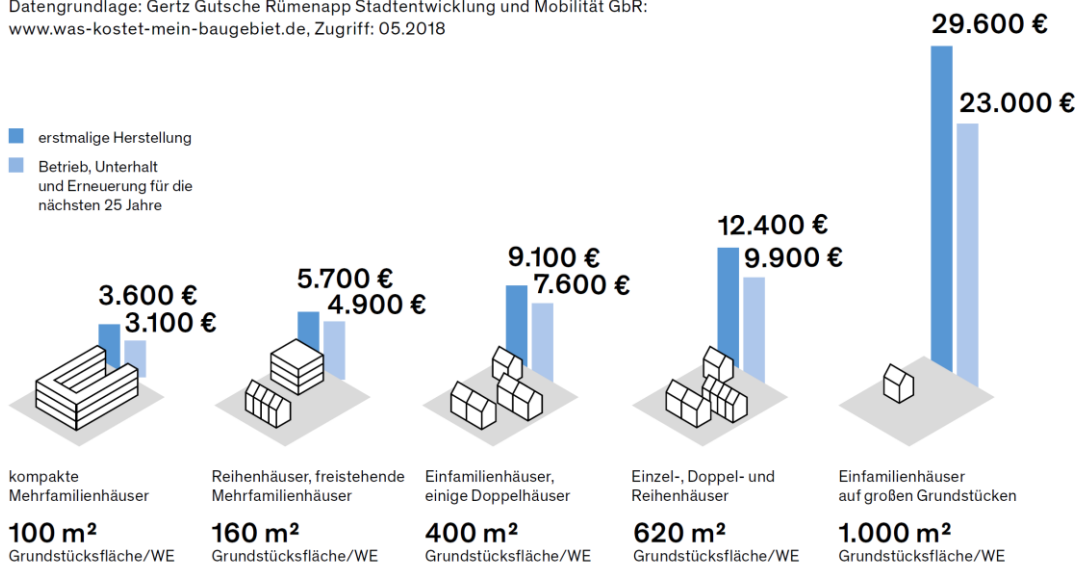
Kosten der Siedlungsentwicklung

Seit den 1950er Jahre bis etwa zum Jahr 2010 hat die Einwohnerdichte im Bundesgebiet durch den stetigen Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche kontinuierlich abgenommen. Während die Wohnfläche je Einwohner bundesweit 1970 noch bei 26 m² lag, stieg sie bis 2016 auf 46,3 m² mit weiter anhaltender Tendenz. Im Landkreis Lüneburg betrug sie 2016 54,5 m².

Eine abnehmende Einwohnerdichte hat zur Folge, dass der hohe Fixkostenanteil der Infrastruktur steigt bzw. auf weniger Schultern umgelegt werden muss. Dies betrifft beispielsweise die Kosten des ÖPNV, der bei einer zu geringen Dichte oder zu dispersen Siedlungsstruktur – beispielsweise durch bandartige Siedlungsstrukturen – an wirtschaftlicher Tragfähigkeit verliert. Auch der Unterhalt von Straßen und öffentlichen Grünflächen oder die Fixkosten der technischen Infrastruktur (Elektrizität, Wasserver- und

-entsorgung), müssen von weniger Nutzern getragen werden. Aktuelle Berechnungen belegen, dass die Folgekosten der technischen Infrastruktur insbesondere für freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken in hohem Grade unwirtschaftlich sind (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2018, S.24). Eine höhere Dichte trägt daher für alle Kostenträger (Landkreise, Gemeinden und Bewohner und Bewohnerinnen) zum Kostensparen bei. Als Faustformel gilt, dass Siedlungsflächen unter 25 WE/ha unwirtschaftlich sind und eine Verdopplung der Dichte zur Halbierung der spezifischen Kosten führt (vgl. Siedentop 2007, S.6).

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR:
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018

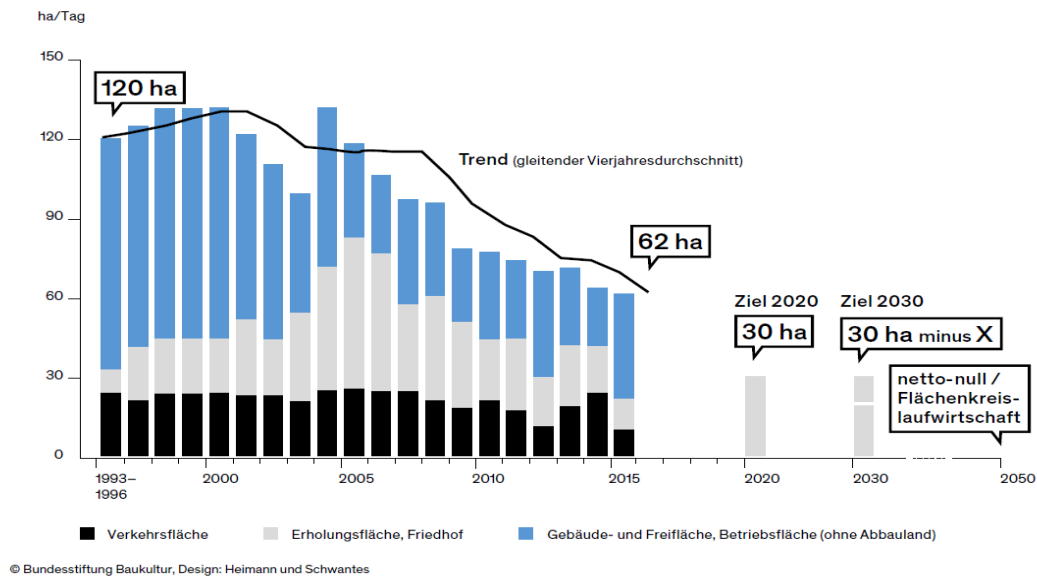


1 Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom (Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018; Datengrundlage: Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR: www.was-kostet-mein-baugebiet.de, letzter Zugriff: 05.2018)

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (30-ha-Ziel)

Im Sinne des Erhaltes von Biodiversität und Bodenfruchtbarkeit sowie aus Gründen des Klimaschutzes soll die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsfläche gemäß Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung und aktuellem Koalitionsvertrag bis zum Jahr 2020 bundesweit auf 30 ha pro Tag und bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha pro Tag gesenkt werden, um schließlich in eine Flächenkreislaufwirtschaft zu münden.

Das Land Niedersachsen hat sich dem angeschlossen und das Ziel gesetzt, die Inanspruchnahme neuer Flächen von 9,5 ha / Tag im Jahr 2015 auf 4 ha / Tag zu reduzieren. In den Jahren 2009 bis 2015 lag der Flächenverbrauch in Niedersachsen im gleitenden Vierjahresdurchschnitt noch zwischen 9 und 11 ha pro Tag (vgl. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz 2017, S.126f). Entsprechend seines Einwohneranteils würde dies für den Landkreis eine Flächenneuinanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsfläche von rund 24 ha/Jahr bedeuten.



2 Entwicklung der Flächeninanspruchnahme und Ziele der Flächeninanspruchnahme (Quelle: Bundesstiftung Baukultur 2018, S.21)

Vor dem Hintergrund dieser Flächensparziele soll die Landes- und Regionalplanung gemäß § 3, Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) dazu beizutragen die Flächeninanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen. Das ROG nennt hier explizit quantifizierte Vorgaben, d.h. die Festlegung eines eindeutigen Entwicklungsrahmens, sowie die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Neue Vorgaben aus dem LROP 2012 und 2017 zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung

2012	2017
<p>1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes</p> <p>02 ³Dabei sollen: [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden, - die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. 	<p>2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur</p> <p>04 Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.</p> <p>05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.</p> <p>06 ¹Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. ²Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.</p>

Stellungnahmen (sortiert nach Kommunen)

Beteiligung der Kommunen zu den Zwischenergebnissen des Gutachtens zur Siedlungsentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RROP Lüneburg

Anlage 3 zur Vorlage „zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg – Präsentation und Diskussion der Zwischenergebnisse“ im Ausschuss für Raumordnung am 11.02.2020

Die folgende Auflistung enthält zunächst eine Zusammenfassung der mündlichen Hinweise aus der Veranstaltung am 24.06.2019 in Stichpunkten. Darauf folgt eine vollständige Übertragung der schriftlichen Stellungnahmen der Kommunen (ab S. 3). Schließlich werden die Ergebnisse der Einzeltermine mit den Kommunen dargestellt (ab S. 35). Die schriftlichen Stellungnahmen wurden zum Teil vor, zum Teil auch nach den Einzelterminen eingereicht, sodass im Einzelfall die jeweiligen Datumsangaben beachtet werden müssen.

Mündliche Hinweise aus der Veranstaltung am 24.06.2019 (Zusammenfassung in Stichpunkten)

Konzeptionelle Überlegungen

- Druck im Landkreis schwappt in die östlichen Kreisgebiete (geringeres Preisniveau): In den letzten Jahren kaufen vermehrt junge Leute im östlichen Landkreis leerstehende Einfamilienhäuser, da die Preise dort geringer seien. Zuziehende würden angesichts günstiger Preise weitere Wege in Kauf nehmen.
- Mehr steuernder Eingriff im Raum: Die Regionalplanung sollte die räumliche Entwicklung im gesamten Landkreis stärker strategisch steuern. Zurzeit erfolge eher eine Fortschreibung der vergangenen Trends und der Ostkreis könne sich kaum entwickeln. Der Westkreis stoße allerdings mittlerweile an seine Grenzen. Es solle darüber nachgedacht werden, inwieweit hier konzeptionelle Veränderungen möglich seien. Beispielsweise müssten auch die Auswirkungen einer neuer Elbbrücke berücksichtigt werden.
- Siedlungsflächen an Trassen ausfindig machen: Siedlungsflächen sollten verstärkt an Verkehrsstrassen entwickelt werden, die weniger stark belastet sind. Der ÖPNV könne dann später entwickelt werden.
- Planung der neuen Bahntrasse Alpha-E -> manche Wohnlagen sind kritisch: Die Umgehungsstrecke der Bahn zwischen Ashausen und Uelzen, die westlich von Lüneburg geplant wird, sollte in die Überlegungen mit einbezogen werden, da diese manche Wohnlagen unattraktiv machen. Lüneburg habe dadurch nur noch ein sehr geringes Entwicklungspotenzial.
- Gemeindliche Siedlungsstrukturkonzepte berücksichtigen: Einige Kommunen haben Siedlungsentwicklungskonzepte erstellt. Diese sollten im Siedlungsstrukturkonzept Berücksichtigung finden.
- Bestehende Strukturen analysieren: Es wird vorgeschlagen, der Siedlungsentwicklung eine Defizitanalyse zugrunde zu legen, um herauszufinden, wo etwas fehlt und wo eine Entwicklung sinnvoll sein könnte.
- ÖPNV Schiene kann nicht alleinige Grundlage sein: Das Schienennetz, insbesondere die Strecke Richtung Hamburg, stoße bereits jetzt an Kapazitätsgrenzen. Der Hamburger Hauptbahnhof sei überlastet. Daher bestehe wenig Spielraum für die Weiterentwicklung des Schienennahverkehrs. Der ÖPNV sollte daher eher über die Autobahn geführt werden. Auch die Reaktivierung stillgelegter Bahntrassen oder der Streckenausbau der Strecke Richtung Dannenberg könne eine Option darstellen.
- Bahntrasse nach Lübeck und andere SPNV-Strecken auch für W1 berücksichtigen: Die Strecke von Lüneburg nach Hamburg sollte nicht das einzige Kriterium für ein W1-Standort sein.
- Zukunftsfähigkeit von ärztlicher Versorgung und Einzelhandel aufnehmen (Gewichtung): Die Kriterien sollten eine unterschiedliche Gewichtung erhalten.

Aktualität der Prognosen <ul style="list-style-type: none"> • Aktualität der Prognosen: Den Prognosen liegen Entwicklungen bis zum Jahr 2016 zugrunde. Zu der Zeit sei der Druck auf den Wohnungsmarkt geringer gewesen. • Kritik an der Wohnungsmarktanalyse der GEWOS: Trendfortschreibung zementiert Vergangenheit: Die künftige Entwicklung orientiert sich zu sehr an der Vergangenheit. Es müsse darüber nachgedacht werden, ob auch andere Räume den stark wachsenden Kernbereich des Landkreises entlasten können.
Entwicklungskontingente und Flächentausch <ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhaus als Ersatzbau berücksichtigen (Frage): Werden neue Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus, das anstelle eines älteren Einfamilienhauses errichtet wird, mitgezählt? • Grundstücksteilung ggf. als Ausnahme zulassen (Frage): Werden neue Wohneinheiten auf geteilten Grundstücken mitgezählt? • Tausch innerhalb einer Samtgemeinde ermöglichen (Frage): Wenn eine Kommune die möglichen Wohneinheiten nicht entwickeln kann oder möchte, ist die Übernahme durch eine andere Kommune möglich? • Wohneinheiten werden nach Bauordnungsrecht nicht differenziert (z.B. bei Studentenwohnheim) (Frage): Gilt eine Wohnung als Wohneinheit, unabhängig von der sie bewohnenden Personenzahl? • Rückzüge bei Eigenentwicklung berücksichtigen: Rückkehrer aus der Kommune sollten auch unter die Eigenentwicklung fallen.
Wunsch nach Einstufung als Grundzentrum <ul style="list-style-type: none"> • SG Ilmenau: Deutsch Evern als weiteres Grundzentrum: Aus Sicht der Gemeinde Deutsch Evern erfüllt die Gemeinde die Kriterien für ein Grundzentrum.
Wunsch nach höherwertiger Einstufung <ul style="list-style-type: none"> • Thomasburg: In der letzten Zeit konnte ein steigender Bedarf an Grundstücken festgestellt werden. Bislang hat der Landkreis eine Entwicklung jedoch nicht zugelassen
Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Bardowick: Flächenpotenzial soll nicht entwickelt werden (Frage): Der Flecken Bardowick verfügt über verschiedene Flächenpotenziale im Innenbereich die nicht entwickelt werden sollen. Wie wird damit umgegangen? • Sanierungsbedürftige Gebäude: Statt neue Bauflächen zu entwickeln kann es sinnvoll sein Immobilienerwerber beim Kauf und bei der Sanierung älterer Immobilien zu unterstützen („Jung kauft Alt“).
Siedlungsdichten <ul style="list-style-type: none"> • Kaltenmoor als negatives Beispiel für hohe Dichte im Landkreis: Hohe Baudichten stellen nicht immer eine sinnvolle Lösung dar. Eine zu hohe Dichte könne zu hohen sozialen Folgekosten führen, wie z.B. in Lüneburg-Kaltenmoor.
Gewerbe <p>Gewerbeentwicklung mitberücksichtigen; Digitalisierung: Durch die Digitalisierung des ländlichen Raums werde sich auch die Nachfrage nach Gewerbestandorten ändern. Neue digitale Unternehmen würden sich ansiedeln, die abgesehen vom Breitband keine besondere Infrastruktur benötigen.</p>
Einzelhandel <p>Entwicklung muss berücksichtigt werden (800 qm Grenze): Die Entwicklung von großflächigen Nahversorgern sollte auch außerhalb der Grundzentren möglich sein, da es zunehmend schwieriger wird, kleinere Nahversorger in die Kommune zu holen.</p>
Sonstige Hinweise <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung im Landkreis Harburg mitberücksichtigen: Der Druck auf dem Wohnungsmarkt aus dem Landkreis Harburg wirkt sich auch auf den Landkreis Lüneburg aus, insbesondere auf den Südwesten. Dies sollte ebenfalls berücksichtigt werden.


- Verflechtung mit der Metropolregion: Die Entwicklungen im Landkreis müssten im größeren Zusammenhang der Metropolregion betrachtet werden. Manche Kommunen (z.B. Soderstorf) seien durch die Nähe zur A7 enger mit Hamburg verflochten als mit Lüneburg. Dies sei zu berücksichtigen.
- Kreisumlagen steigen; einzige Stellschraube ist die Erhöhung der Einwohnerzahl: Für viele Kommunen sei die Erhöhung der Einwohnerzahl die einzige Stellschraube, um mehr Einnahmen zu erzielen und steigende Kosten (z.B. die gestiegene Kreisumlage) zu bewältigen zu. Daher sollten auch kleine Kommunen weitere Einwohner durch Zuzüge gewinnen können.

Schriftliche Stellungnahmen

Kommune	Stellungnahmen
Gemeinde Adendorf	Keine Stellungnahme abgegeben
SG Amelinghausen Stellungnahme 30.10.2019 Für die Gemeinden Amelinghausen, Rehlingen, Betzen- dorf, Olden- dorf/Luhe	<p>Diese Stellungnahme zum Gutachten zur Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg beinhaltet die Stellungnahmen der Gemeinden Amelinghausen, Rehlingen, Betzendorf, Oldendorf/Luhe und der Samtgemeinde Amelinghausen. Alle Gemeinden haben über ihre Räte Bedenken mitgeteilt. Die Gemeinde Soderstorf hat bereits mit E-Mail vom 28.10.19 eine eigene Stellungnahme abgegeben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grundsätzlich fehlt dem Siedlungsentwicklungskonzept unserer Auffassung nach eine konkrete Zielsetzung. Es bleibt offen, welche Ziele der Landkreis Lüneburg mit dem Siedlungsentwicklungskonzept verfolgt. Es fehlt unserer Auffassung nach an der Frage und auch an der Antwort, wie sich die Gesellschaft im Landkreis Lüneburg in den nächsten Jahren verändern könnte oder wie sich der Landkreis Lüneburg diese Veränderung bzw. Entwicklung vorstellt. 2. Wie bereits die Arbeitsgemeinschaft der Hauptverwaltungsbeamten im Landkreis Lüneburg angemerkt hat, können die voranschreitende Digitalisierung dazu führen, dass immer mehr Menschen von zu Hause aus arbeiten. Dies kann dazu führen, dass der ländliche Raum als Wohnort immer stärker nachgefragt wird. Diese absehbare Entwicklung wurde bei der Aufstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes offensichtlich nicht berücksichtigt. 3. Bei der Siedlungsentwicklung muss aus unserer Sicht die mögliche Reaktivierung der Bahnlinie von Lüneburg nach Soltau Berücksichtigung finden. Die Reaktivierung wird Stand heute als recht realistisch betrachtet und würde die Samtgemeinde Amelinghausen weiter beleben: Eine Bahnanbindung des Grundzentrums hätte massive Auswirkungen auf die infrastrukturelle Entwicklung der Samtgemeinde Amelinghausen. Ziel wäre neben der touristischen Erschließung vor allem die Verteilung des Zuzugsdrucks aus der Hansestadt Lüneburg auf das Umland. Neben weiteren Zuzug ist mit einer Erhöhung der Attraktivität für Pendler zu rechnen. Dieser Entwicklung wird mit dem vorgelegten Konzept keinerlei Rechnung getragen. Dabei lehrt bereits die Leuphana Universität genau diesen Zusammenhang in ihrem geographischen Kolloquium zum Thema: „Auf der Schiene in die Zukunft – SPNV-(Re)Aktivierungspotenziale im Landkreis Lüneburg als Instrument der Regionalentwicklung“. <p>Mit den Nummern 2. und 3. wurden unserer Auffassung nach zwei wesentliche Zukunftsentwicklungen unberücksichtigt gelassen.</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>4. Die Gemeinden der Samtgemeinde Amelinghausen verzeichnen seit Jahren bei Neubaubetrieben einen hohen Zuzug aus den Gebieten um Hamburg herum. Dies liegt auch an der recht guten Anbindung an die A 7 über Evendorf. Diese Nachbarlandkreise wurden bei der Aufstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes jedoch nicht betrachtet. Wir gehen davon aus, dass der „Zuzugsdruck“ aus dem „Hamburger Speckgürtel“ auch in den kommenden Jahren hoch bleiben oder sogar steigen wird. Dieses Entwicklungspotenzial sehen wir durch die im Siedlungsentwicklungskonzept festgelegten Zahlen der Neubauentwicklung als gefährdet an.</p> <p>5. Das Siedlungsentwicklungskonzept geht davon aus, dass die Einwohnerzahlen in den Gemeinden der Samtgemeinde Amelinghausen zukünftig rückläufig sein werden. Die Vergangenheit zeigt jedoch, dass dies nicht der Fall ist. Es ist auch nicht vorstellbar, dass sich dieser Zustand in den nächsten Jahren verändern wird. Seit 2000 sind die Einwohnerzahlen in der Samtgemeinde Amelinghausen von 8.199 auf 8.711 Einwohner gestiegen. Daran wird deutlich, dass die allgemeinen demographischen Trends hier nicht als Basis dienen können, da sie von unseren besonderen Faktoren, wie dem Zuzugsdruck aus Hamburg und Lüneburg, deutlich beeinflusst werden.</p> <p>6. Aus Sicht der Samtgemeinde Amelinghausen und ihrer Mitgliedsgemeinden wird der Bereich der direkt an die Hansestadt Lüneburg angrenzenden Gemeinden und Samtgemeinden durch das Siedlungsentwicklungskonzept überproportional gestärkt. Dies geht vor allem aus der Folie „Neubaubedarfe nach Gemeindetypen“ vom Gutachten „Zukunftsfähige Siedlungsentwicklung“ vom 24.06.2019 hervor. Die Gemeinde Rehlingen hat danach geringen oder keinen Neubaubedarf. Hier sei angemerkt, dass in Rehlingen aktuell ein Kindergarten für 25 Kinder entsteht, der langfristig die Kinderbetreuung der drei- bis sechsjährigen sicherstellen soll. Dies sehen wir bei einer Neubauentwicklung von aktuell 1,01 ha/10 Jahre für die gesamte Gemeinde Rehlingen als stark gefährdet an. Unberücksichtigt bleibt dabei, dass die Zuzugsmöglichkeiten der an die Hansestadt Lüneburg angrenzenden Kommunen zunehmend begrenzt sind, und zeitgleich die Nachfrage nach Bauplätzen auch in Gemeinden wie Rehlingen kontinuierlich steigt.</p> <p>7. Ziel der Samtgemeinde Amelinghausen ist es, die vorhandene Infrastruktur in den Gemeinden aufrecht und attraktiv zu halten. Hier sind neben den Kindergärten in allen Mitgliedsgemeinden vor allem die Schulstandorte Soderstorf (siehe Stellungnahme der Gemeinde Soderstorf) und Betzendorf zu nennen. Politisch hat man sich bewusst für diese Schulstandorte ausgesprochen, was schließlich auch beim Umbau der Grundschule Amelinghausen zum tragen kam, die langfristig nur zweizügig geplant wurde, um den Grundschulen Soderstorf und Betzendorf eine positive Prognose zu geben. Diese ist vor allem in Betzendorf massiv gefährdet, wenn in den ersten zehn Jahren nach Inkrafttreten des RROP lediglich 1,55 ha Neubebauung ermöglicht wird. Die Gemeinde Betzendorf hat es bisher verstanden, sich behutsam weiterzuentwickeln, dies ist mit den nun vorgesehenen Kontingenten nur schwer weiter zu verfolgen.</p> <p>8. Die Schnellbuslinie 5700 fährt nicht nur bis nach Amelinghausen, sondern über Soderstorf und Schwindebeck bis nach Steinbek. Weitere kleinere Unstimmigkeiten auf der Karte über den gesamten Landkreis Lüneburg werden hier nicht im Detail angemerkt, die Zeiten bis zur medizinischen Versorgung sind aber sicher nicht korrekt.</p> <p>9. Die Flächenkontingente wurden bis auf die Gemeindeteile heruntergebrochen. Das ist aus unserer Sicht wenig hilfreich. Diese Kontingente sollten stets zusammengefasst der Gemeinde als Entscheidungsträger zugeordnet werden.</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>10. Im persönlichen Gespräch am 08.10.19 wurde seitens des Landkreis Lüneburg darüber berichtet, dass der Faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr) für die Gemeinde Amelinghausen von 3,0 auf 3,5 angehoben werden könnte. Dies ist aus unserer Sicht begrüßenswert, auch wenn zu befürchten ist, dass auch dieser Faktor noch deutlich zu niedrig sein wird.</p> <p>Die Samtgemeinde Amelinghausen und ihre Mitgliedsgemeinden interpretieren das Siedlungsentwicklungskonzept als ersten Aufschlag auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung und ersten Baustein zur Fortschreibung des RROP und möchten weiter an der bisher sehr konstruktiven Diskussion beteiligt werden.</p> <p>Ziel muss es sein, eine Lösung zu finden, die den ländlichen Raum, Gemeinden und ihre bestehende, zum Teil langfristig ausgelegte, Infrastruktur nicht gefährdet, sondern weiterentwickelt. Für die Gemeinden Betzendorf, Rehlingen und Oldendorf/Luhe wird dies nach aktuellem Stand des vorgelegten Konzeptes kritisch gesehen.</p>
<p>Stellungnahme Gem. Soderstorf (SG Amelinghausen) 28.10.2019</p>	<p>Die Gemeinde Soderstorf nimmt durch einstimmigen Ratsbeschluss vom 15.10.2019 zum Siedlungsstrukturkonzeptes wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aus Sicht der Gemeinde Soderstorf wurden vergangenheitsbezogene Auswertungen in die Zukunft gespiegelt. Eine zukunftsgerichtete Zielsetzung für den Landkreis Lüneburg ist nicht zu erkennen. Grundlegende Fragestellungen, wie z.B.: „Wie verändert sich die Gesellschaft bis 2030“ und „Wie soll der Landkreis Lüneburg 2030 dann auf dieser Grundlage aussehen?“, wurden nicht diskutiert und daraus keine Lösungen entwickelt. 2. Die deutlich voranschreitende Digitalisierung wird viele Veränderungen zur Folge haben und kann zu einer Renaissance des ländlichen Raumes in Summe führen. <p>Berufliche Tätigkeiten werden vermehrt am Wohnort verrichtet werden, was bereits heute zu beobachten ist. Die Digitalisierung wird in sehr vielen weiteren Lebensbereichen Einzug erhalten: „Home Care“, „Online shopping“ auch für Lebensmittel bis hin zum „Digitalen Stammtisch“ werden unseren Alltag verändern. Die daraus resultierenden positiven Entwicklungschancen sind im Siedlungsstrukturkonzept nicht abgebildet.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Auch wenn es bisher keinen Planungsverbund Metropolregion Hamburg gibt, müsste dennoch die Situation in der Metropolregion und die Entwicklung in Nachbargemeinden und benachbarten Grundzentren auch kreisübergreifend zumindest betrachtet werden. Der Siedlungsdruck aus der Metropolregion ist nach wie vor sehr groß. Das zeigt u.a. auch die Nachfrage im aktuellen Baugebiet „Hinter den Höfen“. Die aktuelle Pendlersituation zeigt anschaulich die besondere Verflechtung der Gemeinde Soderstorf in die Metropolregion Hamburg. Diese Verflechtungen bestehen in vielen weiteren Lebensbereichen und sollten mit als eine Grundlage für die Planung hinzugezogen werden.

Kommune	Stellungnahmen
	 <p>Quelle: Spiegel online - Die Pendlerrepublik</p> <p>4. Der Auswertungszeitraum der hinzugezogenen GEWOS-Studie passt für die Gemeinde Soderstorf nicht bzw. führt zu falschen Überlegungen. Die Gemeinde Soderstorf hat sich in den letzten Jahrzehnten bezogen auf die Einwohnerzahl angemessen und gesund entwickelt. Das letzte Wohngebiet „Am Lerchenberg“ wurde um die Jahrtausendwende realisiert. Daraus resultierte ein Zuwachs für Soderstorf. Das aktuelle Wohngebiet „Hinter den Höfen“ führt die Entwicklung der Gemeinde Soderstorf in gleicher Weise fort. Der Betrachtungszeitraum der GEWOS-Studie nimmt die Jahre zwischen diesen beiden Entwicklungsschritten als Grundlage und leitet daraus eine falsche Prognose für die Gemeinde Soderstorf ab.</p> <p>Darüber hinaus zeigt sich z.B. aufgrund der Darstellung auf Folie 21 der Präsentation die sehr starke zentralisierte Betrachtungsweise für die Entwicklung des Landkreises Lüneburg. Eine angemessene und zukunftsfähige Entwicklung für die Gemeinden bzw. Samtgemeinden, die nicht direkt an die Hansestadt angrenzen, wird nicht betrachtet. Es fehlt die Betrachtung, was diese Gemeinden brauchen, um die vorhandene Infrastruktur zu sichern und weiter zu entwickeln.</p> <p>5. In der Gemeinde Soderstorf ist in den vergangenen Jahrzehnten viel Infrastrukturen verloren gegangen. Zu der im Siedlungsstrukturkonzept erkennbaren Ableitung von oben her muss zusätzlich betrachtet werden, was kleine Gemeinden und der ländliche Raum in Zukunft an Entwicklung benötigen. Dabei muss einem drohenden Verlust von Infrastruktur begegnet werden und vielmehr eine gesunde Stärkung und Neuausrichtung gefördert werden.</p> <p>Soderstorf muss hierbei als Bildungsstandort mit Kindergarten und Grundschule besonders betrachtet werden. Für „Standorte mit besonderer Infrastruktur“ müssen besondere Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen werden.</p> <p>6. Unabhängig von der Bahnanbindung bzw. einer möglichen Reaktivierung der Bahnstrecke von Bleckede über Lüneburg nach Soltau muss die Sicherung der Infrastruktur in der Gemeinde Soderstorf gem. 5. sichergestellt werden.</p> <p>7. Die Schnellbuslinie 5700 ist in der Kartendarstellung nur bis Amelinghausen eingezeichnet. Tatsächlich fährt die 5700 überwiegend jedoch bis Soderstorf bzw. Schwindebeck und Steinbeck im Heidekreis.</p>

Kommune	Stellungnahmen																																																
	<p>8. Die o.g. Punkte zeigen, dass eine pauschale Klassifizierung von Gemeinden - insbesondere in die Siedlungstypen W1 und W2 - anhand willkürlich gewählter Kriterien, und die damit einhergehende Festlegung von Siedlungsflächenfaktoren, nicht geeignet ist, dem tatsächlichen Entwicklungsbedarf gerecht zu werden.</p> <p>Für die Gemeinde Soderstorf sollte die Berechnung der Flächenkontingente daher wie folgt angepasst werden:</p> <p>a. Erhöhung des Faktors (WE pro 1.000 EW und Jahr) gem. 5.</p> <p>b. Verringerung Dichte (WE/ha) gem. heutiger Struktur (Das Wohngebiet „Hinter den Höfen“ hat eine Dicht von ~ 10 WE/ha)</p> <table><tr><th>Gemeinde</th><th>Ortsteil / Stadtteil</th><th>EW (30.06.17 gewos)</th><th>Faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)</th><th>Neubaukon- tingent (WE/a)</th><th>Dichte (WE/ha)</th><th>Fläche (ha/a)</th><th>Fläche (ha) in 10 Jahren</th></tr><tr><td>Soderstorf</td><td></td><td>1.437</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Soderstorf</td><td>Soderstorf</td><td>692</td><td>3</td><td>2,1</td><td>10</td><td>0,21</td><td>2,08</td></tr><tr><td>Soderstorf</td><td>Raven</td><td>260</td><td>2,5</td><td>0,7</td><td>10</td><td>0,07</td><td>0,65</td></tr><tr><td>Soderstorf</td><td>Rolfsen</td><td>391</td><td>2,5</td><td>1,0</td><td>10</td><td>0,10</td><td>0,98</td></tr><tr><td>Soderstorf</td><td>Schwindebeck</td><td>94</td><td>2,5</td><td>0,2</td><td>10</td><td>0,02</td><td>0,24</td></tr></table> <p>Die Flächenkontingente sollten innerhalb der Gemeinde flexibel verteilt werden können.</p> <p>9. Zusätzlich zur Siedlungsentwicklung soll jetzt schon an dieser Stelle auf eine mögliche Entwicklung eines Gewerbestandortes in der Gemeinde Soderstorf hin-gewiesen werden. Die Gemeinde Soderstorf hat aufgrund der Autobahnnähe zur BAB7 eine besondere Verflechtung in die Metropolregion, die eine besondere Chance bedeutet. Eine Gewerbeentwicklung z.B. in der Wirtschaftsregion Nord-heide sollte weiter betrachtet werden. Die Verkehrsanbindung ist dafür bereits vorhanden.</p> <p>Anlage: Plan möglicher Gewerbestandort</p>	Gemeinde	Ortsteil / Stadtteil	EW (30.06.17 gewos)	Faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	Neubaukon- tingent (WE/a)	Dichte (WE/ha)	Fläche (ha/a)	Fläche (ha) in 10 Jahren	Soderstorf		1.437						Soderstorf	Soderstorf	692	3	2,1	10	0,21	2,08	Soderstorf	Raven	260	2,5	0,7	10	0,07	0,65	Soderstorf	Rolfsen	391	2,5	1,0	10	0,10	0,98	Soderstorf	Schwindebeck	94	2,5	0,2	10	0,02	0,24
Gemeinde	Ortsteil / Stadtteil	EW (30.06.17 gewos)	Faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	Neubaukon- tingent (WE/a)	Dichte (WE/ha)	Fläche (ha/a)	Fläche (ha) in 10 Jahren																																										
Soderstorf		1.437																																															
Soderstorf	Soderstorf	692	3	2,1	10	0,21	2,08																																										
Soderstorf	Raven	260	2,5	0,7	10	0,07	0,65																																										
Soderstorf	Rolfsen	391	2,5	1,0	10	0,10	0,98																																										
Soderstorf	Schwindebeck	94	2,5	0,2	10	0,02	0,24																																										
SG Bardowick Stellungnahme 22.10.2019	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 05.07.2019 und den Termin am 09.10.2019 gebe ich folgende Hinweise zu den Zwischenergebnissen bezüglich der Siedlungsentwicklung:</p> <p>Die Samtgemeinde begrüßt eine Regelung der Siedlungsentwicklung durch die Festsetzung von Flächengrößen. Eine Eigenentwicklung muss in den einzelnen Mitgliedsgemeinden möglich bleiben. Auch muss es möglich sein, dass die Gemeinden für die Ausweisung größerer Einheiten Flächen „ansparen“ bzw. auch untereinander „weitergeben“ können. Die Siedlungsdichte im jeweiligen Plangebiet muss dabei den Gemeinden überlassen bleiben und im Rahmen der jeweiligen Planungshoheit mit berücksichtigt werden können. Bereits heute bebaubare Flächen oder Bereiche, die nach § 13a BauGB überplant werden können, sind bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen. Auch sollten sich die ha-Angaben auf Nettobauland (abzüglich Erschließung, Grünanlagen, Spielplätze, etc.) und nicht auf Bruttobauland beziehen.</p> <p>Ich weise noch einmal darauf hin, dass die Sicherung der Infrastruktureinrichtungen und der Versorgungsfunktionen ein zentrales Thema für die Samtgemeinde und ihre Mitgliedsgemeinden ist. Auf meine Stellungnahme vom 02.11.2018 wird verwiesen.</p> <p>Bei der Festlegung der „zentralen Siedlungsbereiche“ bitte ich im Grundzentrum Bardowick auch die nordwestlich der K 46 (Bereich nördlich „Im Kuhreier, westlich „Hamburger Landstraße“) liegende Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ aufzunehmen.</p> <p>Aus Sicht der Samtgemeinde Bardowick müssen im Rahmen der Neuaufstellung des RROP noch weitere Themen stärker betrachtet werden. Insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen der Siedlungsentwicklung sind genauer zu untersuchen. Eine Siedlungsentwicklung im Westen der Hansestadt (insbesondere SG Gellersen) bzw. in der Hansestadt</p>																																																

Kommune	Stellungnahmen
	<p>selber hat starke Auswirkungen auf das bereits heute in Teilen ausgelastete Straßennetz in der Samtgemeinde Bardowick.</p> <p>Aber auch eine Entwicklung im Osten wirkt sich auf die verkehrlichen Belastungen in der Samtgemeinde Bardowick aus.</p> <p>Die P & R-Anlage am Bahnhof Bardowick ist bereits schon heute ausgelastet. Auch die Umweltbelange sind mit zu berücksichtigen. Die Samtgemeinde ist beispielsweise gerade dabei, ihren Landschaftsplan zu überarbeiten.</p> <p>Im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung und in Bezug auf den besonderen Verflechtungsbereich von Bardowick und Lüneburg muss auch das Thema Einzelhandel/Sortimente noch stärker beleuchtet und geprüft werden.</p> <p>Die Samtgemeinde behält sich eine weitergehende Stellungnahme vor.</p>
<p>Flecken Bardowick (SG Bardowick) Stellungnahme 25.10.2019</p>	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 05.07.2019 und den Termin am 09.10.2019 gebe ich folgende Stellungnahme zu den Zwischenergebnissen bezüglich der Siedlungsentwicklung ab:</p> <p>Der Flecken Bardowick begrüßt eine Regelung der Siedlungsentwicklung durch die Festsetzung von Flächengrößen. Eine Entwicklung über die Eigenentwicklung hinaus muss möglich bleiben. Auch muss es möglich sein, dass die Gemeinde für die Ausweisung größerer Einheiten Flächen „ansparen“ bzw. auch an andere Mitgliedsgemeinden „weitergeben“ kann.</p> <p>Die Siedlungsdichte im jeweiligen Plangebiet muss dabei den Gemeinden überlassen bleiben und im Rahmen der jeweiligen Planungshoheit mit berücksichtigt werden können.</p> <p>Bereits heute bebaubare Flächen oder Bereiche, die nach § 13a BauGB überplant werden können, sind bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen. Auch sollten sich die ha-Angaben auf Nettobauland (abzüglich Erschließung, Grünanlagen, Spielplätze, etc.) und nicht auf Bruttobauland beziehen.</p> <p>Ich weise noch einmal darauf hin, dass die Sicherung der Infrastruktureinrichtungen und der Versorgungsfunktionen ein zentrales Thema für die Samtgemeinde und ihre Mitgliedsgemeinden ist. Auf die Stellungnahme der Samtgemeinde Bardowick vom 02.11.2018 wird verwiesen.</p> <p>Bei der Festlegung der „zentralen Siedlungsbereiche“ bitte ich auch die nordwestlich der K 46 (Bereich nördlich „Im Kuhreiherr“, westlich „Hamburger Landstraße“) liegende Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ aufzunehmen.</p> <p>Aus Sicht des Flecken Bardowick müssen im Rahmen der Neuaufstellung des RROP noch weitere Themen stärker betrachtet werden.</p> <p>Insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen der Siedlungsentwicklung sind genauer zu untersuchen. Eine Siedlungsentwicklung im Westen der Hansestadt (insbesondere SG Gellersen) bzw. in der Hansestadt selber hat starke Auswirkungen auf das bereits heute in Teilen ausgelastete Straßennetz in der Gemeinde Bardowick. Aber auch eine Entwicklung im Osten wirkt sich auf die verkehrlichen Belastungen im Flecken Bardowick aus. Die P & R-Anlage am Bahnhof Bardowick ist bereits schon heute ausgelastet.</p> <p>Auch die Umweltbelange sind mit zu berücksichtigen. Die Samtgemeinde Bardowick ist beispielsweise gerade dabei, ihren Landschaftsplan zu überarbeiten.</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>Im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung und in Bezug auf den besonderen Verflechtungsbereich von Bardowick und Lüneburg muss auch das Thema Einzelhandel/Sortimente noch stärker beleuchtet und geprüft werden.</p> <p>Der Flecken Bardowick behält sich eine weitergehende Stellungnahme vor.</p>
<p>Gemeinde Vögelsen (SG Bardowick) Stellungnahme 05.11.2019</p>	<p>Zum Gutachten zur Siedlungsentwicklung, RROP Landkreis Lüneburg nimmt die Gemeinde Vögelsen wie folgt Stellung:</p> <p><u>Positive Ansätze:</u></p> <p>Vögelsen zählt zu den besonders geeigneten Standorten für Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Bei prognostiziertem Bevölkerungswachstum zwischen 3% und 3,5% wird Vögelsen als Umlandgemeinde stärker wachsen. Eine ausreichende Eigenentwicklung wird somit gewährleistet.</p> <p>Auf der Grundlage von Entwicklungskonzepten auf Samtgemeinde-Ebene können Entwicklungskontingente innerhalb von Samtgemeinde und Gemeinde getauscht werden.</p> <p>Positiv bewertet wird auch die Vorgabe eines Baulückenkatasters. Sollten die Flächenpotentiale aufgrund von fehlendem Verkaufsinteresse des Eigentümers oder aus anderem Grund nicht entwickelbar sein, so können diese (im Falle des Bebauungsplans sieben Jahre nach Rechtskraft) gegen neue Flächen getauscht werden.</p> <p>Zur Ausweisung von Bauland ist anzumerken, dass in Vögelsen keine öffentlichen Grundstücke vorhanden sind, die eine Lückenbebauung zulassen.</p> <p>Ein Baulückenkataster für teilbare Privatgrundstücke wurde bereits mit der Entwicklung von BPlan 19, Süderfeld III erstellt.</p> <p>Vögelsen ist im neuen Nahverkehrsplan sehr gut im Stadtbusverkehr vertaktet. ASM, Rufbus und Bürgerbus der Samtgemeinde ergänzen das Programm.</p> <p><u>Negative Ansätze:</u></p> <p>Negativ zu sehen ist die Festlegung nur eines zentralen Ortes pro Samt-/Einheitsgemeinde. Insgesamt sollten größere Gemeinden mit einer guten stabilen Infrastruktur als Standorte mit grundzentralen Funktionen aufgenommen werden.</p> <p>Dies gilt vor allem bei der Standortsicherung/Entwicklung von Nahversorgern. Die derzeit gültige Grenze von 800 m² hat zur Folge, dass die örtlichen Nahversorger größtmäßig für die großen Handelsketten (Edeka/Rewe u.a.) uninteressant werden und diese auf Dauer nicht mehr bereit sind, derart „kleine“ Nahversorger zu beliefern. Dies folgt nicht allein aus wirtschaftlichen Überlegungen, sondern ist auch dadurch bedingt, dass bauliche Erfordernisse (Brandschutz, Personalraum, Barrierefreiheit, sanitäre Einrichtungen) den Spielraum für Angebotsflächen beschränken und zusätzlichen Raumbedarf auslösen. Es muss daher ein zentrales Anliegen kommunaler Politik sein, den Gemeinden die Ausweisung einer Nahversorgerfläche von 1.000 m² – 1.200 m² zu ermöglichen. Der andernfalls zu befürchtende Wegfall des Nahversorgers würde im Übrigen zu einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen.</p> <p>Für Vögelsen wird im Rahmen des Entwicklungskonzepts der Samtgemeinde Bardowick ein alternativer Standort vorgeschlagen, weil die notwendige Erweiterung des Nahversorgers im Ortszentrum nicht realisierbar erscheint. Der angedachte neue Standort befindet sich rechts der Kreisstraße nach Bardowick vor der alten Buchholzer Bahntrasse. Dieser Standort sollte für einen großflächigen Nahversorger attraktiv sein, weil von dort aus der</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>Einzugsbereich Vögelsen-Mechtersen abgedeckt wird sowie „Laufkundschaft“ durch Pendler aus dem westlichen Stadtgebiet von Lüneburg und aus dem südwestlichen Landkreis versorgt werden können.</p> <p>Außerdem bietet der avisierte Standort Potenzial für weitere infrastrukturelle Maßnahmen, z.B. eine Bushaltestelle auf der Linie Bardowick-Vögelsen, eine Tankstelle für e-Mobilität durch eigenen Solarstrom. Angedacht werden muss an diesem Standort zusätzlich auch der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in der Nachbarschaft des Nahversorgers, da das jetzige Gerätehaus heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt, am bisherigen Standort neben der Grundschule nicht erweiterbar ist und die Funktionsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehren in den Gemeinden ein zentrales Anliegen der Politik vor Ort ist und bleiben muss.</p> <p>Insgesamt sehe ich den Fokus auch in der Entwicklungsmöglichkeit kleinerer Gemeinden, wie die letzte Veranstaltung im Schaubild deutlich ergeben hat. Das kann stark belastete Ballungsräume entlasten und kleinen Gemeinden auch eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit geben.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Aus den vorstehend dargelegten Gründen muss die Gemeinde Vögelsen erneut als Standort mit grundzentraler Funktion eingestuft werden und sollten meine mit den Ratsgremien abgestimmten Anregungen für die Entwicklung von Vögelsen im neuen RROP Berücksichtigung finden.</p>
<p>Stadt Bleckede Stellungnahme 22.10.2019</p>	<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 05.07.2019 und die damit verbundene Möglichkeit, zum Zwischenergebnis des Gutachtens zur Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg eine Stellungnahme abzugeben. Zunächst einmal möchte ich ausdrücklich meine Unterstützung der abgegebenen Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der Hauptverwaltungsbeamten im Landkreis Lüneburg vom 17.09.2019 bekräftigen.</p> <p>Die Stadt Bleckede verfolgt vornehmlich das Ziel, die vorhandene Siedlungsstruktur Infrastruktur im Kernort Bleckede sowie den einzelnen Ortsteilen zu erhalten und sukzessive zu steigern. Der Schwerpunkt der Entwicklung soll im Kernort Bleckede liegen. Gleichwohl muss es der Stadt Bleckede möglich sein, in den einzelnen Ortsteilen eine gewisse Siedlungsentwicklung zu verwirklichen. Dieses Ziel darf nicht durch Festlegungen im RROP verhindert werden.</p> <p>Der Stadt Bleckede kommt m.E. bei der Siedlungsentwicklung in den nächsten Jahren eine besondere Bedeutung zu. Mit einer umfänglichen Infrastruktur in den Bereichen Handel und Bildung und den erforderlichen Flächenreserven besitzt Bleckede das Potenzial, einen Teil des Siedlungsdruckes aus dem Zentrum des Landkreises in ihren Bereich zu lenken. Ich würde es daher ausdrücklich begrüßen, wenn der Stadt Bleckede ebenfalls eine Siedlungsentwicklung wie den Grundzentren im Verflechtungsbereich (Adendorf, Bardowick, Reppenstedt, Melbeck, Barendorf und Scharnebeck) zugewiesen werden würde (s. Folie 55 des Gutachtens).</p> <p>Für das weitere Verfahren hinsichtlich der Aufstellung des neuen RROP möchte ich Ihnen gerne folgende Hinweise geben:</p> <p>1. Das zugeteilte Entwicklungspotenzial sollte anhand einer Flächen- und nicht einer Wohneinheitenfestlegung im RROP vorgegeben werden. Erforderliche Entwicklungsflächen stehen im Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede in ausreichendem Umfang zur Verfügung.</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>2. Die Innenverdichtung darf nicht in dem zugewiesenen Entwicklungspotenzial berücksichtigt werden.</p> <p>3. Die Aufteilung des Entwicklungskontingentes sollte eigenverantwortlich durch die Stadt Bleckede möglich sein. Mit dem mir mit E-Mail vom 08.10.2019 zur Verfügung gestellten Entwurf zur Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes von Bleckede bin ich einverstanden.</p> <p>Ich möchte außerdem die Gelegenheit nutzen, um mich bei Ihnen für das informative Gespräch am 01.10.2019 in Ihrem Hause zu bedanken. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>
<p>SG Dahlenburg Stellungnahme 29.10.2019</p>	<p>Der Ort Dahlenburg stellt nach der regionalen Raumordnung ein Grundzentrum dar, welche verschiedenen Aufgaben zugeordnet sind. Eine Schwerpunktaufgabe stellt die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dar. Diese Aufgabe ist in Zusammenhang mit den überörtlich bedeutsamen Industrie- und Gewerbebetrieben zu sehen, die sich in Dahlenburg angesiedelt haben.</p> <p>Weiterhin ist in Dahlenburg eine ausreichende Wohnraumversorgung vorzusehen, die im funktionalen Zusammenhang zu Versorgungseinrichtungen im ländlichen Raum stehen sollen. Mit weiteren Bebauungsplänen wird die Wohnraumversorgung in Dahlenburg und in der Samtgemeinde verbessert. Die verbesserte Wohnraumversorgung kann ebenfalls als ein stärkender Faktor für lokale Ökonomie betrachtet werden, da die dort Zuziehenden u.U. auch in der Region arbeiten.</p> <p>In ländlichen Bereich, gerade in den kleineren Ortsteilen stellt sich eine stetige Nachfrage an Bauland dar. Es ist durchaus ein Lebenskonzept, die ländliche Ruhe zu suchen. Durch die gute Versorgung der Samtgemeinde Dahlenburg mit ÖPNV und Einzelhandel, sowie der sozialen Infrastruktur ist gerade für Familien die Samtgemeinde Dahlenburg interessant geworden.</p> <p>Des Weiteren hat der derzeitige Ausbau der Breitbandversorgung positiven Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung.</p> <p>Um hier dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, sollte daher in den kleineren Ortsteilen in Maßen Bauland für Wohnbebauung angeboten werden. Als Festsetzung sollten hier die Vorteile mit eingebunden werden wie Möglichkeiten von kleineren Gewerben oder auch eine mögliche Tierhaltung. Hier ist geplant, das ländliche Wohnen als Festsetzung zu wählen, wo jeweils auf den Ortsteil bezogen selbst definiert wird, was hier zugelassen ist.</p> <p>Zusätzlich ist der ökologische Bau von Häusern zu ermöglichen. Hier ist auch über neue Formen und Bauweisen nachzudenken. Gerade solche Bauten könnten in den kleineren Baugebieten in den Ortsteilen angesiedelt werden, da kleinere Siedlungen nicht die städtebauliche Relevanz besitzen.</p> <p>Daher ist aus Sicht der Samtgemeinde Dahlenburg das jetzige Konzept nicht ausreichend. Hier wird lediglich die vorhandene Situation fortgeführt.</p> <p>Gerade zur Stärkung des Ostbereiches des Landkreises Lüneburg sollten dementsprechend neue Siedlungen im Ostbereich durch den Landkreis entwickelt und gefördert werden.</p> <p>Der westliche Bereich des Landkreises Lüneburg, der sich im „Speckgürtel“ von Hamburg befindet, hat bereits Probleme bei der Siedlungsentwicklung. Der Verkehr nimmt hier erheblich zu und eine Grundversorgung scheint hier bald nicht mehr leistbar zu sein. Daher</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>sollte ein Siedlungskonzept entwickelt werden, wie der östliche Landkreis hier unterstützen kann. Dafür ist natürlich eine sehr gute ÖPNV – Anbindung erforderlich. Aufgrund der finanziellen Lage des Ostkreises sind diese dementsprechenden Konzepte mit ausreichenden finanziellen Mitteln vom Landkreis Lüneburg auszustatten.</p>
<p>Flecken Dahlenburg (SG Dahlenburg) Stellungnahme 29.10.2019</p>	<p>Der Ort Dahlenburg stellt nach der regionalen Raumordnung ein Grundzentrum dar, welche verschiedenen Aufgaben zugeordnet sind. Eine Schwerpunktaufgabe stellt die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dar. Diese Aufgabe ist in Zusammenhang mit den überörtlich bedeutsamen Industrie- und Gewerbebetrieben zu sehen, die sich in Dahlenburg angesiedelt haben.</p> <p>Weiterhin ist in Dahlenburg eine ausreichende Wohnraumversorgung vorzusehen, die im funktionalen Zusammenhang zu Versorgungseinrichtungen im ländlichen Raum stehen sollen. Mit weiteren Bebauungsplänen wird die Wohnraumversorgung in Dahlenburg und in der Samtgemeinde verbessert. Die verbesserte Wohnraumversorgung kann ebenfalls als ein stärkender Faktor für lokale Ökonomie betrachtet werden, da die dort Zuziehenden u.U. auch in der Region arbeiten.</p> <p>In ländlichen Bereich, gerade in den kleineren Ortsteilen stellt sich eine stetige Nachfrage an Bauland dar. Es ist durchaus ein Lebenskonzept, die ländliche Ruhe zu suchen. Durch die gute Versorgung der Samtgemeinde Dahlenburg mit ÖPNV und Einzelhandel, sowie der sozialen Infrastruktur ist gerade für Familien die Samtgemeinde Dahlenburg interessant geworden. Des Weiteren hat der derzeitige Ausbau der Breitbandversorgung positiven Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung.</p> <p>Um hier dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, sollte daher in den kleineren Ortsteilen in Maßen Bauland für Wohnbebauung angeboten werden. Als Festsetzung sollten hier die Vorteile mit eingebunden werden wie Möglichkeiten von kleineren Gewerben oder auch eine mögliche Tierhaltung. Hier ist geplant, das ländliche Wohnen als Festsetzung zu wählen, wo jeweils auf den Ortsteil bezogen selbst definiert wird, was hier zugelassen ist.</p> <p>Zusätzlich ist der ökologische Bau von Häusern zu ermöglichen. Hier ist auch über neue Formen und Bauweisen nachzudenken. Gerade solche Bauten könnten in den kleineren Baugebieten in den Ortsteilen angesiedelt werden, da kleinere Siedlungen nicht die städtebauliche Relevanz besitzen.</p> <p>Daher ist aus Sicht der Samtgemeinde Dahlenburg das jetzige Konzept nicht ausreichend. Hier wird lediglich die vorhandene Situation fortgeführt. Gerade zur Stärkung des Ostbereiches des Landkreises Lüneburg sollten dementsprechend neue Siedlungen im Ostbereich durch den Landkreis entwickelt und gefördert werden.</p> <p>Der westliche Bereich des Landkreises Lüneburg, der sich im „Speckgürtel“ von Hamburg befindet, hat bereits Probleme bei der Siedlungsentwicklung. Der Verkehr nimmt hier erheblich zu und eine Grundversorgung scheint hier bald nicht mehr leistbar zu sein. Daher sollte ein Siedlungskonzept entwickelt werden, wie der östliche Landkreis hier unterstützen kann. Dafür ist natürlich eine sehr gute ÖPNV - Anbindung erforderlich. Aufgrund der finanziellen Lage des Ostkreises sind diese dementsprechenden Konzepte mit ausreichenden finanziellen Mitteln vom Landkreis Lüneburg auszustatten.</p>
<p>Gemeinde Boitze (SG Dahlenburg) Stellungnahme</p>	<p>Im Rahmen der Neuauftellung des RROP wurde ein Gutachten zur Siedlungsentwicklung vorgestellt. In diesem Gutachten konnte man schon erkennen, dass es für kleinere Gemeinden und Orte in Zukunft kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten geben wird. Dies gilt insbesondere für den östlichen Teil des Landkreises Lüneburg. Wenn diese Entwicklung</p>

Kommune	Stellungnahmen
27.10.2019	<p>so von statten gehen wird und in den kleinen Gemeinden der Samtgemeinde Dahlenburg nur noch eine ganz geringe Bauentwicklung gestattet wird (wo die Grundstücke noch sehr preiswert und daher auch noch für den "kleinen Mann" bezahlbar sind), wird es Dahlenburg als Grundzentrum auf Dauer nicht mehr gelingen, eine entsprechende Gesamteinwohnerzahl aufzuweisen. Und dies würde auch dazu führen, dass in einigen Bereichen, insbesondere bei der Ärzteversorgung, eine Grundversorgung gefährdet ist.</p> <p>Die Gemeinde Boitze liegt mit den beiden Ortsteilen Neetzedorf und Seedorf unmittelbar an der Bahnstrecke Lüneburg-Dannenberg. Die ja nun auch noch ertüchtigt werden soll. Hier sollte die Möglichkeit des Bahn-ÖPNV genutzt werden um Bauplätze auszuweisen. Leider hat der Landkreis Lüneburg, gegen den ausdrücklichen Willen des Samtgemeinderates beschlossen, die Bahnhaltestelle Neetzedorf zu schließen. Dies ist sehr bedauerlich in Bezug auf eine weitere Entwicklung der Gemeinde Boitze.</p> <p>Auch im Hinblick auf den Klimawandel ist den Bahn-ÖPNV den Vorzug gegenüber dem Bus-ÖPNV zu geben.</p> <p>Viele Bauwillige suchen gerade die ländliche Ruhe, die sie hier auch finden. Und dies wäre eine gute Möglichkeit, dem demographischen Wandel entgegen zu wirken. Diese Problematik muss in ihre Planungen einfließen und nicht gleich vom Tisch gewischt werden.</p>
Gemeinde Nahren- dorf (SG Dahlenburg) Stellungnahme 27.10.2019	<p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes wurde ein Gutachten zur Siedlungsentwicklung erstellt. Dieses wurde den Kommunen in einer Informationsveranstaltung erläutert.</p> <p>Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg.</p> <p>Dahlenburg stellt nach der regionalen Raumordnung ein Grundzentrum dar, welchem verschiedene Aufgaben zugeordnet sind. Eine Schwerpunktaufgabe stellt die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dar. Diese Aufgabe ist in Zusammenhang mit den überörtlich bedeutsamen Industrie- und Gewerbebetrieben zu sehen, die sich in Dahlenburg angesiedelt haben.</p> <p><i>Wiederholung zu oben: Weiterhin ist in der Samtgemeinde Dahlenburg in den Mitgliedsgemeinden eine ausreichende Wohnraumversorgung vorzusehen, die im funktionalen Zusammenhang zu Versorgungseinrichtungen im ländlichen Raum stehen sollen. Mit weiteren Bebauungsplänen wird die Wohnraumversorgung in Dahlenburg und in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde verbessert. Die verbesserte Wohnraumversorgung kann ebenfalls als ein stärkender Faktor für lokale Ökonomie betrachtet werden, da die dort Zuziehenden u.U. auch in der Region arbeiten. In ländlichen Bereich, gerade in den kleineren Ortsteilen zeigt sich eine stetige Nachfrage an Bauland. Es ist durchaus ein Lebenskonzept, die ländliche Ruhe zu suchen. Durch eine gute Versorgung der Samtgemeinde Dahlenburg mit ÖPNV und Einzelhandel, sowie der sozialen Infrastruktur, ist gerade für Familien die Samtgemeinde Dahlenburg interessant geworden.</i></p> <p><i>Um hier dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, sollte daher in den kleineren Ortsteilen in Maßen Bauland für Wohnbebauung angeboten werden.</i></p> <p><i>Als Festsetzung sollten hier die Vorteile mit eingebunden werden wie Möglichkeiten von kleineren Gewerben oder auch eine mögliche Tierhaltung. Hier ist geplant, das ländliche Wohnen als Festsetzung zu wählen, wo jeweils auf den Ortsteil selbst definiert wird, was hier zugelassen ist. Zusätzlich ist der ökologische Bau von Häusern zu ermöglichen. Hier ist auch über neue Formen und Bauweisen nachzudenken. Gerade solche Bauten könnten</i></p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p><i>in den kleineren Baugebieten in den Ortsteilen angesiedelt werden, da kleinere Siedlungen nicht die städtebauliche Relevanz besitzen.</i></p> <p><i>Aus Sicht der Verwaltung ist das jetzige Konzept nicht ausreichend. Hier wird lediglich die vorhandene Situation fortgeführt. Gerade zur Stärkung des Ostbereiches des Landkreises Lüneburg sollten dementsprechend neue Siedlungen im Ostbereich durch den Landkreis entwickelt und gefördert werden. Der westliche Bereich des Landkreises Lüneburg, der sich im „Speckgürtel“ von Hamburg befindet, hat bereits Probleme bei der Siedlungsentwicklung. Der Verkehr nimmt hier erheblich zu und eine Grundversorgung scheint hier bald nicht mehr leistbar zu sein.</i></p> <p><i>Daher sollte ein Siedlungskonzept entwickelt werden, mit dem der östliche Landkreis in die Lage versetzt wird, hier unterstützen zu können. Dafür ist natürlich eine sehr gute ÖPNV – Anbindung erforderlich.</i></p> <p><i>Aufgrund der finanziellen Lage des Ostkreises sind diese dementsprechenden Konzepte mit ausreichenden finanziellen Mitteln vom Landkreis Lüneburg auszustatten.</i></p>
<p>SG Gellersen Stellungnahme 5.09.2019</p>	<p>Die Samtgemeinde Gellersen besteht aus den Mitgliedsgemeinden Reppenstedt, Kirchgellersen, Westergellersen und Südergellersen. Die Ortschaft Reppenstedt ist auf Seite 45 der Präsentation als Kernregion und Nachfragemagnet ausgewiesen, die Mitgliedsgemeinden Kirchgellersen, Westergellersen und Südergellersen sind als „Engerer Verflechtungsbereich mit hohem Nachfrage- und Entwicklungspotenzial“ definiert.</p> <p>Das zukünftige Leitbild des Regionalen Raumordnungsprogrammes sieht eine dezentrale Konzentration der Siedlungsentwicklung vor. Die Samtgemeinde Gellersen ist nach den prognostizierten Neubaubedarfen die drittgrößte Entwicklungsgemeinde im Landkreis Lüneburg. Das Regionale Raumordnungsprogramm hat anhand der Vergangenheit 3,5 Wohneinheiten pro tausend Einwohner pro Jahr ermittelt. Dies würde für die zukünftigen 10 Jahre einen Anstieg von 490 (3,5 WE x 14 x 10 Jahre) Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 in der Samtgemeinde Gellersen bedeuten.</p> <p>Demgegenüber steht das Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen, welches lediglich 404 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 prognostiziert hat. Hierbei wurde insbesondere die Infrastruktur der Samtgemeinde, wie z.B. Kinderkrippe, Kindergarten und Grundschulen betrachtet. Bei Siedlungszuwachs darüber hinaus ist fraglich, wo Flächenpotentiale, vor allem in der Mitgliedsgemeinde Reppenstedt, zur Verfügung stehen.</p> <p>Des Weiteren obliegt der jeweiligen Gemeinde die Planungshoheit. Wie und wann eine Gemeinde wachsen möchte obliegt demzufolge ihr selbst und nicht dem Regionalen Raumordnungsprogramm.</p> <p>Das Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen ist Ihnen zur Kenntnis in der Anlage beigefügt.</p> <p>Weiterhin wird aufgrund der wenigen zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale im Grundzentrum Reppenstedt und des starken Siedlungszuwachses in der Samtgemeinde Gellersen eine Flexibilität der prognostizierten Wohneinheiten innerhalb des Gebietes der Samtgemeinde Gellersen gefordert. Ich bitte Sie, dieses entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Außerdem bitte ich Sie, um zukünftigen Siedlungszuwachs gerecht zu werden, die Ortschaft Kirchgellersen, die bereits jetzt schon eine wichtige Funktion innerhalb der Samtgemeinde Gellersen besitzt und Einkaufsmöglichkeiten sowie eine ärztliche Versorgung vorhält mit grundzentraler Teilfunktion bzw. Schwerpunktaufgaben zu versehen. Sollte dies</p>

Kommune	Stellungnahmen																					
	nicht möglich oder praktikabel sein ist eine Einrichtung eines zweiten Grundzentrums zu prüfen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.																					
SG Gellersen Stellungnahme 21.10.2019	Vielen Dank für das konstruktive Gespräch am 30.09.2019 bei Ihnen im Hause. Ich möchte nochmal auf zwei besondere Punkte eingehen: 1. Siedlungsentwicklung sowie 2. Zentrale Siedlungsgebiete. Zu 1. Siedlungsentwicklung: Mit Schreiben vom 05.09.2019 hat die Samtgemeinde Gellersen eine Stellungnahme bezüglich der errechneten Wohneinheiten abgegeben, die sich aus den Verteilerschlüssel WE x 1.000 EW x Jahr ergeben. Hierbei wurde vor allem auf die nicht zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale eingegangen und der Wunsch einer Flexibilität geäußert. In dem o.g. Gespräch haben Sie Verständnis bzgl. des Wunsches der Samtgemeinde Gellersen gezeigt und in Ausblick gestellt, ein Konzept zu erarbeiten, wodurch eine Verteilung der errechneten WE zwischen den Mitgliedsgemeinden untereinander erfolgen könnte, sofern keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Dieses Vorhaben wird seitens der Samtgemeinde Gellersen sehr begrüßt. Mögliche Wertungskriterien für eine Verteilung der WE könnte zunächst ein Siedlungsentwicklungskonzept sein, Alternativ eine nachweisbare und glaubhafte Grundstücksbewerberliste, wobei die Interessenten innerhalb eines Jahres maßgebend sind. Die Alternative wäre weitaus kostengünstiger als ein umfangreiches Siedlungsentwicklungskonzept, liegt im Bereich der Möglichkeiten einer Mitgliedsgemeinde, die zumeist ehrenamtlich geführt werden und weisen einen gewissen Siedlungsdruck nach. Für die Samtgemeinde Gellersen sollte jedoch lediglich das vorhandene Siedlungsentwicklungskonzeptmaßgebend sein. Die von Ihnen vorgeschlagene Alternative bzgl. der Dichte der Bebauung ist aus der Sicht der Samtgemeinde Gellersen in manchen Ortschaften als fraglich anzusehen, da die tatsächliche Dichte der Bebauung in manchen Orten hohe Unterschiede zu den Annahmen des Landkreises Lüneburg aufweist (z.B. Westergellersen). In anderen Orten wie zum Beispiel Reppenstedt oder Südergellersen treffen die Annahmen annähernd zu. <table><tr><td><u>Ortschaft</u></td><td><u>Landkreis Lüneburg</u></td><td><u>tatsächliche Bebauung</u></td></tr><tr><td>Reppenstedt</td><td>25 WE / ha</td><td>20 WE / ha</td></tr><tr><td>Dachtmissen</td><td>15 WE / ha</td><td>10 WE / ha</td></tr><tr><td>Kirchgellersen</td><td>20 WE / ha</td><td>14 WE / ha</td></tr><tr><td>Heiligenthal</td><td>15 WE / ha</td><td>10 WE / ha</td></tr><tr><td>Westergellersen</td><td>20 WE / ha</td><td>11 WE / ha</td></tr><tr><td>Südergellersen</td><td>15 WE / ha</td><td>12 WE / ha</td></tr></table> Zu 2. Zentrale Siedlungsgebiete: Die aus Sicht der Samtgemeinde Gellersen zukünftigen Einzelhandelsgroßprojekte in dem Grundzentrum Reppenstedt sind auf der beiliegenden Karte in der Anlage eingezeichnet. Weitere Einzelhandelsgroßprojekte sind derzeit nicht in Planung bzw. absehbar. Die in der Präsentation vorgeschlagene Definition des zentralen Siedlungsgebietes ist somit als ausreichend zu betrachten, da die Vergrößerung eines vorhandenen Verbrauchermarktes bzw. die Neuerrichtung auch an anderer Stelle im zentralen Siedlungsgebiet nicht	<u>Ortschaft</u>	<u>Landkreis Lüneburg</u>	<u>tatsächliche Bebauung</u>	Reppenstedt	25 WE / ha	20 WE / ha	Dachtmissen	15 WE / ha	10 WE / ha	Kirchgellersen	20 WE / ha	14 WE / ha	Heiligenthal	15 WE / ha	10 WE / ha	Westergellersen	20 WE / ha	11 WE / ha	Südergellersen	15 WE / ha	12 WE / ha
<u>Ortschaft</u>	<u>Landkreis Lüneburg</u>	<u>tatsächliche Bebauung</u>																				
Reppenstedt	25 WE / ha	20 WE / ha																				
Dachtmissen	15 WE / ha	10 WE / ha																				
Kirchgellersen	20 WE / ha	14 WE / ha																				
Heiligenthal	15 WE / ha	10 WE / ha																				
Westergellersen	20 WE / ha	11 WE / ha																				
Südergellersen	15 WE / ha	12 WE / ha																				

Kommune	Stellungnahmen
	<p>ausgeschlossen werden würde. Die Aufnahme des Gartenbetriebes „Timm“ in Reppens- tedt ist nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Zwei Anlagen: Karte + Siedlungsentwicklungskonzept</p>
<p>SG Ilmenau Stellungnahme 28.10.2019</p>	<p>In der o.g. Angelegenheit danke ich Ihnen für die Beteiligung der Samtgemeinde Ilmenau an der Neuauftellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) und insbeson- dere am Siedlungsentwicklungskonzept.</p> <p>Der Rat der Samtgemeinde Ilmenau hat am 29.10.2019 in seiner öffentlichen Sitzung ein- stimmig folgende Stellungnahme zum vorgelegten Siedlungsentwicklungskonzept be- schlossen:</p> <p>Die Samtgemeinde schließt sich den Ihnen bisher vorgelegten Stellungnahmen der Mit- gliedsgemeinden an und unterstützt diese. Folgende Kernaussagen möchte die Samtge- meinde hier hervorheben:</p> <p>Da die Hansestadt Lüneburg absehbar den für sie ermittelten Bedarf von 4.393 WE nicht wird decken können, sollten diejenigen umliegenden Gemeinden, die von ihrer Größe und Infrastruktur her geeignet erscheinen und dazu bereit sind, die Möglichkeit erhalten, sich über das bisher vorgesehene Maß hinaus weiter zu entwickeln. Für die Reduzierung des Siedlungsdruckes kommen in der Samtgemeinde grundsätzlich alle vier Mitgliedsgemein- den in Frage. Jedenfalls wünschen sich alle vier größere Flexibilität und Entwicklungsmög- lichkeiten.</p> <p>Die Möglichkeit eines Flächentausches wird von der Samtgemeinde grundsätzlich begrüßt. Allerdings erscheint die Vorgabe von 0,5 WE/1.000/Jahr als zu gering. Hier besteht der Wunsch nach einer größeren Flexibilität beim Flächentausch. Die Samtgemeinde wünscht sich zudem eine Konkretisierung der Vorgehensweise und der Rolle der Samtgemeinde (Wohnbauentwicklungskonzept auf der Ebene der Samtgemeinde).</p> <p>Mit großer Irritation haben insb. die auch im Kreistag vertretenen Ratsmitglieder zur Kennt- nis genommen, dass im letzten Gespräch zwischen den Gliedgemeinden Barnstedt und Melbeck, der Samtgemeinde und den zuständigen Kolleginnen der Kreisverwaltung ein Umschwenken in der Maßzahl der zukünftigen Siedlungsentwicklung vorgenommen und zur Grundlage der Diskussion gemacht wurde. Galt bisher einvernehmlich die Maßzahl WE/1000 EW p.a., so ist unangekündigt zuletzt nur noch der Flächenverbrauch in Hektar je Gemeinde in den Focus gerückt worden. Das ist der HVB-Runde und der Kreispolitik nicht mitgeteilt worden. Die Samtgemeinde Ilmenau kann dieses Vorgehen im laufenden Prozess nicht nachvollziehen.</p> <p>Die Samtgemeinde Ilmenau möchte des Weiteren die Forderung der Gemeinde Deutsch Evern unterstützen, neben Melbeck als Gemeinde mit grundzentrischer Funktion tituiert zu werden. Auf die Stellungnahme Deutsch Everns wird hierbei vollumfänglich verwiesen.</p>
<p>Gemeinde Embsen, (SG Ilmenau) Stellungnahme 30.10.2019</p>	<p>In der o.g. Angelegenheit danke ich Ihnen für die Beteiligung der Gemeinde Embsen an der Neuauftellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) und insbeson- dere am Siedlungsentwicklungskonzept.</p> <p>Die Gemeinde Embsen sieht sich durch beide vorgeschlagenen Maßzahlen in ihrer Ent- wicklung beeinträchtigt und kann nicht nachvollziehen, wie bei dieser geringen Entwick- lungsmöglichkeit der Siedlungsdruck auf Hansestadt und Landkreis, hier insb. die an die Hansestadt anliegenden Gemeinden abgefedert werden kann.</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>Bei der Orientierung an der Maßzahl WE/1000 Einwohner errechnen wir ca. 90 - 95 Wohneinheiten in zehn Jahren als Ort mit dem Status „W1“. Dies erscheint uns im Vergleich zu unserem letzten Baugebiet „Eitelkamp“ recht wenig für den benannten Zeitraum. Im Eitelkamp haben nur vier Grundstücke mehr als eine EFH-Bebauung und wir liegen schon bei 75 Wohneinheiten. Angesichts dieser erschließbaren Flächen und einer hohen Nachfrage nach Bauland wird eine Limitierung bei 120-150 WE eher realistisch sein.</p> <p>Diese Flächen könnte die Gemeinde Embsen in den kommenden zehn Jahren zu Bauland machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zw. Ortfeld und Eitelkamp (ca. 40-50 WE) • zw. Schulweg und Wagenhorst (ca. 40-50 WE) • alte Straßenmeisterei (inkl. "bezahlbarem Wohnraum"!) (ca. 20-25 WE) • altes Steingelände/z. Zt. "DMB" (Innenverdichtung, ca. 60 WE) • Siedlung Neu Oerzen ca. (15 WE) <p>Vor diesem Hintergrund ist die ein wenig unstrukturiert in das Gespräch gebrachte Maßzahl „Hektar je Gemeinde“ für uns völlig inakzeptabel, denn sie würde dem Kernort Embsen nicht einmal eine Neuauflage des vorgenannten Baugebietes Eitelkamp auf der gegenüberliegenden Fläche ermöglichen.</p> <p>Abschließend möchten wir den Landkreis darauf hinweisen, dass die Hälfte der Fläche des Industriegebietes „Lüneburg Süd“ zur Gemeinde Embsen gehört und dort Flächen für über-regional tätiges Gewerbe zur Verfügung steht und weitere ins Angebot gebracht werden sollen. Verliert Embsen den Status „Grundzentrum“, so erachten wir es als widersprüchlich, wenn wir dort zugunsten Melbecks kein Gewerbe oder nur noch ortsansässiges ansiedeln dürften. Das widerspricht auch den bisherigen Vertriebsaktivitäten des Landkreises und der WLG, die dort ggf. unter Reaktivierung des Bahnhofes großes Entwicklungspotenzial sehen.</p>
<p>Gemeinde Deutsch Evern, (SG Ilmenau) Stellungnahme 27.09.2019</p>	<p>Für die Beteiligung der Gemeinde Deutsch Evern bei der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) bzw. explizit beim Siedlungsentwicklungskonzept für den Landkreis Lüneburg bedanke ich mich. Die Gemeinde Deutsch Evern begrüßt ausdrücklich, dass sie als Trägerin der Planungshoheit auf ihrem Gebiet zu einem sehr frühen Stadium mit in das Verfahren eingebunden wird.</p> <p>Hinweisen möchte ich in diesem Zusammenhang darauf, dass die Gemeinde Deutsch Evern den Forderungen der Regionalplanung bei ihren letzten Bauleitplänen mit der Erstellung eines Baulücken-/Leerstandskatasters und der Überarbeitung der vorhandenen Bebauungspläne vollumfänglich nachgekommen ist bzw. nachkommt.</p> <p>Der Rat der Gemeinde Deutsch Evern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25. September 2019 folgende Stellungnahme zum vorgelegten Siedlungsentwicklungskonzept mit 11-Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen beschlossen:</p> <p>Die aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 abgeleiteten allgemeinen Rahmenbedingungen, wie „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“, „Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen“ und der „Vorrang der Innenentwicklung“ sind begründet und müssen beim RROP für den Landkreis Lüneburg berücksichtigt werden. Die damit einhergehende Flächenneuanspruchnahme von 24 ha/Jahr bezogen auf den Landkreis Lüneburg ist nachvollziehbar.</p> <p>Die Gemeinde Deutsch Evern kann allerdings nicht verstehen, dass sich die Flächenentwicklung künftig auf Grundlage des ermittelten Bedarfs der Wohnungsmarktanalyse orientieren soll. Die Zahlen und Prognosen aus der Wohnungsmarktanalyse sind aus dem Jahr</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>2016 und veraltet. Die Zahlen spiegeln im Übrigen nicht die aktuelle in Teilen sehr dynamische Entwicklung in der Hansestadt Lüneburg und in den umliegenden Randgemeinden sowie die tatsächliche Entwicklung im Landkreis Lüneburg insbesondere im Ostkreis wider.</p> <p>Unberücksichtigt bleiben die Auswirkungen aus der Entwicklung der Digitalisierung; insbesondere auch durch den Breitbandausbau.</p> <p>Absehbar kann die Hansestadt Lüneburg den ermittelten Bedarf von 4.393 WE nicht decken. Die Gemeinden, die aufgrund ihrer Größe und Struktur den durch die Wohnungsmarktanalyse ermittelten Bedarf decken können und wollen, wie zum Beispiel Deutsch Evern, müssen die Möglichkeit erhalten, entsprechende Flächen für die Siedlungsentwicklung zeitnah auszuweisen.</p> <p>Ferner stellt sich die Frage, warum bei einem Flächentausch lediglich 0,5 WE/1.000/Jahr getauscht werden können. Wenn eine Kommune keine Flächen entwickeln will oder kann, warum sollten dann nicht die vorhandenen Kontingente komplett getauscht werden können. In diesem Zusammenhang bleibt die Frage unbeantwortet, wie der ermittelte Bedarf gedeckt werden soll, wenn Kontingente durch Flächentausch größtenteils verfallen resp. tatsächlich nicht gedeckt werden können oder wollen. Die Gemeinde Deutsch Evern wünscht sich insofern eine größere umfänglichere Flexibilisierung beim Flächentausch.</p> <p>Die Feststellung, dass die Gemeinde Deutsch Evern Kernregion und Nachfragemagnet ist, trifft zu. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass nach dem aktuellen RROP in der Gemeinde Deutsch Evern nur eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich war und ist. Der tatsächliche Bedarf lag und liegt aber viel höher. Fraglich ist in diesem Zusammenhang, wie eine Kernregion und ein Nachfragemagnet den ermittelten Bedarf bei derzeit ca. 3.700 Einwohnerinnen und Einwohnern als W1 Standort mit 130 Wohneinheiten, gerechnet auf einer Laufzeit des RROP's von 10 Jahre, decken soll. Insofern dürfen vermeintliche Fehler an dieser Stelle zukünftig nicht fortgeschrieben werden.</p> <p>Die Formulierung in dem Gutachten auf Seite 39 „Zukünftige Siedlungsentwicklung“ (erste Ergebnisse 24.06.2019) zu den Grundzentren, dass gemäß den Empfehlungen der Arbeitshilfe „Planzeichen in der Regionalplanung“ in den Samtgemeinden nach Möglichkeit nur ein Grundzentrum festgelegt wird, das den Schwerpunkt der Entwicklung bilden soll, ist falsch.</p> <p>Vielmehr sagt diese Arbeitshilfe (Stand September 2017) zu 1.5 „Grundzentrum“ folgendes:</p> <p>Es ist möglich, mehrere grundzentrale Standorte innerhalb eines Gemeindegebietes auszuweisen. Im Interesse der anzustrebenden räumlichen Konzentration der zentralen Einrichtungen an einem Standort sollte davon zugunsten des dominierenden Zentrums innerhalb des Gemeindegebietes äußerst sparsam Gebrauch gemacht werden. Für Gemeinden mit mehr als einem Grundzentrum müssen die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbezüge bestimmt werden.</p> <p>Die Samtgemeinde Ilmenau ist eine atypische Samtgemeinde, da es nicht den einen Kernort, wie sonst in Samtgemeinden üblich, gibt. Es gibt neben der Gemeinde Barnstedt mit den Gemeinden Embsen, Deutsch Evern und Melbeck drei starke selbständige Gemeinden bzw. Ortsteile mit guter örtlicher Infrastruktur. Die Gemeinde Deutsch Evern verfügt insbesondere über folgende Kommunale Einrichtungen bzw. örtliche Infrastruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.721 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2018), 1 Gemeindebüro (täglich besetzt)

Kommune	Stellungnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung über die Ostumgehung, Einbindung in den Stadtbus zum 1. Dezember 2019 • 1 Grundschule (z.Zt. zweizügig, dreizügig in Planung als Ganztagschule), 1 Jugendzentrum mit pädagogischen Mittagstisch (3 Gruppen), 2 Kindergärten (Dorfstraße und Moorfeld mit insgesamt 6 Gruppen, 1 Kinderkrippe in Deutsch Evern (und 1 Gruppe angemietet für Deutsch Evern in Melbeck) • 2 Allgemeinmediziner, 1 Zahnarzt, 2 Physiotherapeuten, 2 Osteopathen, 1 Apotheke • 1 Sparkassen SB-Center, 1 Postfiliale, 1 Postbank • 1 Edeka, 1 Netto, 1 Naturkostfachgeschäft / Hofladen, 1 Schuhladen, 2 Friseur, 2 Bäckereien (mit Café) • 2 Alten- und Pflegeheime • 1 Hotel • 1 Gärtnerei • 1 Tankstelle, 2 Kfz-Werkstätten, 1 Fahrschule <p>Die Gemeinde Deutsch Evern ist nicht in Richtung des Grundzentrums nach Melbeck ausgerichtet. Daher gibt es auch kaum Verflechtungen in diese Richtung. Bereits im Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 18 „Im Tale“ mit örtlicher Bauvorschrift (2. Änderung) wurde in der Begründung (Seite 6) konstatiert: „Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich neben Deutsch Evern noch über die Nachbargemeinde Wendisch Evern und umfasst zum Zeitpunkt der prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2017 (inkl. Potenzialreserve) ein Kundenpotenzial von rd. 5.820 Einwohnern.“ Ferner heißt es auf Seite 7 der Begründung: „Zu berücksichtigen ist aber, dass das Erweiterungsvorhaben nachweislich auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung fokussiert ist und weder die Ausprägung des Einzugsgebiets und die Umsatzherkunft noch die Auswirkungen auf die Versorgungsfunktionen der umliegenden Grundzentren eine Versorgungsschieflage zu Lasten der Zentralen Orte erkennen lassen.“</p> <p>Die räumliche Nähe zum Grundzentrum in Melbeck darf also nicht das alleinige Ausschlusskriterium für die Festlegung als Grundzentrum sein.</p> <p>Aus diesen genannten Gründen bittet der Rat der Gemeinde Deutsch Evern den Landkreis Lüneburg, Deutsch Evern als Grundzentrum durch das neue RROP auszuweisen.</p> <p>Ich danke Ihnen für die Beteiligung am Verfahren und stehe Ihnen gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung. Vielen Dank.</p>
Gemeinde Deutsch Evern, (SG Ilmenau) Stellungnahme 30.10.2019	<p>Zunächst hat die Gemeinde Deutsch Evern die Einrichtung eines Fachausschusses „Raumordnung“ wohlwollend zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Komplexität und der Bedeutung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP), auch für uns als kleinste kommunale Einheit, ist dieser Schritt nur zu begrüßen.</p> <p>Für das Gespräch mit Ihnen und Frau Panebianco in Ihrem Hause am 27.09.2019 bedanke ich mich ganz herzlich. Wie besprochen, ergänze ich die oben genannte Stellungnahme vom 26.09.2019 nach einstimmiger Beschlussfassung (14Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen) durch den Rat der Gemeinde Deutsch Evern am 30.10.2019 wie folgt:</p> <p>Das aktuell gültige RROP erlaubt der Gemeinde Deutsch Evern lediglich eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung. Für die Gemeinde Deutsch Evern be-</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>deutet dies eine Wohnflächenausweisung von etwa 55 Wohneinheiten (WE) für die gesamte Laufzeit des RROP von angenommen 10 Jahren (vgl. RROP 2003 in der Fassung der I. Änderung 2010, Seite 16). Für die genannte Laufzeit wurde lediglich das Baugebiet an der Melbecker Straße (Bebauungsplan 11 „Rakamp-Ost“) mit 21 WE entwickelt. Wobei es sich bei diesem Gebiet um einen bestehenden Bebauungsplan handelte, bei dem lange keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bestand. Nur der Erbfall ermöglichte die Entwicklung dieser Fläche, nicht aber eine aktive Entwicklung durch die Gemeinde. Alle weiteren WE sind tatsächlich nur durch eine Nachverdichtung, welche die Gemeinde nur bedingt steuern kann, entstanden. In Summe konnten die 55 WE, ohne aktive Baulandausweisung, erreicht werden. Bei der frühzeitigen Beteiligung im Verfahren zum Bebauungsplan „Fuchsberg-Nord“ (Aufstellungsbeschluss vom 02.09.2015) wurde der Gemeinde Deutsch Evern durch den Landkreis Lüneburg aufgetragen, sich zunächst um eine Nachverdichtung zu kümmern und alte Bebauungspläne zu überarbeiten, inkl. der Erstellung eines Leerstandskatasters. Diesen Forderungen ist die Gemeinde Deutsch Evern vollumfänglich nachkommen. Das Verfahren für den Bebauungsplan „Fuchsberg-Nord“ ruht seitdem.</p> <p>Als Anlage I zu diesem Schreiben finden Sie die gewünschte Übersicht zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Deutsch Evern.</p> <p>In dem o.g. Gespräch formulierten Sie erstmals die Idee, nicht anhand von Wohneinheiten die Entwicklung zu orientieren, sondern anhand von Flächen. Um hier zu einer eigenen Meinung zu kommen, wünscht sich die Gemeinde Deutsch Evern mehr und konkretere Informationen.</p> <p>Für die Gemeinde Deutsch Evern geht es bei der Frage der künftigen Siedlungsentwicklung um eine größtmögliche Flexibilität im Rahmen ihrer Planungshoheit. Nach den bisherigen Vorstellungen ist dies nur bei der Festlegung als Grundzentrum möglich. Für eine Festlegung, wie von Ihnen skizziert, als „W*-Standort“, ist die Gemeinde Deutsch Evern grundsätzlich gesprächsbereit. Dabei stellt sich die Gemeinde Deutsch Evern für die regelmäßige Laufzeit des RROP eine Siedlungsentwicklung von 168 Wohneinheiten (bei angenommenen 2,2 Personen pro WE) bzw. 10% ihrer jetzigen Bevölkerung vor (3.721 Stand 31.12.2018).</p> <p>Das theoretische Potential für Ackerflächen zur Ausweisung von Bauland liegt nach unserer Einschätzung bei etwa 30 ha. Eine Übersicht befindet sich in der Anlage 2 zu diesem Schreiben. Zieht man pauschal etwa 20% als Verkehrsfläche ab, verbliebe eine tatsächliche Potentialfläche von etwa 24 ha. Von dieser Potentialfläche könnte sich die Gemeinde Deutsch Evern eine Entwicklung für die genannte Laufzeit von etwa 8 ha vorstellen.</p> <p>Für die Gemeinde Deutsch Evern stellt sich insbesondere die Frage, wie in der Zwischenzeit bis zum neuen RROP, mit dem tatsächlich vorhandenen Siedlungsdruck im Landkreis Lüneburg umgegangen werden soll. Insofern bittet die Gemeinde Deutsch Evern den Lüneburger Kreistag um Prüfung, welche rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten zum Beispiel durch ein Zielabweichungsverfahren bis zum Inkrafttreten des neuen RROP denkbar wären.</p> <p>Ich erlaube mir, die Stellungnahme der Gemeinde Deutsch Evern vom 26.09.2019 und diese ergänzende Stellungnahme an die Vorsitzende des Ausschusses für Raumordnung direkt zu senden.</p> <p>Bitte leiten Sie beide Stellungnahmen schnellstmöglich an die Mitglieder des Kreistages für die laufende Beratung weiter.</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>Für weitergehende Gespräche stehe ich natürlich gerne zur Verfügung. Vielen Dank.</p> <p>Anlagen: Bevölkerungsentwicklung + FNP</p>
<p>Gemeinde Barnstedt (SG Ilmenau) Stellungnahme 27.10.2019</p>	<p>Für die Beteiligung der Gemeinde Barnstedt bei der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) bzw. explizit beim Siedlungsentwicklungskonzept für den Landkreis Lüneburg bedanke ich mich. Die Gemeinde Barnstedt begrüßt ausdrücklich, dass sie als Trägerin der Planungshoheit auf ihrem Gebiet zu einem sehr frühen Stadium mit in das Verfahren eingebunden wird.</p> <p>Der Rat der Gemeinde Barnstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. Oktober 2019 folgende Stellungnahme zum vorgelegten Siedlungsentwicklungskonzept mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen beschlossen:</p> <p>Die aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 abgeleiteten allgemeinen Rahmenbedingungen wie "Nachhaltige Siedlungsentwicklung", "Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen" und der "Vorrang der Innenentwicklung" sind begründet und müssen beim RROP für den Landkreis Lüneburg berücksichtigt werden. Die damit einhergehende Flächenneuanspruchnahme von 24 ha/Jahr bezogen auf den Landkreis Lüneburg ist nachvollziehbar.</p> <p>Die Gemeinde Barnstedt kann allerdings nicht verstehen, dass sich die Flächenentwicklung künftig auf Grundlage des ermittelten Bedarfs der Wohnungsmarktanalyse orientieren soll. Die Zahlen und Prognosen aus der Wohnungsmarktanalyse sind aus dem Jahr 2016 und veraltet. Die Zahlen spiegeln im Übrigen nicht die aktuelle in Teilen sehr dynamische Entwicklung in der Hansestadt Lüneburg und die tatsächliche Entwicklung im Landkreis Lüneburg insbesondere im Ostkreis wider.</p> <p>Absehbar kann die Hansestadt Lüneburg den ermittelten Bedarf von 4.393 WE nicht decken. Die Gemeinden, die aufgrund ihrer Größe und Struktur den durch die Wohnungsmarktanalyse ermittelten Bedarf decken können und wollen, wie zum Beispiel die Gemeinde Barnstedt, müssen die Möglichkeit erhalten, entsprechende Flächen für die Siedlungsentwicklung zeitnah auszuweisen.</p> <p>Ferner stellt sich die Frage, warum bei einem Flächentausch lediglich 0,5 WE/1.000/Jahr getauscht werden können. Wenn eine Kommune keine Flächen entwickeln will oder kann, warum sollten dann nicht die vorhandenen Kontingente komplett getauscht werden können. In diesem Zusammenhang bleibt die Frage unbeantwortet, wie der ermittelte Bedarf gedeckt werden soll, wenn Kontingente durch Flächentausch größtenteils verfallen resp. tatsächlich nicht gedeckt werden können oder wollen. Diese Regelung erscheint der Gemeinde Barnstedt im Gesamtentwicklungsplan nicht sinnvoll.</p> <p>Gleichwohl würde im speziellen Fall von Barnstedt ein Flächentausch von 0,5 WE/1000/Jahr ausreichen.</p> <p>Durch die Feststellung, dass die Gemeinde Barnstedt nur über ein geringes Entwicklungspotential verfügt, ergeben sich wirtschaftliche Konsequenzen. Eine stagnierende Anzahl von Einwohnern, verbunden mit einer im Laufe der Zeit nur geringen Anzahl neu geschaffener Wohneinheiten, führt dazu, dass sich wichtige Steuereinnahmequellen nicht mehr dynamisch entwickeln können. Das Grundsteueraufkommen wird limitiert. Geringerer Zuzug bewirkt tendenziell ein zunehmendes Durchschnittsalter, wodurch die Steuerkraft der Gemeinde bezogen auf die Einkommensteuer abnimmt.</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>Die in der Vergangenheit ausreichende Zahl von 2 WE/1000/Jahr sollte erhöht werden, um den prognostizierten Steigerung des Flächenbedarfs zu entsprechende und im Sinne der hohen Attraktivität von Barnstedt den Bedarf an Wohnraum zu decken.</p> <p>Barnstedt ist ein für viele Menschen nicht nur attraktiver Wohnort, sondern auch ein Standort, an dem Wohnen, Freizeit und gewerbliche bzw. freiberufliche Tätigkeit ideal verbunden werden kann. Dieses Merkmal wird durch die in Bälde verfügbare Anbindung ans schnelle Datennetz noch erheblich an Bedeutung gewinnen, weilinternetbasierte Geschäftsmodelle dann auch von Barnstedt aus betrieben werden können. Zugleich ist Barnstedt ein Standort für mehrere expandierende Gewerbebetriebe, an deren Wohlergehen der Gemeinde sehr gelegen ist, weil Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden.</p> <p>Schon seit längerer Zeit kann man in Barnstedt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum feststellen.</p> <p>Deshalb sind Leerstände bei Wohnimmobilien nicht zu verzeichnen und freie Baugrundstücke am Markt nicht mehr verfügbar. Das Besondere an der Gemeinde Barnstedt ist der dörfliche Charakter beider Ortslagen, verbunden mit der vergleichsweise guten und schnellen Anbindung an Lüneburg über mehrere gut ausgebauten Straßen- und Radwege. In beiden Ortschaften der Gemeinde existiert eine lebendige Sozialstruktur, die durch Einrichtungen wie die freiwillige Feuerwehr, den Sportverein und den VICUS Kulturverein zusätzlich stabilisiert wird.</p> <p>Durch die künftige Entwicklung der beiden Ortslagen darf der dörfliche Charakter Barnstedts nicht beschädigt werden. Um dennoch ein Bevölkerungswachstum abbilden zu können, ist primär Innenverdichtung geboten und auch möglich. Diese trägt zur wünschenswerten Strukturkostensenkung bei. Höhere Verdichtung verringert außerdem infrastrukturelle Folgekosten. Da eines der Leitbilder der Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg die Gewährleistung einer ausreichenden Eigenentwicklung aller Ortsteile ist und attraktive Ortsbilder und wohnortnahe Naherholungsmöglichkeiten nur dann erhalten bleiben können, wenn dort auch eine quantitativ und qualitativ "gesunde" Bevölkerungsstruktur existiert bzw. ermöglicht wird, bittet die Gemeinde Barnstedt den Landkreis Lüneburg bei den Festlegungen zum RROP die Gemeinde Barnstedt den Status eines Standorts mit Entwicklungsaufgabe Wohnen (W2) mit einer Entwicklung von 2,5 WE/1.000/Jahr zu geben.</p> <p>Ich danke Ihnen für die Beteiligung am Verfahren und stehe Ihnen gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.</p>
<p>Gemeinde Amt Neuhaus</p> <p>Stellungnahme</p> <p>06.09.2019</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Amt Neuhaus hat in seiner Sitzung folgende Stellungnahme zum RROP Teilbereich Siedlungsentwicklung beschlossen:</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Landkreis Lüneburg wurden den Kommunen Zwischenergebnisse des Gutachtens zur Siedlungsentwicklung vorgetragen und die Gemeinden zur Stellungnahme aufgerufen.</p> <p>Der Landkreis beabsichtigt im Rahmen der Neuaufstellung, die Regionalpläne aus dem Raumordnungsplan für das Landesgebiet zu entwickeln und sich neuen Themen zuzuwenden.</p> <p>Nachhaltige Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen, der demografische Wandel und die Infrastrukturfolgekosten sollen berücksichtigt werden. Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen soll durch Innenentwicklung erreicht</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>werden und die Siedlungsentwicklung soll sich auf zentrale Orte und Orte mit ausreichender Infrastruktur konzentrieren.</p> <p>Dem ÖPNV und der sozialen Infrastruktur wird erhebliche Bedeutung für die Siedlungsentwicklung beigemessen, wobei aber auch das Ziel der ausreichenden Eigenentwicklung aller Ortsteile gewährleistet werden soll.</p> <p>Die künftige Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg soll sich gern. Siedlungsstrukturkonzept an der infrastrukturellen Ausstattung, der Einwohnerzahl und der Lage der Ortsteile orientieren.</p> <p>Ein stärkeres Wachstum wird nur in Lüneburg und den Umlandgemeinden erwartet, das östliche Kreisgebiet und Teile des südlichen Landkreises werden voraussichtlich an Bevölkerung verlieren.</p> <p><u>Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:</u></p> <p>Es ist nicht das Ziel der Gemeinde Amt Neuhaus Bevölkerung zu verlieren, vielmehr ist dagegen zu steuern und eine Weiterentwicklung, vor allem mit Blick auf die finanzielle Situation, voranzutreiben.</p> <p>Die Festlegungen im RROP dürfen aus unserer Sicht nicht dazu führen, dass sich zukünftig alle Entwicklungsmöglichkeiten auch nur auf die bereits jetzt stark nachgefragten Städte und Gemeinden konzentrieren.</p> <p>Man muss sich der Herausforderung stellen, auch den sogenannten Entlastungsbereich weiterzuentwickeln, damit dieser tatsächlich auch den Bereich mit hohem Nachfragepotenzial (Lüneburg und Umlandgemeinden) entlasten kann.</p> <p>Neuhaus bleibt Grundzentrum, allerdings wurde für die Gemeinde Amt Neuhaus (ebenso für SG Dahlenburg) nur geringer bzw. kein quantitativer Neubaubedarf ermittelt.</p> <p>Positiv wird zur Kenntnis genommen, dass zur Sicherung von Entwicklungspotenzialen beabsichtigt wird, die Gleichbehandlung aller Kommunen incl. der Gemeinde Amt Neuhaus vorzusehen.</p> <p>Wir regen an, diese Absicht ins Regionale Raumordnungsprogramm konkret mit aufzunehmen und somit trotzrechnerisch ermitteltem Neubaubedarf von 0,0% ein entsprechend höheres Entwicklungskontingent für die Gemeinde Amt Neuhaus mit aufzunehmen, denn eine Anzahl von Rückkehrern und die damit verbundene neue qualitative Nachfrage wird es in den nächsten Jahren auch in der Gemeinde Amt Neuhaus geben.</p> <p>Die Erreichbarkeit einer höheren Siedlungsdichte durch die gemischte Bebauung wird positiv gesehen. Die Festlegung von Siedlungsdichten (z.B. 25 WE/ha in den Grundzentren) in Anlehnung an Festlegungen anderer Regionen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich sehen auch wir den Vorrang der Innenentwicklung.</p> <p>Aber bereits im RROP 2003 in der Fassung der 2.Änderung 2016 wurde unter Pkt.2, 2.1, 04 festgeschrieben, dass die Siedlungsstruktur in der Gemeinde Amt Neuhaus durch kleinere Dörfer an der Elbe in unmittelbarer Deichnähe geprägt war. Zu DDR Zeiten wurden hier Zwangsaussiedlungen vorgenommen und zahlreiche Gebäude, Hofanlagen oder Siedlungen geschleift. Die Wiederherstellung dieser das Landschaftsbild prägenden Strukturen ist unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft und unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Betriebe weiterhin zu fördern.</p> <p>Dieser Grundsatz muss weiterhin im RROP festgeschrieben werden.</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>Für die Entwicklung der Gemeinde ist es notwendig, anlassbezogene Bauleitplanung zur Erweiterung des Innenbereichs in den Ortslagen zu ermöglichen.</p> <p>Desweiteren soll sich die Siedlungsentwicklung nicht nur an den Hauptachsen bzw. Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs (regional bedeutsame Schienen- und RegioBusverbindungen) orientieren, sondern auch an den ergänzenden Beförderungsangeboten (z.B. Rufbus) ausrichten können. Diese Entwicklung muss aus unserer Sicht im neuen RROP verankert werden.</p> <p>Für äußerst wichtig erachten wir weiterhin, dass die Auswirkungen einer neuen Elbbrücke im RROP Berücksichtigung finden.</p> <p>Die neuen Regelungen im RROP müssen positiven Einfluss auf die weniger entwickelten Regionen im Osten des Landkreises bewirken, wenn die Leistungsfähigkeit der schwachen Kommunen erhöht werden soll. Aus unserer Sicht ist dies zwingend erforderlich.</p> <p>Wenn wir nur das bisherige Konzept fortschreiben, hilft das der Entwicklung der schwachen Kommunen wie der Gemeinde Amt Neuhaus nicht weiter, es wird zum Stillstand führen und im Ergebnis die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde auch in der Zukunft nicht erhöhen. Die Berücksichtigung unserer Hinweise wird erwartet.</p>
<p>Flecken Artlenburg (SG Scharnebeck) Stellungnahme 30.10.2019</p>	<p>Der Flecken Artlenburg hat sich jüngst weitergehend mit dem vorliegenden Gutachten und den weitergehenden Vorstellungen für neue Festsetzungen zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) befasst.</p> <p>Nach einer erfolgten Erörterung unter den Kommunen im Landkreis Lüneburg stellt sich hier jedoch die Frage, inwieweit es eine Art tragfähiger Zielbeschreibung für die Neuaufstellung des RROP gibt. Diese kann hier nicht erkannt werden. Zu verschiedenen Einzelthemen (z. B. Einzelhandel, Siedlungsentwicklung usw.) wurden bisher diverse externe Gutachten als Grundlagen für den Neuaufstellungsprozess erstellt und diese bei uns in den Kommunen vorgestellt. Hier gab es oft die Rückmeldung, dass Sie aus den Gutachtenergebnissen für sich bereits Schlüsse zu wünschenswerten Neufestsetzungen gezogen haben. Uns Kommunen bleibt da meistens nur noch die Möglichkeit einer Reaktion, statt der gemeinsamen Entwicklung. Mit dem vorliegenden Gutachten werden bereits ansatzweise Fakten geschaffen, ohne dass wir als Kommune bis zu diesem Zeitpunkt zu ihren Anforderungen an das neue RROP überhaupt gehört und befragt wurden. Wir bitten Sie daher zunächst, sich vorab ein Bild über die hier vor Ort von uns selbst gefassten Entwicklungsziele in der hiesigen Region zu machen.</p> <p>Der Flecken Artlenburg ist von seiner Lage her ein angrenzender Ort des Landkreises Harburg und befindet sich im Einzugsgebiet von Hamburg. Diese Besonderheit wurde bei der Beurteilung ganz und gar außer Acht gelassen. In unserer Ortschaft fehlt es immer wieder an Wohnungen, da die Anzahl der Pendler, welche in Hamburg und näherem Umkreis arbeiten, stetig ansteigt.</p> <p>Des Weiteren möchten wir als Flecken Artlenburg hiermit den Antrag stellen, uns mit den bekannten Grundzentren gleichzustellen (nach den Kriterien WI). Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einwohnerzahl: wachsend - 2000 Einw. Camping/Sportbootshafen mit einbegriffen. 2. ÖPNV-Anbindung: gut 3. Grundschule: vorhanden, 4. Kita/Krippe: vorhanden,

Kommune	Stellungnahmen
	<p>5. Einzelhandel (täglicher Bedarf): Seit 19. August 2019 vorhanden (mit 900m2)</p> <p>6. Hausarzt: vorhanden.</p> <p>Auch sind wir grundsätzlich der Meinung, dass die Planungshoheit sowie die Siedlungspolitik nicht beim Landkreis, sondern bei den Kommunen liegt und liegen sollte.</p> <p>Unseres Erachtens sollten sich zukünftig auch nicht nur die sogenannten Grundzentren weiterentwickeln können. Das vorliegende Gutachten geht - unserer Meinung nach - überwiegend an den Bedarfen der einzelnen Gemeinden I Ortsteilen vorbei. Denn gibt es keine Weiterentwicklung, nimmt auch die Kaufkraft ab, mit heute noch nicht vorhersehbaren Auswirkungen.</p> <p>Insgesamt ist weiterhin feststellbar, dass in der Vorlage die Samtgemeinde Scharnebeck dem offensichtlich als "abgehängt" anzusehenden Ost- Landkreis zugeordnet wird. Was wir ebenfalls als falsch ansehen.</p> <p>Die z.T. negativen Prognosen zur Siedlungsentwicklung für einzelne Gemeinden oder deren Ortsteile wird hier ebenfalls kritisch gesehen und dass dem auch nicht durch entsprechende Regelungen entgegengesteuert werden soll. Hier wird es zukünftig so sein, dass den betroffenen Gemeinden damit nahezu keinerlei Entwicklungsmöglichkeit mehr möglich sein wird. Dadurch gefährdet neue Raumordnung ganz massiv die Aufrechterhaltung bzw. den Ausbau der dort vorhandenen Infrastruktur und lässt diese Orte sehenden Auges mit ihrem Schicksal einer Stagnation oder sogar einer Rückentwicklung zurück.</p> <p>Wir bitten daher darum, zeitnah eine Vorab - Abstimmung zwischen Kommunen, Kreisverwaltung und Kreistag herbeizuführen.</p>
<p>Gemeinde Brietlingen (SG Scharnebeck) Stellungnahme 18.11.2019</p>	<p>Die Gemeinde Brietlingen wird in den Dokumentationen zu den verschiedenen Entwicklungspotentialen immer mit der Einwohnerzahl beschränkt auf die Ortsteile des Altdorfes und des Siedlungsbereiches südlich des Neetzekanals mit insgesamt etwas über 3.000 Einwohner berücksichtigt. Ich weise darauf hin, dass der Gemeinde Brietlingen auch der Ortsteil Lüdershausen mit dem Feriengebiet am Reihersee angehört und die Einwohnerzahl der Gemeinde insgesamt 3.564 Einwohner (Stand 14.11.2019) beträgt. An dieser Stelle teile ich, wie von Ihnen angefordert, die aktuellen Einwohnerzahlen der Gemeinde wie folgt mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lüdershausen 508 Einwohner • Altdorf 1.049 Einwohner • südlich Neetzekanal einschl. Birkenweg 2.007 Einwohner • Gesamt 3.564 Einwohner <p>Die Gemeinde Brietlingen erwartet die Berücksichtigung aller ihrer Einwohner bei Fragen der Regionalentwicklung, da die Gemeinde sich selbstverständlich naturgemäß in der Rolle sieht, auch für das Gemeindegebiet insgesamt die Verantwortung für die Versorgung ihrer Einwohner und das Vorhalten der erforderlichen öffentlichen Einrichtungen zu übernehmen. Zu den genannten Einwohnerzahlen kommen im Sommerhalbjahr eines jeden Jahres ca. 1.000 weitere Personen hinzu, die bei der Versorgungsinfrastruktur zu berücksichtigen sind.</p> <p>Dies sind jedes Jahr die Besucher, die in Summe täglich als Tagesgäste oder Dauergäste das Feriengebiet des bereits o. g. Reihersees aufsuchen. Allein diese Personengruppe macht einen zusätzlichen erheblichen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Brietlingen aus.</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>Darüber hinaus rechnet sich die Gemeinde Brietlingen die Aufgabe in der Region zu, als Grundzentrum eine besondere Rolle der Versorgungsinfrastruktur zu übernehmen. Wir hatten in diesem Zusammenhang die Frage diskutiert, ob die Gemeinde tatsächlich alle Themenbereiche eines Grundzentrums wird abdecken wollen. Stattdessen käme ggf. auch die Zuordnung der angedachten Unterkategorie einer sogenannten W1-Gemeinde in Frage. Das schließt die Gemeinde für sich aus, da es sich hierbei lediglich um eine herausgehobene Stellung in der Siedlungsentwicklung, verbunden mit geringen erweiterten Potentialen zur Einzelhandelsentwicklung handeln würde.</p> <p>Bereits heute verfügt die Gemeinde Brietlingen aber über eine weitergehende Versorgungsinfrastruktur mit einer Grundschule, zwei Kindertagesstätten, verschiedenen ärztlichen Angeboten und Dienstleistern zur Gesundheitsförderung wie Physiotherapie, Einzelhandel des täglichen Bedarfs, Frisören, verschiedenen Handwerksbetrieben, Gaststätten- und Seherbergungsbetrieben und verschiedenen Dienstleistungsbetrieben wie Bankdienstleistung, Postdienstleistung, Versicherungen usw. Im Bereich der genannten Kindertagesstätten wird es zudem eine Erweiterung geben. Als Ersatz für eine der beiden Einrichtungen wird eine Kindertagesstätte im Altdorf von Brietlingen neu gebaut werden. Das Bebauungsverfahren wurde hierzu mit dem Aufstellungsbeschluss bereits begonnen und die Fläche durch die Gemeinde schon gekauft. Die Einrichtung wird drei Gruppen im Elementarbereich haben und eine Krippengruppe. Ferner sind das Grundstück und der Neubau so konzipiert, dass eine Erweiterung der Einrichtung auf mindestens insgesamt sechs Gruppen möglich sein wird. Ferner verfügt die Gemeinde Brietlingen bereits über verschiedene sehr gute Sportanlagen bestehend aus einem Sportplatzgelände mit drei Sportplätzen, einer eigenen durch die Gemeinde betriebenen Sporthalle, einer wettkampffähigen Sporthalle an der Grundschule, einem in den letzten Jahren neu gebauten und damit auf dem neuesten Stand konzipierten Schießsportanlage sowie einem Reitsportzentrum mit mehreren Reithallen und dazugehörendem großzügigen Außengelände.</p> <p>Mit Ihnen ist zudem bereits eine zusätzliche Entwicklung am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches "südlich des Neetzekanals" (am Birkenweg) abgestimmt, die bestehend aus Wohnbauflächen, altersgerechtem Wohnen, einer Pflegeeinrichtung und einer gemischten Baufläche für weitere Ärzteversorgung, Apotheke und kleinteiligem Gewerbe den Charakter eines Grundzentrums maßgeblich unterstützt.</p> <p>Auch kann nicht von einer ernsthaften natürlichen Verflechtung mit dem bisher einzigen Grundzentrum der Samtgemeinde Scharnebeck, der Gemeinde Scharnebeck ausgegangen werden. Die Grenzen der Samtgemeinde und ihre damit angehörenden Mitgliedsgemeinden sind während der Verwaltungs- und Gebietsreform 1974 eher zufällig entstanden, nachdem andere Gemeinden um die Samtgemeinde Scharnebeck herum sich zuvor bereits zu Zusammenschlüssen der neu zu bildenden Samtgemeinden zusammengefunden hatten und so das Gebiet der Samtgemeinde Scharnebeck einfach überblieb. Der Bau des Eibe-Seiten-Kanals und die Verkehrsführungen der Hauptverkehrswege machen zudem deutlich, was im täglichen Alltag auch Lebensrealität ist, nämlich dass die wesentlichen Verflechtungen unter den verschiedenen Gemeinden innerhalb der Samtgemeinde entlang dieser Hauptverkehrswege verlaufen (Bundesstraße 209 Artlenburg - Brietlingen, Kreisstraße 53 Hohnstorf - Echem - Scharnebeck und Kreisstraße 2 Lüdersburg - Rullstorf-Scharnebeck). So gibt es bis heute kaum natürliche Verflechtungen der Gemeinde Brietlingen mit der Gemeinde Scharnebeck. Brietlinger frequentieren Scharnebeck lediglich wegen der administrativen Aufgaben des behördlichen Standortes der Samtgemeindeverwaltung. Ansonsten bestehen die Beziehungen entlang der genannten Hauptverkehrsachse,</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>der Bundesstraße 209 und in Teile der Samtgemeinde Bardowick. <i>(Hinweis: beide je ca. 7 km entfernt).</i></p> <p>Die Gemeinde Brietlingen ist daher für die Umgebung an der Bundesstraße 209 ausdrücklich geeignet, die Aufgabe eines Grundzentrums zu übernehmen. Hier sei auch darauf verwiesen, dass die Samtgemeinde Scharnebeck zu den deutlich größeren Samtgemeinden im Land Niedersachsen mit inzwischen knapp 16.000 Einwohnern gehört. Ferner steigt die Einwohnerzahl der Samtgemeinde Scharnebeck seit ihres Bestehens kontinuierlich an. In den nächsten 10- 15 Jahren wird damit zu rechnen sein, dass die Samtgemeinde Scharnebeck eine Einwohnerzahl von 20.000 erreicht. Im gleichen Zeitraum wird die Einwohnerzahl der Gemeinde Brietlingen auf 4.000 Einwohner zusteigern, denn seit vielen Jahren ist bei der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Brietlingen ein erhebliches Interesse am Zuzug zu verzeichnen. Hinzu kommt, dass sich die Samtgemeinde Scharnebeck sich mit ihrer hohen Einwohnerzahl über ein vergleichsweise großes Gebiet erstreckt.</p> <p>Die Gemeinde Brietlingen erwartet daher bei den weiteren Planungen durch das RROP innerhalb der Samtgemeinde Scharnebeck als weiteres Grundzentrum berücksichtigt zu werden.</p>
<p>Gemeinde Echem (SG Scharnebeck) Stellungnahme 22.10.2019</p>	<p>Die Gemeinde Echem teilt Ihnen zum Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Lüneburg folgende Auffassung mit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gemeinde Echem bestimmt als Planungsbehörde ihre Entwicklungsziele selbst soweit sie nicht gegen höherrangiges Recht verstoßen. Dazu gehört eine maßvolle Bereitstellung von Bauland für Wohneigentum. Die generelle Festschreibung, dass die Gemeinde nur eine ganz geringe Ausweisung von Bauland vornehmen darf, lehnen wir ab. Auch die ausschließliche Inanspruchnahme innerörtlicher Baulücken sind nicht akzeptabel, da sie nicht regelmäßig zur Verfügung stehen. Gegen den Willen der Eigentümer werden wir nicht handeln. 2. Die Nachfrage nach Bauland ist ausweislich der Auskünfte der samtgemeindeeigenen SEB so groß - auch aus den eigenen Orten - dass sie nicht befriedigt werden kann. Schließlich muss das Bauland auch bezahlbar bleiben. Und das kann es nicht, wenn aufwendige Planungen nur 3 oder 4 Grundstücke umfassen. 3. Wir wenden uns gegen die Absicht, nur der Stadt und den Grundzentren in den Samtgemeinden gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Mindestens aber muss die Möglichkeit bestehen, im Ort vorhandenes Handwerk an seinen Heimatort binden zu können und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. 3. In Echem, wie auch in anderen Dörfern wird es zukünftig mehr leerstehende große alte Bauernhäuser geben. Hier muss eine flexible Nachnutzung erlaubt sein um keinen wirtschaftlichen Ruin zu erzeugen z.B. Ausbau von Ferienwohnungen und Fremdenzimmern, Etablierung von Handwerksbetrieben. 4. Speziell auf Echem bezogen muss es möglich sein, ein ehemaliges Gasthaus mit Saalbetrieb wieder zu aktivieren. Das gelingt allerdings nur wenn begleitend auf dem Gelände auch Mitarbeiterwohnungen errichtet werden dürfen ohne Anrechnung auf sonstige Baulandausweisung.

Kommune	Stellungnahmen
<p>Gemeinde Hohnstorf/Elbe (SG Scharnebeck) Stellungnahme 28.10.2019</p>	<p>Die Gremien der Gemeinde Hohnstorf/Elbe haben sich eingehend mit dem vorgelegten Entwurf beschäftigt.</p> <p>Die Gemeinde wird derzeit bereits als Gemeinde mit grundzentralen Aufgaben dargestellt. Die Entwicklung ist unserer Ansicht nach bereits so gut, dass die Ausweisung als Grundzentrum gerechtfertigt ist und hiermit beantragt wird. Der Ort Hohnstorf/Elbe verfügt über die wesentlichen Merkmale eines Grundzentrums und insbesondere auch über Versorgungsleistungen, die in ländlichen Siedlungsstrukturen seltener vorkommen und im Siedlungsstrukturkonzept aktuell nicht berücksichtigt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zweizügige Grundschule, Kindertagesstätte • Facharzt für Allgemeinmedizin, • Zahnarzt, • Physiotherapie, • Apotheke, • Tierarzt • Tankstelle, • Kfz Werkstatt, • Landmaschinen Fachbetrieb • Frisör, • Einzelhandelsbetriebe (Edeka, Elektrofachgeschäft, Bäckerei, Gartenfachhandel) • Post, Bank • drei Gaststätten <p>Eine Gemeindeverwaltung ist ebenfalls vor Ort. Die verkehrliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Hohnstorf liegt direkt an der B 209 und an der Bahnlinie Lüneburg - Lübeck, in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Lauenburg. Zudem besteht die Möglichkeit den Bahnhof Echem in wenigen Autominuten zu erreichen.</p> <p>Die in dem Entwurf vorgelegten Entwicklungszahlen für Hohnstorf/Elbe sind unserer Einschätzung nach nicht ausreichend. Ein gezieltes und wirksames Reagieren auf den demografischen Wandel ist nur bei ausreichenden Wachstumsmöglichkeiten realisierbar.</p> <p>Zur Entwicklungsperspektive "Speckgürtel von Hamburg" und ländlicher Raum: Das überproportionale Wachstum Lüneburgs beobachten wir mit Besorgnis. Während sich Lüneburg zum hochattraktiven Speckgürtel Hamburgs entwickelt, werden die ländlichen Siedlungsstrukturen am Wachsen gehindert. Während ein Zusammengehen von Bullendorf und Sassendorf mit Hohnstorf untersagt wird, verschmelzen im Bereich der Stadt Lüneburg die Stadtränder mit den Randgemeinden. Das ist aus unserer Sicht eine Ungleichbehandlung und nicht zielführend. Hier sollten die Gemeinden in der Fläche mehr das Wachstum der Stadt abfangen und damit den Speckgürtel vergrößern. Der Kreis hat die Handlungsmöglichkeiten diese Bereiche dann mit dem ÖPNV besser zu versorgen.</p> <p>Bauanfragen gibt es derzeit viele- nur leider kein Flächen. Das Ergebnisprotokoll der Veranstaltung zur Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg im Rahmen der Neuaufstellung des RROP unterstützt unsere Stellungnahmen.</p> <p>Gemäß der Zusammenstellung sollen Bestandsentwicklungen (in Wohngebieten) von den Vorgaben ausgenommen werden. Dies soll jedoch nicht für Konversionsflächen (ehemalige Gewerbestandorte, die zu Wohnzwecken umgewandelt werden) gelten. Die Umwandlung dieser Flächen ist aus raumordnerischer Sicht einer Planung "auf der grünen Wiese" vorzuziehen, ist aber häufig teurer und aufwendiger. Mit den geringen Entwicklungspotentialen für den ländlichen Raum, lassen sich Entwicklungen von Konversionsflächen wirtschaftlich kaum umsetzen. Um die Entwicklung dieser Flächen zu ermöglichen, wäre ein Anreiz im RROP zur Entwicklung dieser Flächen sinnvoll und wünschenswert.</p>
<p>Gem. Lüdersburg (SG Scharnebeck) Stellungnahme 29.10.2019</p>	<p>Die Gemeinde Lüdersburg hat sich mit den von Ihnen vorgestellten Gutachten und Festsetzungen zur Fortschreibung des RROP befasst und daraus Schlüsse für Lüdersburg gezogen.</p> <p>Vorab sei erwähnt, dass unser Gemeinderat die Zielstellung des RROP für Lüdersburg mit der Stabsstelle hätte eingehend abstimmen müssen.</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>Folgende für uns relevante Vorstellungen sollten im RROP Berücksichtigung finden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gemeinde Lüdersburg besteht aus 6 Ortsteilen, nur die Ortsteile Lüdersburg und Jürgenstorf sind für ein eventuelles Baugebiet vorgesehen. Bei der bestehenden Regelung in Bezug auf die Zugrundelegung der Einwohnerzahlen zum Wachstum (3 %) werden nur die Einwohner des Ortsteiles herangezogen. Dieses halten wir für unsere Gemeinde für nicht förderlich und wachstumshindernd und stehen dem Bedarf entgegen. Wir fordern deshalb die Anrechnung der Einwohnerzahlen von allen Ortsteilen bei der Bemessung, sowie die Nutzung der Entwicklungsmöglichkeiten zum Wachstum. 2. Zur Sicherung des Wachstums in unserer Gemeinde ist es zwingend notwendig, Bauvorhaben von ortsansässigem Gewerbe zu fördern. Besonders im Bereich des Hotel- und Tourismusgewerbes ist ein Wachstum zum Erhalt des Bestandes dringend erforderlich. Für die Gemeinde stellt dieser Bereich neben der Landwirtschaft die Grundlage des wirtschaftlichen Daseins und der Arbeitsplatzsicherung. Wir fordern deshalb die Möglichkeiten im RROP, entsprechende Betriebserweiterungen baulich zuzulassen. 3. Solange das neue RROP noch nicht abgeschlossen ist, sollte es eine Übergangslösung geben, um die aktuellen Vorhaben nicht zu gefährden. 4. Für die Ortsteile unserer Gemeinde muss die ÖPNV-Versorgung dringend verbessert werden. 5. Der Umbau bestehender Bauernhäuser zu Wohnraum ist aufgrund Nutzungs- und Eigentümerwechsel auf absehbarer Zeit ein vordringliches Thema in der Gemeinde. Diesen Nutzungsänderungen sollten keine Hemmnisse, baurechtlich, gegenüberstehen. <p>Wir bitten die dargelegten Punkte zu berücksichtigen.</p>
<p>Gemeinde Rullstorf (SG Scharnebeck) Stellungnahme 17.09.2019</p>	<p>Die Gemeinde Rullstorf liegt in der Samtgemeinde Scharnebeck und besteht aus den Ortsteilen Rullstorf und Boltersen, die sich wiederum aus mehreren Siedlungsbereichen zusammensetzen. Derzeit leben in der Gemeinde Rullstorf knapp 2000 Einwohner/innen.</p> <p>Auf der Veranstaltung zur Neuaufrstellung des RROP im Juni 2019 und auch in den verschickten Unterlagen wird für die Gemeinde Rullstorf ein überdurchschnittlich hoher Bevölkerungsanstieg (8 bis unter 14 %, damit der höchste Anstieg im östlichen Landkreis bzw. in der Samtgemeinde Scharnebeck) dargestellt (S. Folie 13). Der ebenfalls sehr hohe Anteil älterer Bewohner/innen an der Bevölkerung (s. Folie 15) ist auf ein für den Ortsteil Boltersen großes Senioren- und Pflegeheim in Boltersen zurückzuführen und lässt daher keine Rückschlüsse auf die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde zu.</p> <p>Auch die Darstellung auf Folie 17 prognostiziert für die Gemeinde Rullstorf den höchsten Anstieg in der Anzahl der Haushalte bis zum Jahre 2030 (15% und mehr). Dazu passt die Schlussfolgerung in der Darstellung der Siedlungsstrukturtypen auf S. 19 in keiner Weise, die Rullstorf dem Typ 4: „Erweiterter Entlastungsbereich mit geringerem Entwicklungspotential“ zuordnet.</p> <p>Im Ortsteil Rullstorf betreibt die Gemeinde eine Kita mit derzeit 75 Plätzen und einer Öffnungszeit von 7.00 bis 16.00 Uhr. Planungen zur Erweiterung der Kita laufen, In direkter Nachbarschaft befinden sich die weiteren Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Scharnebeck (Grundschule, weiterführende Schule, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten etc.); die ÖPNV-Anbindung ist durch die Buslinie 5110 gegeben. Die Ortslage Rullstorf ist dem Typ W1 zuzuordnen und das entsprechende Entwicklungspotential anzusetzen.</p> <p>Somit ist aus Sicht der Gemeinde Rullstorf nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde Rullstorf gemäß des Entwurfes lediglich das Mindestwachstum von 2 WE/1000E*a erhalten</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>soll. Dieses gilt ebenfalls für die Gemeinden des Landkreises, für die die oben genannten Punkte in keiner Weise zutreffen.</p> <p>Die Gemeinde erlebt eine sehr große Nachfrage nach Immobilien; Häuser und Wohnungen sind regelmäßig sehr schnell verkauft. Die Gemeinde Rullstorf hat aufgrund ihrer Flächen-größe (zweitgrößte Gemeinde der Samtgemeinde) und ihrer im Vergleich dazu geringen Einwohnerzahl (hier nur viertgrößte Gemeinde in der Samtgemeinde) ein hohes Entwicklungspotential.</p> <p>Aus dem kürzlich vorgelegten Bericht der Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank (Anstalt des öffentlichen Rechts) „Perspektiven für Niedersachsen bis 2040 - Zukunftsfähige Wohnungsmärkte“ ergibt sich für die Samtgemeinde Scharnebeck die zentrale Herausforderung, „für wachsende Nachfrage planvoll und zügig bauen“ (s. S. 57). Dieses Ziel kann mit dem nun vorliegenden Entwurf nicht umgesetzt werden, da die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden stark eingeschränkt werden.</p> <p>Die Gemeinde Rullstorf fordert daher die Überarbeitung des Entwurfes unter Berücksichtigung der besonderen Situation der Ortslage Rullstorf und der Anpassung der Zahl der zulässigen zu entwickelnden Wohneinheiten.</p> <p>Die Planungshoheit der Gemeinden darf durch das RROP nicht unangemessen stark beeinträchtigt werden.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch die Vorgabe von 2 WE/1.000 E*a eher nur kleine Baugebiete geplant werden können, die sich in der Realität kaum wirtschaftlich erschließen lassen und somit für die ausweisenden Gemeinden nachteilig sind.</p> <p>Die Gemeinde Rullstorf fordert daher, diese Aspekte bei der Neuaufstellung des RROP zu berücksichtigen und die gemäß RROP zulässige Entwicklung der Gemeinde entsprechend der oben dargestellten Aspekte zu überarbeiten.</p> <p>Gern stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch vor Ort zur Verfügung, um die besondere Lage der Gemeinde Rullstorf zu erörtern.</p>
<p>Gemeinde Neetze (SG Ostheide) Stellungnahme 23.09.2019</p>	<p>Gemäß dem Leitbild des Siedlungsstrukturkonzeptes für die dezentrale Konzentration</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sollen neue Siedlungsflächen vorrangig in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen geschaffen werden, 2. sollen die Zentralen Orte durch neue Siedlungsflächen auch für Zuziehende gestärkt werden, 3. bildet der ÖPNV und die soziale Infrastruktur das Rückgrat der Siedlungsentwicklung, 4. soll eine ausreichende Eigenentwicklung für alle Ortsteile gewährleistet werden. <p>Diese Leitsätze sind aus dem Leitbild für eine Region der kurzen Wege (Arndt Herbert 2002) abgeleitet. Um die entsprechenden Zielstellungen im gesamten Landkreis erreichen zu können, wäre eine Stärken-Schwächenanalyse des Systems der dezentralen Konzentration im Landkreis erforderlich, um auf dieser Grundlage durch die Formulierung entsprechender Zielstellungen steuernd einzugreifen zu können, wenn Ungleichgewichte entdeckt werden.</p> <p>Im Siedlungsstrukturkonzept wird die Stärken-Schwächenanalyse bisher vermisst. Auf der Basis einer solchen Analyse könnten Ungleichgewichte und Schwächen des Systems der dezentralen Konzentration behoben werden, anstatt diese in die Zukunft fortzuschreiben.</p> <p><u>Verteilung der Kontingente auf Siedlungstypen/ Kriterium ÖPNV-Anbindung</u></p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>Die Zentralen Orte werden im Siedlungsstrukturkonzept unterteilt in diejenigen im Verflechtungsbereich und die übrigen Grundzentren. Unterhalb der Ebene der Grundzentren werden zwei Typen von Ortsteilen definiert: W1 (besonders geeignet für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten; mit mehr Einwohnern und besserer Infrastruktur) und W2 (sonstige geeignete Standorte). Unterhalb der Standorte W1 werden „übrigen Gemeindeteile mit Eigenentwicklung“ definiert.</p> <p>Die Abstufung, wie viele Wohneinheiten für die definierten Siedlungstypen als angemessen beurteilt und auf diese verteilt werden, erfolgt gemäß der nachfolgenden Darstellung (Folie 55 der Präsentation).</p> <p>Danach werden die Siedlungstypen W1 gegenüber den sonstigen Grundzentren außerhalb des Verflechtungsbereiches bevorzugt.</p> <p>Anhand der Abbildung gemäß Folie 48 wird ersichtlich, dass Standorte der Siedlungstypen W 1 weit überwiegend im westlichen Landkreis liegen, Grundzentren außerhalb des Verflechtungsbereiches jedoch überwiegend im östlichen Landkreis.</p> <p>Gerade an den Standorten W1 und den Grundzentren im Verflechtungsbereich Adendorf, Bardowick, Reppenstedt besteht bereits aktuell eine höhere Siedlungsdichte und eine höhere Nachfrage an Wohnraum. Aufgrund der großen Bautätigkeit in der Vergangenheit resultieren heute höhere Einwohnerzahlen, die ein Kriterium für die Einstufung in W1 darstellt, obwohl diesen Standorten keine grundzentrale Versorgungsfunktion zukommt.</p> <p>Im Westkreis bestehen bereits stärkere Verkehre zwischen den Wohnstätten-Standorten W1 und den zugehörigen Grundzentren, die weiter verstärkt werden, wenn diesen Wohnstätten-Standorten höhere Wohnbauflächenkontingente zugewiesen werden als den Grundzentren außerhalb des Verflechtungsbereiches.</p> <p>Stattdessen sollte ein stärkerer Aspekt auf die Stärkung der Grundzentren außerhalb des Verflechtungsbereiches gelegt werden, die überwiegend im Ostkreis liegen, um diese auch als Wohnstätten zu stärken und deren grundzentrale Versorgungsstrukturen zu sichern. Ansonsten kann Satz 2 des Leitbildes (s.o.) nicht erfüllt werden. Das Ungleichgewicht der Entwicklung zwischen West- und Ostkreis, welches sich historisch durch die deutsche Teilung entwickelt hat, würde weiter zementiert.</p> <p>Die Verteilung der zulässigen Wohneinheiten für sonstige Grundzentren und W1-Standorte sollte entweder gleich gestaltet werden oder die sonstigen Grundzentren sollten die höhere Zurechnung von WE/1000 EW/Jahr erhalten (3,5 WE/1000 EW/Jahr für Grundzentren; 3,0 WE/1000 EW/Jahr für W1-Standorte).</p> <p>Dadurch kann dazu beigetragen werden, das bestehende strukturelle West-Ostgefälle im Landkreis weiter abzubauen. Der historisch entstandene Status quo der Siedlungsstruktur würde nicht hingenommen und durch Fortschreibung zementiert. Erforderlich ist eine Stärkung des Ostkreises sowie eine Entlastung des Westkreises (z.B. einer verkehrlichen Überlastung entgegenwirken).</p> <p>Außerdem ist zu prüfen, ob Regio-Busverbindungen als Kriterium für die Beurteilung der Siedlungstypen gegenüber den Hauptbahnstrecken und den Stadtbussen aufzuwerten sind. Auch der Regiobusverkehr kann durch den Einsatz von E-Bussen sowie die Verknüpfung des Regiobusverkehrs im Rahmen des integrierten Mobilitätskonzept des Landkreises mit anderen nachhaltigen Verkehrsangeboten, wie Carsharing, E-Bikeverleih usw.</p> <p>Auch die Abwertung des Regiobusverkehrs führt zu einer Zementierung der historisch entstandenen schlechteren Verkehrsinfrastruktur im Ostkreis.</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>Insgesamt findet sich im Siedlungsstrukturkonzept bisher die Verflechtung der angrenzenden Gemeinden mit der Hansestadt Lüneburg zu wenig wieder. Es scheint offensichtlich, dass auf dem Gebiet der Hansestadt die Schaffung der erforderlichen Wohneinheiten gem. GEWOS 2016 schwerlich umsetzbar ist. Bisher werden keine Mechanismen vorgegeben, wie und in welchem Rahmen die Entlastung für Lüneburg im Verflechtungsbereich in Kooperation mit den Nachbargemeinden organisiert werden kann.</p> <p><u>Festlegung der Siedlungsdichten</u></p> <p>Die Festlegung der durchschnittlichen Siedlungsdichten für Oberzentrum/ Grundzentrum/ Wohnstätten W1/2 und übrige Gemeindeteile erscheint zu undifferenziert.</p> <p>Wenn zwischen Grundzentren im Verflechtungsbereich und außerhalb unterschieden wird (s.o.), wäre für diese unterschiedlichen Siedlungstypen auch die Dichteregelung unterschiedlich festzulegen. Die gleiche Dichtevorgabe für die Grundzentren Adendorf und Neetze kann z.B. nicht als angemessen bewertet werden. Für Adendorf kann angenommen werden, dass die angestrebte durchschnittliche Dichtefestlegung (25 WE/ha) bereits in vielen Siedlungsbereichen eingehalten oder sogar überschritten wird. Für Neetze stellt diese Vorgabe hingegen ein hohes Verdichtungsziel dar.</p> <p>Fraglich ist zudem die Praktikabilität der Siedlungsdichtefestlegung. Wird in einem Bebauungsplan festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind, erfüllt dieser Bebauungsplan ggf. auf dem Papier die Dichtevorgabe. Die Umsetzung von 2 Wohneinheiten stellt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ein Höchstmaß dar und kein Vorgabesoll. Demnach wird in der Realität ein geringerer Dichtewert erreicht, wenn nur in 10 bis 20% der Einzelhäuser tatsächlich 2 Wohneinheiten geschaffen werden.</p>
<p>Hansestadt Lüneburg</p> <p>Stellungnahme</p> <p>11.12.2019</p>	<p>Zielzahl zum Wohneinheitenbedarf:</p> <p>Die Nennung eines Zieles für die Zahl der Einwohner im Stadtgebiet wird begrüßt.</p> <p>Es besteht Einigkeit darüber, dass als Grundlage die Prognosewerte der GEWOS aus der Wohnungsmarktanalyse 2016 verwendet werden sollen. Danach geht die GEWOS für die Hansestadt von einem Neubaubedarf von 4.780 WE im Zeitraum 2016 bis 2030 aus.</p> <p>Das vom Landkreis beauftragte Gutachten „Zukunftsfähige Siedlungsentwicklung“ nennt für die Hansestadt einen Neubaubedarf von 315 WE/Jahr, was über den Zeitraum 2019 bis 2030 (12 Jahre) 3780 WE entspricht. Diese Zahl gibt ungefähr den Neubaubedarf ohne Ersatzbedarf wieder, realistisch und als Ziel zu übernehmen ist jedoch der gesamte Neubaubedarf.</p> <p>Zu bedenken ist dabei allerdings, dass die Bedarfszahl - aufgrund der in den Jahren nach der Prognose stark zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum - tendenziell noch höher liegen wird:</p> <p>Die GEWOS-Analyse geht von einem Anstieg der Bevölkerung im Stadtgebiet um ca. 4,8 % von 2015 bis 2030 aus, was einer Einwohnerzahl von ca. 78.200 in 2030 entsprechen würde. Für den Zeitraum 2015 bis 2020 geht die GEWOS von einem Anstieg um 2,0 % auf etwa 76.100 Einwohner aus. Grundlage ist ein statistischer Wert von 74.622 Einwohnern in 2015.</p> <p>Im November 2019 liegt die Zahl der tatsächlich gemeldeten Einwohner jedoch bereits bei 77.900. Gegenüber den am 31.12.2015 real gemeldeten 75.726 Einwohnern entspricht dies einer Steigerung um ca. 2,9 %.</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>Der Einwohnerzuwachs liegt offenbar aktuell über den prognostizierten Werten und voraussichtlich auch weiterhin höher. Der jährliche Neubaubedarf im Stadtgebiet wird damit die im Gutachten genannte Zahl von 315 WE/Jahr deutlich übersteigen.</p> <p>Zielzahlen zur Siedlungsdichte:</p> <p>Raumordnerische Vorgaben zur Festlegung von konkreten Flächen für die Siedlungsentwicklung, auch in Form der Festlegung einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 50 WE/ha, werden abgelehnt.</p> <p>Ein derartig festgelegter Wert, gleich welcher Größe, erfasst nicht die Situation im Stadtgebiet, die von stark unterschiedlichen und teilweise auch deutlich höheren Dichtewerten geprägt ist.</p> <p>In der Hansestadt sind nur noch wenige für den Wohnungsbau geeignete Flächen verfügbar, die Bodenpreise sind bereits hoch und steigen weiter. Die Situation am Grundstücksmarkt und das Gebot der Ressourcenschonung lassen damit gegenwärtig bereits keinen flächenintensiven Neubau von Wohnungen mehr zu. Die Verpflichtung des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden besteht ohnehin. Die Hansestadt wird die wenigen noch verfügbaren Flächen für den Wohnungsbau daher so ökonomisch und nachhaltig wie möglich nutzen.</p> <p>Die diesbezüglichen Anforderungen unterscheiden sich jedoch hinsichtlich der jeweils umgebenden bestehenden Strukturen stark. Für innerstädtische Nachverdichtungen und neue Flächen am Stadtrand gelten sehr unterschiedliche Ziele und Anforderungen bezogen auf ihre Struktur und Dichte. Diese können nicht über einen allgemeinen „Durchschnittswert“ abgebildet werden.</p> <p>Starre Einschränkungen und Vorgaben zur Siedlungsdichte tragen im konkreten Planungsfall nicht zu einer Stärkung des Ziels der Flächeneinsparung bei und beschränken die kommunale Planungshoheit übermäßig. Wenn ein Ziel im RROP zu formulieren ist, sollte dies jedoch nur als qualitative beschreibende Aussage ohne Nennung eines konkreten Zahlenwerts enthalten sein.</p> <p>Zentrale Siedlungsbereiche:</p> <p>Die Festlegung zentraler Siedlungsbereiche - für die Umsetzung der Ziele der Landesraumordnung zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels - kann erst anhand konkreter Vorschläge oder Planentwürfe geprüft werden.</p> <p>Bei einer Festlegung ist das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg mit seinen Fortschreibungen zu beachten. Darin sind bereits zentrale Versorgungsbereiche und deren Einzugsgebiete enthalten, die Konzentrations-, Kongruenz- und Abstimmungsgebote der Landesraumordnung wurden bei jüngeren Einzelhandelsprojekten berücksichtigt.</p> <p>Zu berücksichtigen ist bei einer Festlegung der zentralen Siedlungsbereiche allerdings, dass ein weiterer Einwohnerzuwachs und damit eine Erweiterung sowohl des Siedlungsgebiets als auch der Einzelhandelsnachfrage zu erwarten ist.</p> <p>Gutachten zur Siedlungsentwicklung:</p> <p>Als generell bedenkenswert wird die vorweg genommene Betrachtung der künftigen Siedlungsentwicklung anhand eines einzelnen Fachgutachtens gesehen.</p> <p>Gerade das übergreifende Themenfeld der Siedlungsentwicklung steht in einem unmittelbaren wechselseitigen Verhältnis mit einer Vielzahl weiterer Themen und Faktoren. Als</p>

Kommune	Stellungnahmen
	<p>wichtigste Beispiele wären Verkehr (ÖPNV, IV, Güterverkehr), technische und soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Gewerbe und Arbeitsplätze, Erholung und Freizeit sowie das lokale Klima zu nennen.</p> <p>Konkrete Ziele lassen sich erst formulieren, wenn aktuelle Informationen zu den jeweiligen Zuständen und den einwirkenden Faktoren vorliegen. Daraus sind dann die Entwicklungen, Bedarfe und Planungen zu ermitteln, die ihrerseits die Ziele der (Wohn)Siedlungsentwicklung beeinflussen.</p> <p>Bei einer Betrachtung aller einwirkenden Faktoren treten unvermeidlich Ziel- und Nutzungskonflikte hervor, die sich wechselseitig und jeweils insbesondere die Siedlungsentwicklung beeinflussen.</p> <p>Für den Abstimmungs- und Abwägungsprozess bei der Aufstellung des neuen RROP ist die Verfügbarkeit umfassender Informationen zu allen die Entwicklung beeinflussenden Faktoren für die mitwirkenden Gemeinden, Verbände, Parteien etc. von entscheidender Bedeutung. Abgestimmte Aussagen sind erst nach Kenntnis der Ergebnisse aller Gutachten und Fachplanungen möglich.</p> <p>Hervorzuheben ist dabei der Aspekt des lokalen Klimas. Es ist bislang nicht erkennbar, dass die klimatischen Auswirkungen auf die Siedlungsräume im RROP erfasst und durch Ziele der Raumordnung beeinflusst werden sollen.</p> <p>Im Umfeld der besiedelten Flächen haben die Entstehungsgebiete und Abflussbahnen für Kaltluft eine hohe Bedeutung für die Planung der weiteren Siedlungsentwicklung. Da diese Flächen und Korridore naturgemäß über die Gemeindegebiete hinausgehen, ist das RROP geradezu prädestiniert für eine übergreifende Analyse und räumliche Darstellung der Ziele.</p> <p>Bezug zum Stadtentwicklungskonzept:</p> <p>Die Hansestadt Lüneburg hat in der zweiten Jahreshälfte 2019 mit der Aufstellung eines Stadtentwicklungskonzepts begonnen. Ein Entwurf in Form eines Leitbildes soll bis Anfang 2021 vorliegen. Damit wird es zeitlich weitgehend parallel zur Neuaufstellung des RROP erarbeitet. Auch der Horizont der Aussagen zur regionalen bzw. städtischen Entwicklung liegt gleichermaßen in den 2030er Jahren.</p> <p>In beiden Planungswerken werden überwiegend räumliche Entwicklungsziele formuliert, die aus einer breit angelegten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Verbände, Kammern und Behörden sowie der politischen Entscheidungsträger entstehen. Sie besitzen daher einen hohen Grad der Legitimation und werden die Entscheidungsprozesse in Stadt und Landkreis über viele Jahre maßgeblich beeinflussen.</p> <p>Daher wird ein wechselseitiger Austausch während des Aufstellungsprozesses angeregt: Bei der Erhebung und Analyse von Grundlagen lassen sich Überschneidungen rechtzeitig erkennen. Räumliche und beschriebene Ziele können frühzeitig koordiniert und mögliche Zielkonflikte vermieden werden. Der Öffentlichkeit und den Entscheidungsträgern werden dadurch abgestimmte und möglichst einvernehmliche Lösungsansätze vorgelegt.</p>

Ergebnisse der Einzeltermine mit den Kommunen (Zusammenfassung der Kernaussagen)

Stadt/Ge- meinde	Stellungnahme in Stichworten
Adendorf Gespräch: 23.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Adendorf erhalte mit dem Vorschlag gute Entwicklungsmöglichkeiten. Es werde erwartet, dass diese jedoch aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeiten nicht ausgeschöpft werden. • Adendorf habe hingegen viel Innenentwicklungspotenzial, auf dem der Schwerpunkt der Entwicklung in Adendorf liege. Hier sei eine maßvolle Entwicklung mit Gebäuden mit 2-3 WE pro Gebäude gewünscht. Ein Einwohnerwachstum sei auch ohne Entwicklung im Außenbereich zu erwarten. • Für Neubaugebiete stehen nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Auf einer innenstadtnahen Neubaufläche sei eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit kleineren Grundstücken geplant. • Ein zu starkes Wachstum habe Auswirkungen auf Schule und Kindergärten, Verkehr und Kanalisation. • Erbstorf solle sich nicht stark weiterentwickeln. • Im neuen Wohngebiet Am Papageienweg seien Grundstücke von 500-600 m² geplant mit 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 13 Wohnungen sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Dabei würden 4 Sozialwohnungen sowie bezahlbare Wohnungen umgesetzt.
SG Amelinghausen Gespräch: 08.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Flexibilisierung der Flächenkontingente sei wichtig. Es solle ein Ansatz gewählt werden, bei der die Sicherung der Infrastruktur durch Einwohnerzuwachs gesichert werden könne – auch auf Kosten des Grundzentrums; darüber hinausgehende Kontingente sollten frei verteilt werden können. • Betzendorf und Soderstorf seien innerhalb der Samtgemeinde besondere Orte, auf die sich die Entwicklung konzentrieren solle. In Betzendorf würden bspw. die vorgeschlagenen 1,55 ha nicht für die Aufrechterhaltung der Grundschule reichen. • Die Entwicklungschancen aus der Digitalisierung seien zu berücksichtigen. • Zudem wird kritisiert, dass die Bahn bei der Festlegung der W-Standorte höher gewichtet werde als die Autobahn. Viele pendelten von Soderstorf nach Hamburg. • Die Reaktivierung der Bahnstrecke sei nach aktuellem Stand sehr wahrscheinlich und müsse berücksichtigt werden. • Es wird auf eine missverständliche oder falsche Darstellung der medizinischen Versorgung in der Siedlungsstrukturkarte hingewiesen.
SG Bardowick Gespräch: 09.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Die Festlegungsvorschläge seien für die Samtgemeinde Bardowick gut zu händeln, da man gar nicht so große Bedarfe sehe bzw. verwirklichen wolle wie Kontingente vorgeschlagen werden. • Ein großes Wachstumspotenzial liege in der Innenentwicklung, der Arrondierung und dem Umbau von 60er-Jahre Gebieten. Durch Umnutzung von Hofstellen würden vielfach 10 bis 12 Wohneinheiten in einem Gebäude entstehen. Die angestrebte Einwohnerzahl von 18.000 Einwohnern könne auch ohne Neubaugebiete erreicht werden. • Einzelne Kommunen hätten stärkere Wachstumswünsche auch durch Neubaugebiete, bei denen jedoch zum Teil absehbare Probleme mit dem Verkehr (Verkehrsüberlastung) und mit der Infrastruktur unberücksichtigt blieben. Den Nachfragedruck von außen müsse man aushalten.

	<ul style="list-style-type: none"> • Umnutzungen, Pflegeeinrichtungen und Innenbereichsflächen sollten nicht auf die Kontingente angerechnet werden. Verschiebungen der Kontingente wären innerhalb der Samtgemeinde sinnvoll, dies sei insbesondere für sehr kleine Einheiten wichtig. • Eine Dichte von 25 WE/ha für Bardowick sei sehr hoch.
Stadt Bleckede Gespräch: 01.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Die wesentliche Siedlungsentwicklung soll im Ort Bleckede selbst stattfinden. • Die Nachfrage nach Neubauflächen sei zurzeit sehr hoch. Auf der bereits im FNP gesicherten Neubaufläche sollen innerhalb von 10 Jahren vier Abschnitte mit jeweils 40 Wohneinheiten auf 4 ha entwickelt werden (insges. ca. 20 ha). • Dort werde eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern angestrebt. Es werde erwartet, dass man für das Neubaugebiet aufgrund der gestiegenen Nachfrage im Gegensatz zu bisher nun auch einen Investor für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern finden könne. • Aufgrund der Flächenreserven muss der FNP innerhalb der nächsten 10 Jahre nicht geändert werden. • Entwicklung finde auch in den kleineren Orten statt, wobei Barskamp und Alt Garge hinsichtlich der Entwicklungspotenziale herausstechen. • Es sollten Entwicklungsziele formuliert werden, um Bleckede als Wachstumsort zu stärken. Bleckede solle als Zentrum im Ostkreis gestärkt werden, bspw. auch hinsichtlich der ärztlichen Versorgung. • Ein Siedlungsentwicklungskonzept als Grundlage für die Weitergabe von Kontingenten sei in einer Einheitsgemeinde nicht erforderlich. • Eine Weitergabe von Kontingenten zwischen Samt- und Einheitsgemeinden wird als problematisch eingeschätzt. Es sei fraglich, ob Lüneburg bereit sei, Kontingente abzugeben. Man müsse daher eine Argumentation finden, die Potenziale Lüneburgs von vornherein mitzuverteilen, möglicherweise über das Argument des kostengünstigen Wohnens, das in Lüneburg nicht realistisch sei.
SG Dahlenburg Gespräch: 29.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Der Breitbandausbau in Dahlenburg soll am 30.06.2020 abgeschlossen sein. Die damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten seien zu berücksichtigen. • Es sei problematisch, dass mit veralteten Daten gearbeitet wird. Im RROP werde der Baubedarf mit Daten von 2002 bis 2009 auf 0 geschätzt. Die GEWOS-Studie sei schon überholt. Es gebe keinen Einwohnerrückgang mehr. • Der in dem Gespräch diskutierte Vorschlag, den Faktor für Dahlenburg aus Gründen der Gleichbehandlung und zur Stärkung des Ostkreises auf 3,5 WE/1.000 EW und Jahr anzuheben, gehe in die richtige Richtung und wird begrüßt. • Die Kontingente einzelner Ortsteile seien so gering, dass dort in 10 Jahren nur ein Grundstück möglich sei. Daher sei eine Flexibilität zur Verteilung der Eigenentwicklungskontingente wichtig. Aufgrund der vielen sehr kleinen Kommunen und der vermutlich geringen Bereitschaft zur Weitergabe von Kontingenten sei es besser, die Kontingente nicht auf Gemeindeebene, sondern auf Samtgemeindeebene zu verteilen. Eine komplette Flexibilität sei wünschenswert, bei der die Samtgemeinde alle Kontingente gemeindeübergreifend verteilen könne. • Ein Gesamtkontingent von 0,8 ha pro Jahr für die Samtgemeinde sei wenig, konkrete Bedarfszahlen könnten aber spontan nicht genannt werden. • Es sei anzunehmen, dass Lüneburg und ggf. auch die Kommunen im Umkreis die Kontingente nicht werden ausschöpfen können. Daher sei es wichtig Kontingente von Lüneburg in den Ostkreis zu verlagern.

	<ul style="list-style-type: none"> • Es sei eine deutliche Nachfrage zu erkennen, insbesondere nach großen Grundstücken auf Außenbereichsflächen. • Auch in kleineren Kommunen solle noch eine Entwicklung stattfinden, wobei das Grundzentrum nicht beeinträchtigt werden dürfe. • Eine zu umfangreiche Entwicklung könne auf Dauer bei langfristig sinkender Bevölkerung die Ortskerne schwächen.
SG Gellersen Gespräch: 30.09.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Es sei wichtig, dass Flächen weitergegeben werden können, da Reppenstedt räumlich kein großes Entwicklungspotenzial mehr hat. Es gebe auch verkehrliche Probleme bei einer weiteren Entwicklung von Reppenstedt. Kontingente von Reppenstedt sollten auch auf Kirchgellersen und Westergellersen übertragen werden können. • Die Samtgemeinde sollte die Kontingente selbst verteilen können. • Westergellersen sei eher nach Hamburg ausgerichtet. 1,5 Wohneinheiten /1.000 EW wäre hier zu wenig Entwicklungspotenzial. • Kirchgellersen habe eine Schwerpunktaufgabe in der Samtgemeinde, da Reppenstedt nicht zentral in der Samtgemeinde liegt. Es sei nicht beabsichtigt, dass Kirchgellersen Grundzentrum werde. Kirchgellersen habe eine gute eigene Infrastruktur. Die drei Gemeinden (ohne Reppenstedt) haben 7.000 EW. Deren Versorgung erfolge in Kirchgellersen. Perspektivisch sei eine weitere Einzelhandelsentwicklung dort denkbar.
SG Ilmenau Gespräch: 09.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Es bestehen unterschiedliche Einschätzungen, inwiefern eine Festlegung von Wohneinheiten oder von Flächengrößen in ha vorteilhafter wäre. Erstere ermögliche die Realisierung großer Grundstücke, für die meisten Gemeinden sei eine Flächenfestlegung vermutlich interessanter. • Angesichts der angenommenen Siedlungsdichten bestehe die Gefahr, dass die Grundstücke sehr klein werden müssten. Hohe Grundstückspreise wirken ebenfalls in diese Richtung. Man wolle jedoch nicht zu städtisch werden. • Embsen hat Bedenken, dass sich durch die geplante Abstufung von einem Grundzentrum im Gewerbegebiet kein überregionales Gewerbe mehr ansiedeln dürfte, und bemängelt eine zu geringe Flexibilität. • Deutsch Evern möchte neben Melbeck zweites Grundzentrum in der Samtgemeinde werden. Sollte Deutsch Evern nicht Grundzentrum werden, werde die Festlegung eines aufgewerteten W1-Standortes gewünscht, um mehr Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten. • In Melbeck sei eine umfangreiche Entwicklung von über 100 Wohneinheiten noch bei Gültigkeit des aktuellen RROPs geplant, sodass die vorgeschlagenen Kontingente an Wohneinheiten ausreichend seien. Bei großen Grundstücksgrößen seien die Flächenkontingente dagegen möglicherweise zu gering. • Für die Gemeinde Barnstedt ist es wichtig, durch eine ausreichende Einwohnerentwicklung einen Rückgang der Steuereinnahmen zu verhindern. Es gebe keine Leerstände oder freien Baugrundstücke, stattdessen sei ein permanenter Nachfragedruck zu erkennen. Auch aufgrund der sozialen Angebote und der guten Verkehrsanbindung solle der Ort Entwicklungsperspektiven erhalten. In der Vergangenheit seien jährlich durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Jahr hinzugekommen. Mit den neuen Vorschlägen wären bei Beibehaltung der aktuellen Grundstücksgrößen aufgrund der angenommenen höheren Siedlungsdichten nur noch 1,5 Wohneinheiten möglich. In Barnstedt ist insbesondere Innentwicklung vorgesehen (durch Entwicklung von Hinterbebauung oder Umnutzung alter Höfe). Ein neues Baugebiet sei möglicherweise in Kolkhagen geplant (12 Gebäude in fünf Jahren). • Die Digitalisierung biete bereits jetzt gute Entwicklungsmöglichkeiten für lokales Gewerbe und sei damit auch eine Chance für die Entwicklung des ländlichen Raumes.

Gemeinde Deutsch Evern Gespräch am 27.09.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Für die Gemeinde Deutsch Evern wird eine Zunahme der Einwohnerzahl von mindestens 10% angestrebt. Mit einem bereits in konkreter Planung befindlichen Baugebiet könnten insgesamt 300 Wohneinheiten entwickelt werden. • Es werde eine Ausweisung als Grundzentrum angestrebt, da die gewünschte Flächenentwicklung nach bisherigem Verständnis nur als Grundzentrum möglich ist. Auch eine Ausweisung von Gewerbeflächen soll möglich sein, da eine hohe Nachfrage bestehe. Sofern eine Ausweisung als Grundzentrum nicht möglich sei, solle eine Ausweisung als W-Standort mit höheren Wachstumsmöglichkeiten erfolgen. • Die Prognose der GEWOS sei nicht korrekt, da die Einwohnerzahl von Deutsch Evern durch die bisherigen raumordnerischen Vorgaben klein gehalten worden sei.
Amt Neuhaus Gespräch 07.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund des demographischen Wandels seien zusätzliche Einwohner für die Gemeinde sehr wichtig, auch um die angespannte finanzielle Situation zu verbessern. • In den letzten zwei Jahre gab es viele Bauanträge, die Einwohnersituation stelle sich derzeit günstiger dar als seinerzeit prognostiziert. • Es sei festzustellen, dass junge Leute in die Gemeinde zurückkommen. Viele zögen eher ins Ländliche und weniger in den Hauptort Neuhaus, weil gerade das Ländliche ein Standortfaktor der Gemeinde darstelle und häufig noch familiäre Bindungen bestehen. Es werden vor allem große Grundstücke nachgefragt. • Die Infrastruktur sei flächendeckend als relativ gut zu bezeichnen. • Man brauche nach Hamburg 1,5 Std. mit dem Auto und 45 Minuten von Boizenburg mit dem Zug, daher sei auch ein Pendeln nach Hamburg durchaus attraktiv, zumindest in Verbindung mit Heimarbeits Tagen. • Die Digitalisierung sei aufgrund der ansonsten anfallenden Benzinkosten wichtig für den ländlichen Raum und könne im Amt Neuhaus als ausreichend bezeichnet werden. Sie ermögliche Homeoffice-Modelle auch für Selbstständige. • Im Kernort Neuhaus und auch in Stapel gebe es wenige verfügbare Baulücken. Die Preise seien jedoch günstig. Grundstücke in B-Plan-Gebieten seien auch wenig nachgefragt, die Leute wollen eher in die Fläche, wo sie mit mehr Platz wohnen können (s. o.). Stapel als Vorort sei relativ stark geworden, aber hier seien mittlerweile fast alle Bauflächen bebaut. • Die weitere Entwicklung von Neuhaus als Grundzentrum sei auch aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Flächen schwierig. Daher sei es wichtig, Kontingente an andere Orte, z.B. nach Stapel, verschieben zu können. Es sei wichtig, die Entwicklungsmöglichkeiten zu flexibilisieren. • Von der Elbbrücke verspreche man sich mehr Gewerbe. • Es sollte die Möglichkeit bestehen, die Elbranddörfer wiederaufzubauen. Es gebe viele Hofstelle, die von den Enkeln der Zwangsausgesiedelten, aber auch von anderen wiederbebaut worden seien. Für diese Personen stelle das Grundzentrum keine Alternative dar. • Alle Ortschaften sollen erhalten bleiben, auch wenn der Aufwand zur Erhaltung der Infrastruktur hoch sei.
SG Scharnebeck Gespräch: 7.10.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Für die Gemeinde Scharnebeck gibt es ein beträchtliches Maß an Siedlungsentwicklungswünschen, die im Entwurf zum F-Plan verankert sind. • In Brietlingen seien sowohl kleinteilige als auch größere Entwicklungen geplant. • Es bestehe ein hoher Entwicklungsdruck. Dieser werde auch durch vielfache Nachfragen von Personen aus den eigenen Gemeinden – etwa Kinder oder Mieter – deutlich.
SG Ostheide	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird ein Entwicklungskonzept mit den Themen Wohnen, Gewerbe, Daseinsvorsorge etc. erstellt.

<p>Gespräch: 2.10.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wendisch Evern werde laut Vorschlag als W2-Standort eingestuft, es erfülle jedoch alle Voraussetzungen für einen W1-Standort bis auf Einzelhandel. Es wird das Ziel verfolgt, für Wendisch Evern eine Einzelhandels-Nahversorgung zu schaffen, auch wenn dies ambitioniert sei. Es besteht der Wunsch nach Einstufung als W1-Standort, um mehr Einwohner gewinnen zu können und damit eine Einzelhandels-Nahversorgung aufbauen zu können. • Die angenommenen Siedlungsdichten seien für den ländlichen Raum zu hoch. Eine Dichte von 25 WE/ha für „übrige Grundzentren“ außerhalb des Verflechtungsbereiches von Lüneburg sei zu hoch. Bei Mehrfamilienhäusern und altersgerechtem Wohnen sei dieser Wert einzuhalten, bei ortsangepasster Ein- und Zweifamilienhausbebauung nicht. • Es wird ein klarer Vorrang für die Grundzentren gesehen. Dort sollen jeweils die vom Land für Grundzentren empfohlenen 3.000 EW erreicht werden. Für Barendorf bedeute dies einen Zuwachs von +21%, für Neetze von +15%. Diese Werte liegen leicht über der oberen Prognosevariante des Demographiegutachtens. Für Wendisch Evern werde eine Zunahme von +10% aufgrund der Nähe zu Lüneburg angestrebt. Die anderen Orte seien untergeordnet, hier werde lediglich eine Entwicklung von +4-6 % angestrebt. Die Auslastungsgrade von Grundschule und Kitas werden dabei berücksichtigt. • Nachverdichtungspotenziale bestehen in Thomasburg und Reinstorf, in Barendorf dagegen nicht. • Sollte ein Entwicklungskonzept Voraussetzung für eine Umverteilung der Kontingente sein, wäre das aktuell erarbeitete Entwicklungskonzept zu ergänzen, da die Ortsteilebene nicht berücksichtigt wird.
<p>Hansestadt Lüneburg Gespräch 27.11.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lüneburg strebt einen Zuwachs von rund 6.000 EW in 10 Jahren an. Sofern der Nachfrage- druck anhalte und Flächenverfügbar seien, wäre auch eine darüberhinausgehende Entwicklung denkbar. Insgesamt wird eine Begrenzung des Oberzentrums durch Kontingente oder Siedlungsdichten daher kritisch gesehen. Auch möchte Lüneburg keine Kontingente an andere Kommunen weitergeben, um langfristig flexibel zu bleiben. • Es wird ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erstellt, das im Jahr 2023 fertiggestellt sein soll. • Die GEWOS-Wohnungsmarktanalyse habe einen geringeren Zuzug prognostiziert. Daher sei eine Überarbeitung sinnvoll. • Auch in den umliegenden Kommunen im Süden Lüneburgs müsse eine stärkere Entwicklung stattfinden, um die Entwicklung in die Fläche zu leiten. Hier sei ein Ausbau des ÖPNV wichtig. • Klimatische Aspekte / Kaltluftschneisen für die Hansestadt sollten auf regionaler Ebene berücksichtigt und nicht zugebaut werden. Hierzu sei die Erstellung eines Klimagutachtens sinnvoll.

Stellungnahmen (sortiert nach Themen)

Beteiligung der Kommunen zu den Zwischenergebnissen des Gutachtens zur Siedlungsentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RROP Lüneburg

Anlage 4 zur Vorlage „zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg – Präsentation und Diskussion der Zwischenergebnisse“ im Ausschuss für Raumordnung am 11.02.2020

Die folgende Auflistung enthält in thematischer Sortierung eine vollständige Übernahme der mündlichen Hinweise aus der Veranstaltung am 24.06.2019, der schriftlichen Stellungnahmen der Kommunen sowie der Ergebnisse der Einzeltermine mit den Kommunen.

Grundsätzliches

Aussagen	Nr.	Gemeinde
Diese Stellungnahme zum Gutachten zur Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg beinhaltet die Stellungnahmen der Gemeinden Amelinghausen, Rehlingen, Betzendorf, Oldendorf/Luhe und der Samtgemeinde Amelinghausen. Alle Gemeinden haben über ihre Räte Bedenken mitgeteilt. Die Gemeinde Soderstorf hat bereits mit E-Mail vom 28.10.19 eine eigene Stellungnahme abgegeben.	1	SG Amelinghausen Stellungnahme 30.10.2019
Die Samtgemeinde Amelinghausen und ihre Mitgliedsgemeinden interpretieren das Siedlungsentwicklungskonzept als ersten Aufschlag auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung und ersten Baustein zur Fortschreibung des RROP und möchten weiter an der bisher sehr konstruktiven Diskussion beteiligt werden.	2	SG Amelinghausen Stellungnahme 30.10.2019
<u>Positive Ansätze:</u> Vögelsen zählt zu den besonders geeigneten Standorten für Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Bei prognostiziertem Bevölkerungswachstum zwischen 3% und 3,5% wird Vögelsen als Umlandgemeinde stärker wachsen. Eine ausreichende Eigenentwicklung wird somit gewährleistet. Auf der Grundlage von Entwicklungskonzepten auf Samtgemeinde-Ebene können Entwicklungskontingente innerhalb von Samtgemeinde und Gemeinde getauscht werden.	3	Gem. Vögelsen (SG Bardowick) Stellungnahme 05.11.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>Positiv bewertet wird auch die Vorgabe eines Baulückenkatasters. Sollten die Flächenpotentiale aufgrund von fehlendem Verkaufsinteresse des Eigentümers oder aus anderem Grund nicht entwickelbar sein, so können diese (im Falle des Bebauungsplans sieben Jahre nach Rechtskraft) gegen neue Flächen getauscht werden.</p> <p>Zur Ausweisung von Bauland ist anzumerken, dass in Vögelsen keine öffentlichen Grundstücke vorhanden sind, die eine Lückenbebauung zulassen.</p> <p>Ein Baulückenkataster für teilbare Privatgrundstücke wurde bereits mit der Entwicklung von BPlan 19, Süderfeld III erstellt.</p> <p>Vögelsen ist im neuen Nahverkehrsplan sehr gut im Stadtbusverkehr vertaktet. ASM, Rufbus und Bürgerbus der Samtgemeinde ergänzen das Programm.</p>		
<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 05.07.2019 und die damit verbundene Möglichkeit, zum Zwischenergebnis des Gutachtens zur Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg eine Stellungnahme abzugeben. Zunächst einmal möchte ich ausdrücklich meine Unterstützung der abgegebenen Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der Hauptverwaltungsbeamten im Landkreis Lüneburg vom 17.09.2019 bekräftigen. [...]</p> <p>Ich möchte außerdem die Gelegenheit nutzen, um mich bei Ihnen für das informative Gespräch am 01.10.2019 in Ihrem Hause zu bedanken. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	4	Stadt Bleckede Stellungnahme 22.10.2019
<p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes wurde ein Gutachten zur Siedlungsentwicklung erstellt. Dieses wurde den Kommunen in einer Informationsveranstaltung erläutert.</p> <p>Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg.</p> <p>Der Ort Dahlenburg stellt nach der regionalen Raumordnung ein Grundzentrum dar, welche verschiedenen Aufgaben zugeordnet sind. Eine Schwerpunktaufgabe stellt die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dar. Diese Aufgabe ist in Zusammenhang mit den überörtlich bedeutsamen Industrie- und Gewerbebetrieben zu sehen, die sich in Dahlenburg angesiedelt haben.</p> <p>Weiterhin ist in Dahlenburg eine ausreichende Wohnraumversorgung vorzusehen, die im funktionalen Zusammenhang zu Versorgungseinrichtungen im ländlichen Raum stehen sollen. Mit weiteren Bebauungsplänen wird die Wohnraumversorgung in Dahlenburg und in der Samtgemeinde verbessert. Die verbesserte Wohnraumversorgung kann ebenfalls als ein stärkender Faktor für lokale Ökonomie betrachtet werden, da die dort Zuziehenden u.U. auch in der Region arbeiten.</p> <p>In ländlichen Bereich, gerade in den kleineren Ortsteilen stellt sich eine stetige Nachfrage an Bauland dar. Es ist durchaus ein Lebenskonzept, die ländliche Ruhe zu suchen. Durch die gute Versorgung der Samtgemeinde Dahlenburg mit ÖPNV und</p>	5 / 6	Gemeinde Nahrendorf / Flecken Dahlenburg (SG Dahlenburg) Stellungnahme 26./29.10.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
Einzelhandel, sowie der sozialen Infrastruktur ist gerade für Familien die Samtgemeinde Dahlenburg interessant geworden. Des Weiteren hat der derzeitige Ausbau der Breitbandversorgung positiven Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung.		
<p>In der o.g. Angelegenheit danke ich Ihnen für die Beteiligung der Samtgemeinde Ilmenau an der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) und insbesondere am Siedlungsentwicklungskonzept.</p> <p>Der Rat der Samtgemeinde Ilmenau hat am 29.10.2019 in seiner öffentlichen Sitzung einstimmig folgende Stellungnahme zum vorgelegten Siedlungsentwicklungskonzept beschlossen:</p> <p>Die Samtgemeinde schließt sich den Ihnen bisher vorgelegten Stellungnahmen der Mitgliedsgemeinden an und unterstützt diese. Folgende Kernaussagen möchte die Samtgemeinde hier hervorheben:</p>	7	SG Ilmenau Stellungnahme 28.10.2019
<p>Für die Beteiligung der Gemeinde Deutsch Evern bei der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) bzw. explizit beim Siedlungsentwicklungskonzept für den Landkreis Lüneburg bedanke ich mich. Die Gemeinde Deutsch Evern begrüßt ausdrücklich, dass sie als Trägerin der Planungshoheit auf ihrem Gebiet zu einem sehr frühen Stadium mit in das Verfahren eingebunden wird.</p> <p>Hinweisen möchte ich in diesem Zusammenhang darauf, dass die Gemeinde Deutsch Evern den Forderungen der Regionalplanung bei ihren letzten Bauleitplänen mit der Erstellung eines Baulücken-/Leerstandskatasters und der Überarbeitung der vorhandenen Bebauungspläne vollumfänglich nachgekommen ist bzw. nachkommt.</p> <p>Der Rat der Gemeinde Deutsch Evern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25. September 2019 folgende Stellungnahme zum vorgelegten Siedlungsentwicklungskonzept mit 11-Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen beschlossen: [...]</p> <p>Die aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 abgeleiteten allgemeinen Rahmenbedingungen, wie „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“, „Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen“ und der „Vorrang der Innenentwicklung“ sind begründet und müssen beim RROP für den Landkreis Lüneburg berücksichtigt werden. Die damit einhergehende Flächenneuinanspruchnahme von 24 ha/Jahr bezogen auf den Landkreis Lüneburg ist nachvollziehbar.</p>	8	Gemeinde Deutsch Evern (SG Ilmenau) Stellungnahme 26.09.2019
<p>Zunächst hat die Gemeinde Deutsch Evern die Einrichtung eines Fachausschusses „Raumordnung“ wohlwollend zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Komplexität und der Bedeutung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP), auch für uns als kleinste kommunale Einheit, ist dieser Schritt nur zu begrüßen.</p> <p>Für das Gespräch mit Ihnen und Frau Panebianco in Ihrem Hause am 27.09.2019 bedanke ich mich ganz herzlich. Wie besprochen, ergänze ich die oben genannte Stellungnahme vom 26.09.2019 nach einstimmiger Beschlussfassung (14Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen) durch den Rat der Gemeinde Deutsch Evern am 30.10.2019 wie folgt:</p>	9	Gemeinde Deutsch Evern (SG Ilmenau) Stellungnahme 30.10.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>Das aktuell gültige RROP erlaubt der Gemeinde Deutsch Evern lediglich eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung. Für die Gemeinde Deutsch Evern bedeutet dies eine Wohnflächenausweisung von etwa 55 Wohneinheiten (WE) für die gesamte Laufzeit des RROP von angenommen 10 Jahren (vgl. RROP 2003 in der Fassung der I. Änderung 2010, Seite 16). Für die genannte Laufzeit wurde lediglich das Baugebiet an der Melbecker Straße (Bebauungsplan 11 „Rakamp-Ost“) mit 21 WE entwickelt. Wobei es sich bei diesem Gebiet um einen bestehenden Bebauungsplan handelte, bei dem lange keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bestand. Nur der Erbfall ermöglichte die Entwicklung dieser Fläche, nicht aber eine aktive Entwicklung durch die Gemeinde. Alle weiteren WE sind tatsächlich nur durch eine Nachverdichtung, welche die Gemeinde nur bedingt steuern kann, entstanden. In Summe konnten die 55 WE, ohne aktive Baulandausweisung, erreicht werden. Bei der frühzeitigen Beteiligung im Verfahren zum Bebauungsplan „Fuchsberg-Nord“ (Aufstellungsbeschluss vom 02.09.2015) wurde der Gemeinde Deutsch Evern durch den Landkreis Lüneburg aufgetragen, sich zunächst um eine Nachverdichtung zu kümmern und alte Bebauungspläne zu überarbeiten, inkl. der Erstellung eines Leerstandskatasters. Diesen Forderungen ist die Gemeinde Deutsch Evern vollumfänglich nachkommen. Das Verfahren für den Bebauungsplan „Fuchsberg-Nord“ ruht seitdem.</p> <p>Als Anlage I zu diesem Schreiben finden Sie die gewünschte Übersicht zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Deutsch Evern. [...]</p> <p>Ich erlaube mir, die Stellungnahme der Gemeinde Deutsch Evern vom 26.09.2019 und diese ergänzende Stellungnahme an die Vorsitzende des Ausschusses für Raumordnung direkt zu senden.</p> <p>Bitte leiten Sie beide Stellungnahmen schnellstmöglich an die Mitglieder des Kreistages für die laufende Beratung weiter. Für weitergehende Gespräche stehe ich natürlich gerne zur Verfügung. Vielen Dank.</p>		
<p>Für die Beteiligung der Gemeinde Barnstedt bei der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) bzw. explizit beim Siedlungsentwicklungskonzept für den Landkreis Lüneburg bedanke ich mich. Die Gemeinde Barnstedt begrüßt ausdrücklich, dass sie als Trägerin der Planungshoheit auf ihrem Gebiet zu einem sehr frühen Stadium mit in das Verfahren eingebunden wird.</p> <p>Der Rat der Gemeinde Barnstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. Oktober 2019 folgende Stellungnahme zum vorgelegten Siedlungsentwicklungskonzept mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen beschlossen:</p> <p>Die aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 abgeleiteten allgemeinen Rahmenbedingungen wie "Nachhaltige Siedlungsentwicklung", " Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen" und der "Vorrang der Innenentwicklung" sind begründet und müssen beim RROP für den Landkreis Lüneburg berücksichtigt werden. Die damit einhergehende Flächenneuanspruchnahme von 24 ha/Jahr bezogen auf den Landkreis Lüneburg ist nachvollziehbar.</p>	10	Gemeinde Barnstedt (SG Ilmenau), Stellungnahme 27.10.2019
<p>Die Gemeinde Lüdersburg hat sich mit den von Ihnen vorgestellten Gutachten und Festsetzungen zur Fortschreibung des RROP befasst und daraus Schlüsse für Lüdersburg gezogen.</p>	11	Gem. Lüdersburg

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>Vorab sei erwähnt, dass unser Gemeinderat die Zielstellung des RROP für Lüdersburg mit der Stabsstelle hätte eingehend abstimmen müssen.</p>		<p>(SG Scharnebeck) Stellungnahme 29.10.2019</p>
<p>Der Rat der Gemeinde Amt Neuhaus hat in seiner Sitzung folgende Stellungnahme zum RROP Teilbereich Siedlungsentwicklung beschlossen:</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Landkreis Lüneburg wurden den Kommunen Zwischenergebnisse des Gutachtens zur Siedlungsentwicklung vorgetragen und die Gemeinden zur Stellungnahme aufgerufen.</p> <p>Der Landkreis beabsichtigt im Rahmen der Neuaufstellung, die Regionalpläne aus dem Raumordnungsplan für das Landesgebiet zu entwickeln und sich neuen Themen zuzuwenden.</p> <p>Nachhaltige Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen, der demografische Wandel und die Infrastrukturfolgekosten sollen berücksichtigt werden. Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen soll durch Innenentwicklung erreicht werden und die Siedlungsentwicklung soll sich auf zentrale Orte und Orte mit ausreichender Infrastruktur konzentrieren.</p> <p>Dem ÖPNV und der sozialen Infrastruktur wird erhebliche Bedeutung für die Siedlungsentwicklung beigemessen, wobei aber auch das Ziel der ausreichenden Eigenentwicklung aller Ortsteile gewährleistet werden soll.</p> <p>Die künftige Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg soll sich gem. Siedlungsstrukturkonzept an der infrastrukturellen Ausstattung, der Einwohnerzahl und der Lage der Ortsteile orientieren.</p> <p>Ein stärkeres Wachstum wird nur in Lüneburg und den Umlandgemeinden erwartet, das östliche Kreisgebiet und Teile des südlichen Landkreises werden voraussichtlich an Bevölkerung verlieren.</p>	12	<p>Gemeinde Amt Neuhaus Stellungnahme 06.09.2019</p>
<p>Bezug zum Stadtentwicklungskonzept:</p> <p>Die Hansestadt Lüneburg hat in der zweiten Jahreshälfte 2019 mit der Aufstellung eines Stadtentwicklungskonzepts begonnen. Ein Entwurf in Form eines Leitbildes soll bis Anfang 2021 vorliegen. Damit wird es zeitlich weitgehend parallel zur Neuaufstellung des RROP erarbeitet. Auch der Horizont der Aussagen zur regionalen bzw. städtischen Entwicklung liegt gleichermaßen in den 2030er Jahren.</p> <p>In beiden Planungswerken werden überwiegend räumliche Entwicklungsziele formuliert, die aus einer breit angelegten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Verbände, Kammern und Behörden sowie der politischen Entscheidungsträger entstehen. Sie besitzen daher</p>	13	<p>Hansestadt Lüneburg Stellungnahme 11.12.2019</p>

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>einen hohen Grad der Legitimation und werden die Entscheidungsprozesse in Stadt und Landkreis über viele Jahre maßgeblich beeinflussen.</p> <p>Daher wird ein wechselseitiger Austausch während des Aufstellungsprozesses angeregt: Bei der Erhebung und Analyse von Grundlagen lassen sich Überschneidungen rechtzeitig erkennen. Räumliche und beschriebene Ziele können frühzeitig koordiniert und mögliche Zielkonflikte vermieden werden. Der Öffentlichkeit und den Entscheidungsträgern werden dadurch abgestimmte und möglichst einvernehmliche Lösungsansätze vorgelegt.</p>		

Allgemeine Zielsetzung

Aussagen	Nr.	Gemeinde
1. Grundsätzlich fehlt dem Siedlungsentwicklungskonzept unserer Auffassung nach eine konkrete Zielsetzung. Es bleibt offen, welche Ziele der Landkreis Lüneburg mit dem Siedlungsentwicklungskonzept verfolgt. Es fehlt unserer Auffassung nach an der Frage und auch an der Antwort, wie sich die Gesellschaft im Landkreis Lüneburg in den nächsten Jahren verändern könnte oder wie sich der Landkreis Lüneburg diese Veränderung bzw. Entwicklung vorstellt.	14	SG Amelinghausen Stellungnahme 30.10.2019
1. Aus Sicht der Gemeinde Soderstorf wurden vergangenheitsbezogene Auswertungen in die Zukunft gespiegelt. Eine zukunftsgerichtete Zielsetzung für den Landkreis Lüneburg ist nicht zu erkennen. Grundlegende Fragestellungen, wie z.B.: „Wie verändert sich die Gesellschaft bis 2030“ und „Wie soll der Landkreis Lüneburg 2030 dann auf dieser Grundlage aussehen?“, wurden nicht diskutiert und daraus keine Lösungen entwickelt.	15	Soderstorf (SG Amelinghs.) Stellungnahme 28.10.2019
<p>Der Flecken Artlenburg hat sich jüngst weitergehend mit dem vorliegenden Gutachten und den weitergehenden Vorstellungen fti.r neue Festsetzungen zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) befasst.</p> <p>Nach einer erfolgten Erörterung unter den Kommunen im Landkreis Lüneburg stellt sich hier jedoch die Frage, inwieweit es eine Art tragfähiger Zielbeschreibung für die Neuaufstellung des RROP gibt. Diese kann hier nicht erkannt werden. Zu verschiedenen Einzelthemen (z. B. Einzelhandel, Siedlungsentwicklung usw.) wurden bisher diverse externe Gutachten als Grundlagen für den Neuaufstellungsprozess erstellt und diese bei uns in den Kommunen vorgestellt. Hier gab es oft die Rückmeldung, dass Sie aus den Gutachtenergebnissen für sich bereits Schlüsse zu wünschenswerten Neufestsetzungen gezogen haben. Uns Kommunen bleibt da meistens nur noch die Möglichkeit einer Reaktion, statt der gemeinsamen Entwicklung. Mit dem vorliegenden Gutachten werden bereits ansatzweise Fakten geschaffen, ohne dass wir als Kommune bis zu diesem Zeitpunkt zu ihren Anforderungen an das neue</p>	16	Flecken Artlenburg (SG Schamebeck) Stellungnahme 30.10.2019

RROP überhaupt gehört und befragt wurden. Wir bitten Sie daher zunächst, sich vorab ein Bild über die hier vor Ort von uns selbst gefassten Entwicklungsziele in der hiesigen Region zu machen.

Konzeptionelle Überlegungen

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>2. Wie bereits die Arbeitsgemeinschaft der Hauptverwaltungsbeamten im Landkreis Lüneburg angemerkt hat, können die voranschreitende Digitalisierung dazu führen, dass immer mehr Menschen von zu Hause aus arbeiten. Dies kann dazu führen, dass der ländliche Raum als Wohnort immer stärker nachgefragt wird. Diese absehbare Entwicklung wurde bei der Aufstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes offensichtlich nicht berücksichtigt.</p> <p>3. Bei der Siedlungsentwicklung muss aus unserer Sicht die mögliche Reaktivierung der Bahnlinie von Lüneburg nach Soltau Berücksichtigung finden. Die Reaktivierung wird Stand heute als recht realistisch betrachtet und würde die Samtgemeinde Amelinghausen weiter beleben: Eine Bahnanbindung des Grundzentrums hätte massive Auswirkungen auf die infrastrukturelle Entwicklung der Samtgemeinde Amelinghausen. Ziel wäre neben der touristischen Erschließung vor allem die Verteilung des Zuzugsdrucks aus der Hansestadt Lüneburg auf das Umland. Neben weiteren Zuzug ist mit einer Erhöhung der Attraktivität für Pendler zu rechnen. Dieser Entwicklung wird mit dem vorgelegten Konzept keinerlei Rechnung getragen. Dabei lehrt bereits die Leuphana Universität genau diesen Zusammenhang in ihrem geographischen Kolloquium zum Thema: „Auf der Schiene in die Zukunft – SPNV-(Re)Aktivierungspotenziale im Landkreis Lüneburg als Instrument der Regionalentwicklung“.</p> <p>Mit den Nummern 2. und 3. wurden unserer Auffassung nach zwei wesentliche Zukunftsentwicklungen unberücksichtigt gelassen.</p> <p>4. [...] Darüber hinaus zeigt sich z.B. aufgrund der Darstellung auf Folie 21 der Präsentation die sehr starke zentralisierte Betrachtungsweise für die Entwicklung des Landkreises Lüneburg. Eine angemessene und zukunftsfähige Entwicklung für die Gemeinden bzw. Samtgemeinden, die nicht direkt an die Hansestadt angrenzen, wird nicht betrachtet. Es fehlt die Betrachtung, was diese Gemeinden brauchen, um die vorhandene Infrastruktur zu sichern und weiter zu entwickeln.</p> <p>6. Aus Sicht der Samtgemeinde Amelinghausen und ihrer Mitgliedsgemeinden wird der Bereich der direkt an die Hansestadt Lüneburg angrenzenden Gemeinden und Samtgemeinden durch das Siedlungsentwicklungskonzept überproportional gestärkt. Dies geht vor allem aus der Folie „Neubaubedarfe nach Gemeindetypen“ vom Gutachten „Zukunftsfähige Siedlungsentwicklung“ vom 24.06.2019 hervor. Die Gemeinde Rehlingen hat danach geringen oder keinen Neubaubedarf. Hier sei angemerkt, dass in Rehlingen aktuell ein Kindergarten für 25 Kinder entsteht, der langfristig die Kinderbetreuung der drei- bis sechsjährigen sicherstellen soll. Dies sehen wir bei einer Neubauentwicklung von aktuell 1,01 ha/10 Jahre für die gesamte Gemeinde Rehlingen als stark gefährdet an. Unberücksichtigt bleibt dabei, dass die Zuzugsmöglichkeiten der an die Hansestadt Lüneburg angrenzenden</p>	17	SG Amelinghausen Stellungnahme 30.10.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
Kommunen zunehmend begrenzt sind, und zeitgleich die Nachfrage nach Bauplätzen auch in Gemeinden wie Rehlingen kontinuierlich steigt.		
2. Die deutlich voranschreitende Digitalisierung wird viele Veränderungen zur Folge haben und kann zu einer Renaissance des ländlichen Raumes in Summe führen. Berufliche Tätigkeiten werden vermehrt am Wohnort verrichtet werden, was bereits heute zu beobachten ist. Die Digitalisierung wird in sehr vielen weiteren Lebensbereichen Einzug erhalten: „Home Care“, „Online shopping“ auch für Lebensmittel bis hin zum „Digitalen Stammtisch“ werden unseren Alltag verändern. Die daraus resultierenden positiven Entwicklungschancen sind im Siedlungsstrukturkonzept nicht abgebildet.	18	Gem. Soderstorf (SG Amelinghs.) Stellungnahme 28.10.2019
<p>Aus Sicht der Samtgemeinde Bardowick müssen im Rahmen der Neuaufrstellung des RROP noch weitere Themen stärker betrachtet werden. Insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen der Siedlungsentwicklung sind genauer zu untersuchen. Eine Siedlungsentwicklung im Westen der Hansestadt (insbesondere SG Gellersen) bzw. in der Hansestadt selber hat starke Auswirkungen auf das bereits heute in Teilen ausgelastete Straßennetz in der Samtgemeinde Bardowick.</p> <p>Aber auch eine Entwicklung im Osten wirkt sich auf die verkehrlichen Belastungen in der Samtgemeinde Bardowick aus.</p> <p>Die P & R-Anlage am Bahnhof Bardowick ist bereits schon heute ausgelastet. Auch die Umweltbelange sind mit zu berücksichtigen. Die Samtgemeinde ist beispielsweise gerade dabei, ihren Landschaftsplan zu überarbeiten.</p>	19	SG Bardowick / Flecken Bardowick Stellungnahme 22./25.10.2019
<p>Aus Sicht der Samtgemeinde Dahlenburg ist das jetzige Konzept nicht ausreichend. Hier wird lediglich die vorhandene Situation fortgeführt. Gerade zur Stärkung des Ostbereiches des Landkreises Lüneburg sollten dementsprechend neue Siedlungen im Ostbereich durch den Landkreis entwickelt und gefördert werden.</p> <p>Der westliche Bereich des Landkreises Lüneburg, der sich im „Speckgürtel“ von Hamburg befindet, hat bereits Probleme bei der Siedlungsentwicklung. Der Verkehr nimmt hier erheblich zu und eine Grundversorgung scheint hier bald nicht mehr leistbar zu sein. Daher sollte ein Siedlungskonzept entwickelt werden, wie der östliche Landkreis hier unterstützen kann. Dafür ist natürliche eine sehr gute ÖPNV – Anbindung erforderlich. Aufgrund der finanziellen Lage des Ostkreises sind diese dementsprechenden Konzepte mit ausreichenden finanziellen Mitteln vom Landkreis Lüneburg auszustatten.</p>	20	SG Dahlenburg / Flecken Dahlenburg Gemeinde Nahrendorf Stellungnahme 27./29.10.2019
Da die Hansestadt Lüneburg absehbar den für sie ermittelten Bedarf von 4.393 WE nicht decken können, sollten diejenigen umliegenden Gemeinden, die von ihrer Größe und Infrastruktur her geeignet erscheinen und dazu bereit sind, die Möglichkeit erhalten, sich über das bisher vorgesehene Maß hinaus weiter zu entwickeln. Für die Reduzierung des Siedlungsdruckes kommen in der Samtgemeinde grundsätzlich alle vier Mitgliedsgemeinden in Frage. Jedenfalls wünschen sich alle vier größere Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten.	21	SG Ilmenau Stellungnahme 28.09.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>Es ist nicht das Ziel der Gemeinde Amt Neuhaus Bevölkerung zu verlieren, vielmehr ist dagegen zu steuern und eine Weiterentwicklung, vor allem mit Blick auf die finanzielle Situation, voranzutreiben.</p> <p>Die Festlegungen im RROP dürfen aus unserer Sicht nicht dazu führen, dass sich zukünftig alle Entwicklungsmöglichkeiten auch nur auf die bereits jetzt stark nachgefragten Städte und Gemeinden konzentrieren.</p> <p>Man muss sich der Herausforderung stellen, auch den sogenannten Entlastungsbereich weiterzuentwickeln, damit dieser tatsächlich auch den Bereich mit hohem Nachfragepotenzial (Lüneburg und Umlandgemeinden) entlasten kann. [...]</p> <p>Desweiteren soll sich die Siedlungsentwicklung nicht nur an den Hauptachsen bzw. Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs (regional bedeutsame Schienen- und RegioBusverbindungen) orientieren, sondern auch an den ergänzenden Beförderungsangeboten (z.B. Rufbus) ausrichten können. Diese Entwicklung muss aus unserer Sicht im neuen RROP verankert werden.</p> <p>Für äußerst wichtig erachten wir weiterhin, dass die Auswirkungen einer neuen Elbbrücke im RROP Berücksichtigung finden.</p> <p>Die neuen Regelungen im RROP müssen positiven Einfluss auf die weniger entwickelten Regionen im Osten des Landkreises bewirken, wenn die Leistungsfähigkeit der schwachen Kommunen erhöht werden soll. Aus unserer Sicht ist dies zwingend erforderlich.</p> <p>Wenn wir nur das bisherige Konzept fortschreiben, hilft das der Entwicklung der schwachen Kommunen wie der Gemeinde Amt Neuhaus nicht weiter, es wird zum Stillstand führen und im Ergebnis die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde auch in der Zukunft nicht erhöhen.</p> <p>Die Berücksichtigung unserer Hinweise wird erwartet.</p>	22	<p>Gemeinde Amt Neuhaus Stellungnahme 06.09.2019</p>
<p>Gemäß dem Leitbild des Siedlungsstrukturkonzeptes für die dezentrale Konzentration</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sollen neue Siedlungsflächen vorrangig in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen geschaffen werden, 2. sollen die Zentralen Orte durch neue Siedlungsflächen auch für Zuziehende gestärkt werden, 3. bildet der ÖPNV und die soziale Infrastruktur das Rückgrat der Siedlungsentwicklung, 4. soll eine ausreichende Eigenentwicklung für alle Ortsteile gewährleistet werden. <p>Diese Leitsätze sind aus dem Leitbild für eine Region der kurzen Wege (Arndt Herbert 2002) abgeleitet. Um die entsprechenden Zielstellungen im gesamten Landkreis erreichen zu können, wäre eine Stärken-Schwächenanalyse des Systems der dezentralen</p>	23	<p>Gem. Neetze (SG Ostheide) Stellungnahme 23.09.2019</p>

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>Konzentration im Landkreis erforderlich, um auf dieser Grundlage durch die Formulierung entsprechender Zielstellungen steuernd einzugreifen zu können, wenn Ungleichgewichte entdeckt werden.</p> <p>Im Siedlungsstrukturkonzept wird die Stärken-Schwächenanalyse bisher vermisst. Auf der Basis einer solchen Analyse könnten Ungleichgewichte und Schwächen des Systems der dezentralen Konzentration behoben werden, anstatt diese in die Zukunft fortzuschreiben.</p> <p><u>Verteilung der Kontingente auf Siedlungstypen/ Kriterium ÖPNV-Anbindung</u></p> <p>Die Zentralen Orte werden im Siedlungsstrukturkonzept unterteilt in diejenigen im Verflechtungsbereich und die übrigen Grundzentren. Unterhalb der Ebene der Grundzentren werden zwei Typen von Ortsteilen definiert: W1 (besonders geeignet für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten; mit mehr Einwohnern und besserer Infrastruktur) und W2 (sonstige geeignete Standorte). Unterhalb der Standorte W1 werden „übrigen Gemeindeteile mit Eigenentwicklung“ definiert.</p> <p>Die Abstufung, wie viele Wohneinheiten für die definierten Siedlungstypen als angemessen beurteilt und auf diese verteilt werden, erfolgt gemäß der nachfolgenden Darstellung (Folie 55 der Präsentation).</p> <p>Danach werden die Siedlungstypen W1 gegenüber den sonstigen Grundzentren außerhalb des Verflechtungsbereiches bevorzugt.</p> <p>Anhand der Abbildung gemäß Folie 48 wird ersichtlich, dass Standorte der Siedlungstypen W 1 weit überwiegend im westlich Landkreis liegen, Grundzentren außerhalb des Verflechtungsbereiches jedoch überwiegend im östlichen Landkreis.</p> <p>Gerade an den Standorten W1 und den Grundzentren im Verflechtungsbereich Adendorf, Bardowick, Reppenstedt besteht bereits aktuell eine höhere Siedlungsdichte und eine höhere Nachfrage an Wohnraum. Aufgrund der großen Bautätigkeit in der Vergangenheit resultieren heute höhere Einwohnerzahlen, die ein Kriterium für die Einstufung in W1 darstellt, obwohl diesen Standorten keine grundzentrale Versorgungsfunktion zukommt.</p> <p>Im Westkreis bestehen bereits stärkere Verkehre zwischen den Wohnstätten-Standorten W1 und den zugehörigen Grundzentren, die weiter verstärkt werden, wenn diesen Wohnstätten-Standorten höhere Wohnbauflächenkontingente zugewiesen werden als den Grundzentren außerhalb des Verflechtungsbereiches.</p> <p>Stattdessen sollte ein stärkerer Aspekt auf die Stärkung der Grundzentren außerhalb des Verflechtungsbereiches gelegt werden, die überwiegend im Ostkreis liegen, um diese auch als Wohnstätten zu stärken und deren grundzentrale Versorgungsstrukturen zu sichern. Ansonsten kann Satz 2 des Leitbildes (s.o.) nicht erfüllt werden. Das Ungleichgewicht der Entwicklung zwischen West- und Ostkreis, welches sich historisch durch die deutsche Teilung entwickelt hat, würde weiter zementiert. [...]</p> <p>Außerdem ist zu prüfen, ob Regio-Busverbindungen als Kriterium für die Beurteilung der Siedlungstypen gegenüber den Hauptbahnstrecken und den Stadtbussen aufzuwerten sind. Auch der Regiobusverkehr kann durch den Einsatz von E-Bussen</p>		

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>sowie die Verknüpfung des Regiobusverkehrs im Rahmen des integrierten Mobilitätskonzept des Landkreises mit anderen nachhaltigen Verkehrsangeboten, wie Carsharing, E-Bikeverleih usw.</p> <p>Auch die Abwertung des Regiobusverkehrs führt zu einer Zementierung der historisch entstandenen schlechteren Verkehrsinfrastruktur im Ostkreis.</p> <p>Insgesamt findet sich im Siedlungsstrukturkonzept bisher die Verflechtung der angrenzenden Gemeinden mit der Hansestadt Lüneburg zu wenig wieder. Es scheint offensichtlich, dass auf dem Gebiet der Hansestadt die Schaffung der erforderlichen Wohneinheiten gem. GEWOS 2016 schwerlich umsetzbar ist. Bisher werden keine Mechanismen vorgegeben, wie und in welchem Rahmen die Entlastung für Lüneburg im Verflechtungsbereich in Kooperation mit den Nachbargemeinden organisiert werden kann.</p>		
<p>Auch sind wir grundsätzlich der Meinung, dass die Planungshoheit sowie die Siedlungspolitik nicht beim Landkreis, sondern bei den Kommunen liegt und liegen sollte.</p> <p>Unseres Erachtens sollten sich zukünftig auch nicht nur die sogenannten Grundzentren weiterentwickeln können. Das vorliegende Gutachten geht - unserer Meinung nach - überwiegend an den Bedarfen der einzelnen Gemeinden / Ortsteilen vorbei. Denn gibt es keine Weiterentwicklung, nimmt auch die Kaufkraft ab, mit heute noch nicht vorhersehbaren Auswirkungen.</p>	24	<p>Gem Artlenburg (SG Scharnebeck) Stellungnahme 30.10.2019</p>
<p>Zur Entwicklungsperspektive "Speckgürtel von Hamburg" und ländlicher Raum: Das überproportionale Wachstum Lüneburgs beobachten wir mit Besorgnis. Während sich Lüneburg zum hochattraktiven Speckgürtel Hamburgs entwickelt, werden die ländlichen Siedlungsstrukturen am Wachsen gehindert. Während ein Zusammengehen von Bullendorf und Sassendorf mit Hohnstorf untersagt wird, verschmelzen im Bereich der Stadt Lüneburg die Stadtränder mit den Randgemeinden. Das ist aus unserer Sicht eine Ungleichbehandlung und nicht zielführend. Hier sollten die Gemeinden in der Fläche mehr das Wachstum der Stadt abfangen und damit den Speckgürtel vergrößern. Der Kreis hat die Handlungsmöglichkeiten diese Bereiche dann mit dem ÖPNV besser zu versorgen.</p> <p>Bauanfragen gibt es derzeit viele- nur leider kein Flächen. Das Ergebnisprotokoll der Veranstaltung zur Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg im Rahmen der Neuaufstellung des RROP unterstützt unsere Stellungnahmen.</p>	25	<p>Gem Hohnstorf/ Elbe (SG Scharnebeck) Stellungnahme 22.10.2019</p>
<p>Gutachten zur Siedlungsentwicklung:</p> <p>Als generell bedenkenswert wird die vorweg genommene Betrachtung der künftigen Siedlungsentwicklung anhand eines einzelnen Fachgutachtens gesehen.</p> <p>Gerade das übergreifende Themenfeld der Siedlungsentwicklung steht in einem unmittelbaren wechselseitigen Verhältnis mit einer Vielzahl weiterer Themen und Faktoren. Als wichtigste Beispiele wären Verkehr (ÖPNV, IV, Güterverkehr), technische und soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Gewerbe und Arbeitsplätze, Erholung und Freizeit sowie das lokale Klima zu nennen.</p>	26	<p>Hansestadt Lüneburg Stellungnahme 11.12.2019</p>

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>Konkrete Ziele lassen sich erst formulieren, wenn aktuelle Informationen zu den jeweiligen Zuständen und den einwirkenden Faktoren vorliegen. Daraus sind dann die Entwicklungen, Bedarfe und Planungen zu ermitteln, die ihrerseits die Ziele der (Wohn)Siedlungs-entwicklung beeinflussen.</p> <p>Bei einer Betrachtung aller einwirkenden Faktoren treten unvermeidlich Ziel- und Nutzungskonflikte hervor, die sich wechselseitig und jeweils insbesondere die Siedlungsentwicklung beeinflussen.</p> <p>Für den Abstimmungs- und Abwägungsprozess bei der Aufstellung des neuen RROP ist die Verfügbarkeit umfassender Informationen zu allen die Entwicklung beeinflussenden Faktoren für die mitwirkenden Gemeinden, Verbände, Parteien etc. von entscheidender Bedeutung. Abgestimmte Aussagen sind erst nach Kenntnis der Ergebnisse aller Gutachten und Fachplanungen möglich.</p> <p>Hervorzuheben ist dabei der Aspekt des lokalen Klimas. Es ist bislang nicht erkennbar, dass die klimatischen Auswirkungen auf die Siedlungsräume im RROP erfasst und durch Ziele der Raumordnung beeinflusst werden sollen.</p> <p>Im Umfeld der besiedelten Flächen haben die Entstehungsgebiete und Abflussbahnen für Kaltluft eine hohe Bedeutung für die Planung der weiteren Siedlungsentwicklung. Da diese Flächen und Korridore naturgemäß über die Gemeindegebiete hinausgehen, ist das RROP geradezu prädestiniert für eine übergreifende Analyse und räumliche Darstellung der Ziele.</p>		

Hinweise aus der Veranstaltung:

<ul style="list-style-type: none"> • Druck im Landkreis schwappt in die östlichen Kreisgebiete (geringeres Preisniveau): In den letzten Jahren kaufen vermehrt junge Leute im östlichen Landkreis leerstehende Einfamilienhäuser, da die Preise dort geringer seien. Zuziehende würden angesichts günstiger Preise weitere Wege in Kauf nehmen. • Mehr steuernder Eingriff im Raum: Die Regionalplanung sollte die räumliche Entwicklung im gesamten Landkreis stärker strategisch steuern. Zurzeit erfolge eher eine Fortschreibung der vergangenen Trends und der Ostkreis könne sich kaum entwickeln. Der Westkreis stoße allerdings mittlerweile an seine Grenzen. Es solle darüber nachgedacht werden, inwieweit hier konzeptionelle Veränderungen möglich seien. Beispielsweise müssten auch die Auswirkungen einer neuer Elbbrücke berücksichtigt werden. • Siedlungsflächen an Trassen ausfindig machen: Siedlungsflächen sollten verstärkt an Verkehrsstrassen entwickelt werden, die weniger stark belastet sind. Der ÖPNV könne dann später entwickelt werden. 	27	
--	----	--

<ul style="list-style-type: none"> • Planung der neuen Bahntrasse Alpha-E -> manche Wohnlagen sind kritisch: Die Umgehungsstrecke der Bahn zwischen Ashausen und Uelzen, die westlich von Lüneburg geplant wird, sollte in die Überlegungen mit einbezogen werden, da diese manche Wohnlagen unattraktiv machen. Lüneburg habe dadurch nur noch ein sehr geringes Entwicklungspotenzial. • Gemeindliche Siedlungsstrukturkonzepte berücksichtigen: Einige Gemeinden haben Siedlungsentwicklungskonzepte erstellt. Diese sollten im Siedlungsstrukturkonzept Berücksichtigung finden. • Bestehende Strukturen analysieren: Es wird vorgeschlagen, der Siedlungsentwicklung eine Defizitanalyse zugrunde zu legen, um herauszufinden, wo etwas fehlt und wo eine Entwicklung sinnvoll sein könnte. • ÖPNV Schiene kann nicht alleinige Grundlage sein: Das Schienennetz, insbesondere die Strecke Richtung Hamburg, stoße bereits jetzt an Kapazitätsgrenzen. Der Hamburger Hauptbahnhof sei überlastet. Daher bestehe wenig Spielraum für die Weiterentwicklung des Schienennahverkehrs. Der ÖPNV sollte daher eher über die Autobahn geführt werden. Auch die Reaktivierung stillgelegter Bahntrassen oder der Streckenausbau der Strecke Richtung Dannenberg könne eine Option darstellen. • Bahntrasse nach Lübeck und andere SPNV-Strecken auch für W1 berücksichtigen: Die Strecke von Lüneburg nach Hamburg sollte nicht das einzige Kriterium für ein W1-Standort sein. • Zukunftsfähigkeit von ärztlicher Versorgung und Einzelhandel aufnehmen (Gewichtung): Die Kriterien sollten eine unterschiedliche Gewichtung erhalten. 		
--	--	--

Hinweise aus den Einzelterminen

<p>Es sei nicht sinnvoll, dass die Bahn bei der Festlegung der W-Standorte höher gewichtet werde als die Autobahn. Viele würden von Soderstorf nach Hamburg pendeln.</p> <p>Die Reaktivierung der Bahnstrecke sei nach aktuellem Stand sehr wahrscheinlich und müsse berücksichtigt werden.</p> <p>Zudem wird kritisiert, dass die Bahn bei der Festlegung der W-Standorte höher gewichtet werde als die Autobahn. Viele pendelten von Soderstorf nach Hamburg.</p>	28	Amelinghausen
<p>Es sollten Entwicklungsziele formuliert werden, um Bleckede als Wachstumsort zu stärken. Bleckede solle als Zentrum im Ostkreis gestärkt werden, bspw. auch hinsichtlich der ärztlichen Versorgung.</p>	29	Bleckede
<p>Der Breitbandausbau in Dahlenburg soll am 30.06.2020 abgeschlossen sein. Die damit verbundene Entwicklungsmöglichkeiten seien zu berücksichtigen.</p>	30	Dahlenburg
<p>Die Digitalisierung biete bereits jetzt gute Entwicklungsmöglichkeiten für lokales Gewerbe und sei damit auch eine Chance für die Entwicklung des ländlichen Raumes.</p>	31	Ilmenau

<p>Aufgrund des demographischen Wandels seien zusätzliche Einwohner für die Gemeinde sehr wichtig, auch um die angespannte finanzielle Situation zu verbessern.</p> <p>Es sei festzustellen, dass junge Leute in die Gemeinde zurückkommen. Viele zögen eher ins Ländliche und weniger in den Hauptort Neuhaus, weil gerade das Ländliche ein Standortfaktor der Gemeinde darstelle und häufig noch familiäre Bindungen bestehen. Es werden vor allem große Grundstücke nachgefragt.</p> <p>Die Infrastruktur sei flächendeckend als relativ gut zu bezeichnen.</p> <p>Man braucht nach Hamburg 1,5 Std. mit dem Auto und 45 Minuten von Boizenburg mit dem Zug, daher sei auch ein Pendeln nach Hamburg durchaus attraktiv, zumindest in Verbindung mit Heimarbeits Tagen.</p> <p>Die Digitalisierung sei aufgrund der ansonsten anfallenden Benzinkosten wichtig für den ländlichen Raum und könne im Amt Neuhaus als ausreichend bezeichnet werden. Sie ermögliche Homeoffice-Modelle auch für Selbstständige.</p>	32	Neuhaus
<p>Auch in den umliegenden Gemeinden im Süden Lüneburgs müsse eine stärkere Entwicklung stattfinden, um die Entwicklung in die Fläche zu leiten. Hier sei ein Ausbau des ÖPNV wichtig.</p> <p>Klimatische Aspekte / Kaltluftschneisen für die Hansestadt sollten auf regionaler Ebene berücksichtigt und nicht zugebaut werden. Hierzu sei die Erstellung eines Klimagutachtens sinnvoll.</p>	33	Lüneburg

Plausibilität der Prognosen

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>5. Das Siedlungsentwicklungskonzept geht davon aus, dass die Einwohnerzahlen in den Gemeinden der Samtgemeinde Amelinghausen zukünftig rückläufig sein werden. Die Vergangenheit zeigt jedoch, dass dies nicht der Fall ist. Es ist auch nicht vorstellbar, dass sich dieser Zustand in den nächsten Jahren verändern wird. Seit 2000 sind die Einwohnerzahlen in der Samtgemeinde Amelinghausen von 8.199 auf 8.711 Einwohner gestiegen. Daran wird deutlich, dass die allgemeinen demographischen Trends hier nicht als Basis dienen können, da sie von unseren besonderen Faktoren, wie dem Zuzugsdruck aus Hamburg und Lüneburg, deutlich beeinflusst werden.</p>	34	SG Amelinghausen Stellungnahme 30.10.2019
<p>4. Der Auswertungszeitraum der hinzugezogenen GEWOS-Studie passt für die Gemeinde Soderstorf nicht bzw. führt zu falschen Überlegungen. Die Gemeinde Soderstorf hat sich in den letzten Jahrzehnten bezogen auf die Einwohnerzahl angemessen und gesund entwickelt. Das letzte Wohngebiet „Am Lerchenberg“ wurde um die Jahrtausendwende realisiert. Daraus resultierte ein Zuwachs für Soderstorf. Das aktuelle Wohngebiet „Hinter den Höfen“ führt die Entwicklung der Gemeinde Soderstorf in gleicher Weise fort. Der Betrachtungszeitraum der GEWOS-Studie nimmt die Jahre zwischen diesen beiden Entwicklungsschritten als Grundlage und leitet daraus eine falsche Prognose für die Gemeinde Soderstorf ab.</p>	35	Gem. Soderstorf (SG Amelinghs.) Stellungnahme 28.10.2019

<p>Die Gemeinde Deutsch Evern kann allerdings nicht verstehen, dass sich die Flächenentwicklung künftig auf Grundlage des ermittelten Bedarfs der Wohnungsmarktanalyse orientieren soll. Die Zahlen und Prognosen aus der Wohnungsmarktanalyse sind aus dem Jahr 2016 und veraltet. Die Zahlen spiegeln im Übrigen nicht die aktuelle in Teilen sehr dynamische Entwicklung in der Hansestadt Lüneburg und in den umliegenden Randgemeinden sowie die tatsächliche Entwicklung im Landkreis Lüneburg insbesondere im Ostkreis wider.</p> <p>Unberücksichtigt bleiben die Auswirkungen aus der Entwicklung der Digitalisierung; insbesondere auch durch den Breitbandausbau.</p>	36	Gemeinde Deutsch Evern (SG Ilmenau), Stellungnahme 26.09.2019
<p>Die Gemeinde Barnstedt kann allerdings nicht verstehen, dass sich die Flächenentwicklung künftig auf Grundlage des ermittelten Bedarfs der Wohnungsmarktanalyse orientieren soll. Die Zahlen und Prognosen aus der Wohnungsmarktanalyse sind aus dem Jahr 2016 und veraltet. Die Zahlen spiegeln im Übrigen nicht die aktuelle in Teilen sehr dynamische Entwicklung in der Hansestadt Lüneburg und die tatsächliche Entwicklung im Landkreis Lüneburg insbesondere im Ostkreis wider.</p>	37	Gemeinde Barnstedt (SG Ilmenau) Stellungnahme 27.10.2019
<p>Insgesamt ist weiterhin feststellbar, dass in der Vorlage die Samtgemeinde Scharnebeck dem offensichtlich als "abgehängt" anzusehenden Ost- Landkreis zugeordnet wird. Was wir ebenfalls als falsch ansehen.</p> <p>Die z.T. negativen Prognosen zur Siedlungsentwicklung für einzelne Gemeinden oder deren Ortsteile wird hier ebenfalls kritisch gesehen und dass dem auch nicht durch entsprechende Regelungen entgegengesteuert werden soll. Hier wird es zukünftig so sein, dass den betroffenen Gemeinden damit nahezu keinerlei Entwicklungsmöglichkeit mehr möglich sein wird. Dadurch gefährdet neue Raumordnung ganz massiv die Aufrechterhaltung bzw. den Ausbau der dort vorhandenen Infrastruktur und lässt diese Orte sehenden Auges mit ihrem Schicksal einer Stagnation oder sogar einer Rückentwicklung zurück.</p> <p>Wir bitten daher darum, zeitnah eine Vorab - Abstimmung zwischen Kommunen, Kreisverwaltung und Kreistag herbeizuführen.</p>	38	Flecken Artlenburg (SG Scharnebeck) Stellungnahme 30.10.2019
<p>Zielzahl zum Wohneinheitenbedarf:</p> <p>Die Nennung eines Zieles für die Zahl der Einwohner im Stadtgebiet wird begrüßt.</p> <p>Es besteht Einigkeit darüber, dass als Grundlage die Prognosewerte der GEWOS aus der Wohnungsmarktanalyse 2016 verwendet werden sollen. Danach geht die GEWOS für die Hansestadt von einem Neubaubedarf von 4.780 WE im Zeitraum 2016 bis 2030 aus.</p> <p>Das vom Landkreis beauftragte Gutachten „Zukunftsfähige Siedlungsentwicklung“ nennt für die Hansestadt einen Neubaubedarf von 315 WE/Jahr, was über den Zeitraum 2019 bis 2030 (12 Jahre) 3780 WE entspricht. Diese Zahl gibt ungefähr den Neubaubedarf ohne Ersatzbedarf wieder, realistisch und als Ziel zu übernehmen ist jedoch der gesamte Neubaubedarf.</p> <p>Zu bedenken ist dabei allerdings, dass die Bedarfszahl - aufgrund der in den Jahren nach der Prognose stark zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum - tendenziell noch höher liegen wird:</p>	39	Hansestadt Lüneburg Stellungnahme 11.12.2019

<p>Die GEWOS-Analyse geht von einem Anstieg der Bevölkerung im Stadtgebiet um ca. 4,8 % von 2015 bis 2030 aus, was einer Einwohnerzahl von ca. 78.200 in 2030 entsprechen würde. Für den Zeitraum 2015 bis 2020 geht die GEWOS von einem Anstieg um 2,0 % auf etwa 76.100 Einwohner aus. Grundlage ist ein statistischer Wert von 74.622 Einwohnern in 2015.</p> <p>Im November 2019 liegt die Zahl der tatsächlich gemeldeten Einwohner jedoch bereits bei 77.900. Gegenüber den am 31.12.2015 real gemeldeten 75.726 Einwohnern entspricht dies einer Steigerung um ca. 2,9 %.</p> <p>Der Einwohnerzuwachs liegt offenbar aktuell über den prognostizierten Werten und voraussichtlich auch weiterhin höher. Der jährliche Neubaubedarf im Stadtgebiet wird damit die im Gutachten genannte Zahl von 315 WE/Jahr deutlich übersteigen.</p>		
--	--	--

Hinweise aus der Veranstaltung

<ul style="list-style-type: none"> • Aktualität der Prognosen: Den Prognosen liegen Entwicklungen bis zum Jahr 2016 zugrunde. Zu der Zeit sei der Druck auf den Wohnungsmarkt geringer gewesen. • Kritik an der Wohnungsmarktanalyse der GEWOS: Trendfortschreibung zementiert Vergangenheit: Die künftige Entwicklung orientiert sich zu sehr an der Vergangenheit. Es müsse darüber nachgedacht werden, ob auch andere Räume den stark wachsenden Kernbereich des Landkreises entlasten können. 	40	
---	----	--

Hinweise aus den Einzelterminen

Es sei problematisch, dass mit veralteten Daten gearbeitet wird. Im RROP werde der Baubedarf mit Daten von 2002 bis 2009 auf 0 geschätzt. Die GEWOS-Studie sei schon überholt. Es gebe keinen Einwohnerrückgang mehr.	41	Dahlenburg
Die Prognose der GEWOS sei nicht korrekt, da die Einwohnerzahl von Deutsch Evern durch die bisherigen raumordnerischen Vorgaben klein gehalten worden sei.	42	Ilmenau
In den letzten zwei Jahre gab es viele Bauanträge, die Einwohnersituation stelle sich derzeit günstiger dar als seinerzeit prognostiziert.	43	Neuhaus
Die GEWOS-Wohnungsmarktanalyse habe einen geringeren Zuzug prognostiziert. Daher sei eine Überarbeitung sinnvoll.	44	Lüneburg

Entwicklungskontingente und Flächentausch

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>9. Die Flächenkontingente wurden bis auf die Gemeindeteile heruntergebrochen. Das ist aus unserer Sicht wenig hilfreich. Diese Kontingente sollten stets zusammengefasst der Gemeinde als Entscheidungsträger zugeordnet werden.</p> <p>10. Im persönlichen Gespräch am 08.10.19 wurde seitens des Landkreis Lüneburg darüber berichtet, dass der Faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr) für die Gemeinde Amelinghausen von 3,0 auf 3,5 angehoben werden könnte. Dies ist aus unserer Sicht begrüßenswert, auch wenn zu befürchten ist, dass auch dieser Faktor noch deutlich zu niedrig sein wird.</p>	45	SG Amelinghausen Stellungnahme 30.10.2019
<p>5. In der Gemeinde Soderstorf ist in den vergangenen Jahrzehnten viel Infrastrukturen verloren gegangen. Zu der im Siedlungsstrukturkonzept erkennbaren Ableitung von oben her muss zusätzlich betrachtet werden, was kleine Gemeinden und der ländliche Raum in Zukunft an Entwicklung benötigen. Dabei muss einem drohenden Verlust von Infrastruktur begegnet werden und vielmehr eine gesunde Stärkung und Neuausrichtung gefördert werden.</p> <p>Soderstorf muss hierbei als Bildungsstandort mit Kindergarten und Grundschule besonders betrachtet werden. Für „Standorte mit besonderer Infrastruktur“ müssen besondere Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen werden.</p> <p>6. Unabhängig von der Bahnanbindung bzw. einer möglichen Reaktivierung der Bahnstrecke von Bleckede über Lüneburg nach Soltau muss die Sicherung der Infrastruktur in der Gemeinde Soderstorf gem. 5. sichergestellt werden.</p> <p>8. Die o.g. Punkte zeigen, dass eine pauschale Klassifizierung von Gemeinden - insbesondere in die Siedlungstypen W1 und W2 - anhand willkürlich gewählter Kriterien, und die damit einhergehende Festlegung von Siedlungsflächenfaktoren, nicht geeignet ist, dem tatsächlichen Entwicklungsbedarf gerecht zu werden.</p> <p>Für die Gemeinde Soderstorf sollte die Berechnung der Flächenkontingente daher wie folgt angepasst werden:</p> <p>a. Erhöhung des Faktors (WE pro 1.000 EW und Jahr) gem. 5.</p> <p>Die Flächenkontingente sollten innerhalb der Gemeinde flexibel verteilt werden können.</p>	46	Gem Soderstorf (SG Amelinghs.) Stellungnahme 28.10.2019
<p>Die Samtgemeinde begrüßt eine Regelung der Siedlungsentwicklung durch die Festsetzung von Flächengrößen. Eine Eigenentwicklung muss in den einzelnen Mitgliedsgemeinden möglich bleiben. Auch muss es möglich sein, dass die Gemeinden für die Ausweisung größerer Einheiten Flächen „ansparen“ bzw. auch untereinander „weitergeben“ können.</p> <p>Bereits heute bebaubare Flächen oder Bereiche, die nach § 13a BauGB überplant werden können, sind bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen.</p>	47	SG Bardowick / Flecken Bardowick Stellungnahme 22./25.10.2019
<p>Die Stadt Bleckede verfolgt vornehmlich das Ziel, die vorhandene Siedlungsstruktur / Infrastruktur im Kernort Bleckede sowie den einzelnen Ortsteilen zu erhalten und sukzessive zu steigern. Der Schwerpunkt der Entwicklung soll im Kernort Bleckede liegen.</p>	48	Stadt Bleckede Stellungnahme

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>Gleichwohl muss es der Stadt Bleckede möglich sein, in den einzelnen Ortsteilen eine gewisse Siedlungsentwicklung zu verwirklichen. Dieses Ziel darf nicht durch Festlegungen im RROP verhindert werden.</p> <p>Der Stadt Bleckede kommt m.E. bei der Siedlungsentwicklung in den nächsten Jahren eine besondere Bedeutung zu. Mit einer umfänglichen Infrastruktur in den Bereichen Handel und Bildung und den erforderlichen Flächenreserven besitzt Bleckede das Potenzial, einen Teil des Siedlungsdruckes aus dem Zentrum des Landkreises in ihren Bereich zu lenken. Ich würde es daher ausdrücklich begrüßen, wenn der Stadt Bleckede ebenfalls eine Siedlungsentwicklung wie den Grundzentren im Verflechtungsbereich (Adendorf, Bardowick, Reppenstedt, Melbeck, Barendorf und Scharnebeck) zugewiesen werden würde (s. Folie 55 des Gutachtens).</p> <p>Für das weitere Verfahren hinsichtlich der Aufstellung des neuen RROP möchte ich Ihnen gerne folgende Hinweise geben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das zugeteilte Entwicklungspotenzial sollte anhand einer Flächen- und nicht einer Wohneinheitenfestlegung im RROP vorgegeben werden. Erforderliche Entwicklungsflächen stehen im Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede in ausreichendem Umfang zur Verfügung. 2. Die Innenverdichtung darf nicht in dem zugewiesenen Entwicklungspotenzial berücksichtigt werden. 3. Die Aufteilung des Entwicklungskontingentes sollte eigenverantwortlich durch die Stadt Bleckede möglich sein. 		22.10.2019
<p>Um hier dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, sollte daher in den kleineren Ortsteilen in Maßen Bauland für Wohnbebauung angeboten werden. Als Festsetzung sollten hier die Vorteile mit eingebunden werden wie Möglichkeiten von kleineren Gewerben oder auch eine mögliche Tierhaltung. Hier ist geplant, das ländliche Wohnen als Festsetzung zu wählen, wo jeweils auf den Ortsteil bezogen selbst definiert wird, was hier zugelassen ist.</p> <p>Zusätzlich ist der ökologische Bau von Häusern zu ermöglichen. Hier ist auch über neue Formen und Bauweisen nachzudenken. Gerade solche Bauten könnten in den kleineren Baugebieten in den Ortsteilen angesiedelt werden, da kleinere Siedlungen nicht die städtebauliche Relevanz besitzen.</p>	49	SG Dahlenburg / Flecken Dahlenburg Gemeinde Nahrendorf Stellungnahme 27./29.10.2019
<p>Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP wurde ein Gutachten zur Siedlungsentwicklung vorgestellt. In diesem Gutachten konnte man schon erkennen, dass es für kleinere Gemeinden und Orte in Zukunft kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten geben wird. Dies gilt insbesondere für den östlichen Teil des Landkreises Lüneburg. Wenn diese Entwicklung so von statten gehen wird und in den kleinen Gemeinden der Samtgemeinde Dahlenburg nur noch eine ganz geringe Bauentwicklung gestattet wird (wo die Grundstücke noch sehr preiswert und daher auch noch für den "kleinen Mann" bezahlbar sind), wird es Dahlenburg als Grundzentrum auf Dauer nicht mehr gelingen, eine entsprechende Gesamteinwohnerzahl aufzuweisen. Und dies würde auch dazu führen, dass in einigen Bereichen, insbesondere bei der Ärzteversorgung, eine Grundversorgung gefährdet ist.</p>	50	Gemeinde Boitze (SG Dahlenburg) Stellungnahme 27.10.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>Die Samtgemeinde Gellersen besteht aus den Mitgliedsgemeinden Reppenstedt, Kirchgellersen, Westergellersen und Südergellersen. Die Ortschaft Reppenstedt ist auf Seite 45 der Präsentation als Kernregion und Nachfragemagnet ausgewiesen, die Mitgliedsgemeinden Kirchgellersen, Westergellersen und Südergellersen sind als „Engerer Verflechtungsbereich mit hohem Nachfrage- und Entwicklungspotenzial“ definiert.</p> <p>Das zukünftige Leitbild des Regionalen Raumordnungsprogrammes sieht eine dezentrale Konzentration der Siedlungsentwicklung vor. Die Samtgemeinde Gellersen ist nach den prognostizierten Neubaubedarfen die drittgrößte Entwicklungsgemeinde im Landkreis Lüneburg. Das Regionale Raumordnungsprogramm hat anhand der Vergangenheit 3,5 Wohneinheiten pro tausend Einwohner pro Jahr ermittelt. Dies würde für die zukünftigen 10 Jahre einen Anstieg von 490 (3,5 WE x 14 x 10 Jahre) Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 in der Samtgemeinde Gellersen bedeuten.</p> <p>Demgegenüber steht das Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen, welches lediglich 404 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 prognostiziert hat. Hierbei wurde insbesondere die Infrastruktur der Samtgemeinde, wie z.B. Kinderkrippe, Kindergarten und Grundschulen betrachtet. Bei Siedlungszuwachs darüber hinaus ist fraglich, wo Flächenpotentiale, vor allem in der Mitgliedsgemeinde Reppenstedt, zur Verfügung stehen.</p> <p>Des Weiteren obliegt der jeweiligen Gemeinde die Planungshoheit. Wie und wann eine Gemeinde wachsen möchte obliegt demzufolge ihr selbst und nicht dem Regionalen Raumordnungsprogramm.</p> <p>Das Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen ist Ihnen zur Kenntnis in der Anlage beigelegt.</p> <p>Weiterhin wird aufgrund der wenigen zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale im Grundzentrum Reppenstedt und des starken Siedlungszuwachses in der Samtgemeinde Gellersen eine Flexibilität der prognostizierten Wohneinheiten innerhalb des Gebietes der Samtgemeinde Gellersen gefordert. Ich bitte Sie, dieses entsprechend zu berücksichtigen.</p>	51	SG Gellersen Stellungnahme 05.09.2019
<p>Zu 1. Siedlungsentwicklung:</p> <p>Mit Schreiben vom 05.09.2019 hat die Samtgemeinde Gellersen eine Stellungnahme bezüglich der errechneten Wohneinheiten abgegeben, die sich aus den Verteilerschlüssel WE x 1.000 EW x Jahr ergeben. Hierbei wurde vor allem auf die nicht zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale eingegangen und der Wunsch einer Flexibilität geäußert.</p> <p>In dem o.g. Gespräch haben Sie Verständnis bzgl. des Wunsches der Samtgemeinde Gellersen gezeigt und in Ausblick gestellt, ein Konzept zu erarbeiten, wodurch eine Verteilung der errechneten WE zwischen den Mitgliedsgemeinden untereinander erfolgen könnte, sofern keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Dieses Vorhaben wird seitens der Samtgemeinde Gellersen sehr begrüßt. Mögliche Wertungskriterien für eine Verteilung der WE könnte zunächst ein Siedlungsentwicklungskonzept sein, Alternativ eine nachweisbare und glaubhafte Grundstücksbewerberliste, wobei die Interessenten innerhalb eines Jahres maßgebend sind. Die Alternative wäre weitaus kostengünstiger als ein umfangreiches Siedlungsentwicklungskonzept, liegt im Bereich der Möglichkeiten einer Mitgliedsgemeinde, die zumeist ehrenamtlich geführt werden und weisen einen gewissen Siedlungsdruck nach.</p>	52	SG Gellersen Stellungnahme 30.09.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
Für die Samtgemeinde Gellersen sollte jedoch lediglich das vorhandene Siedlungsentwicklungskonzept maßgebend sein.		
<p>Die Möglichkeit eines Flächentausches wird von der Samtgemeinde grundsätzlich begrüßt. Allerdings erscheint die Vorgabe von 0,5 WE/1.000/Jahr als zu gering. Hier besteht der Wunsch nach einer größeren Flexibilität beim Flächentausch. Die Samtgemeinde wünscht sich zudem eine Konkretisierung der Vorgehensweise und der Rolle der Samtgemeinde (Wohnbauentwicklungskonzept auf der Ebene der Samtgemeinde).</p> <p>Mit großer Irritation haben insb. die auch im Kreistag vertretenen Ratsmitglieder zur Kenntnis genommen, dass im letzten Gespräch zwischen den Gliedgemeinden Barnstedt und Melbeck, der Samtgemeinde und den zuständigen Kolleginnen der Kreisverwaltung ein Umschwenken in der Maßzahl der zukünftigen Siedlungsentwicklung vorgenommen und zur Grundlage der Diskussion gemacht wurde. Galt bisher einvernehmlich die Maßzahl WE/1000 EW p.a., so ist unangekündigt zuletzt nur noch der Flächenverbrauch in Hektar je Gemeinde in den Focus gerückt worden. Das ist der HVB-Runde und der Kreispolitik nicht mitgeteilt worden. Die Samtgemeinde Ilmenau kann dieses Vorgehen im laufenden Prozess nicht nachvollziehen.</p>	53	SG Ilmenau Stellungnahme 28.10.2019
<p>In der o.g. Angelegenheit danke ich Ihnen für die Beteiligung der Gemeinde Embsen an der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) und insbesondere am Siedlungsentwicklungskonzept.</p> <p>Die Gemeinde Embsen sieht sich durch beide vorgeschlagenen Maßzahlen in ihrer Entwicklung beeinträchtigt und kann nicht nachvollziehen, wie bei dieser geringen Entwicklungsmöglichkeit der Siedlungsdruck auf Hansestadt und Landkreis, hier insb. die an die Hansestadt anliegenden Gemeinden abgefedert werden kann.</p> <p>Bei der Orientierung an der Maßzahl WE/1000 Einwohner errechnen wir ca. 90 - 95 Wohneinheiten in zehn Jahren als Ort mit dem Status „W1“. Dies erscheint uns im Vergleich zu unserem letzten Baugebiet „Eitelkamp“ recht wenig für den benannten Zeitraum. Im Eitelkamp haben nur vier Grundstücke mehr als eine EFH-Bebauung und wir liegen schon bei 75 Wohneinheiten. Angesichts dieser erschließbaren Flächen und einer hohen Nachfrage nach Bauland wird eine Limitierung bei 120-150 WE eher realistisch sein.</p> <p>Diese Flächen könnte die Gemeinde Embsen in den kommenden zehn Jahren zu Bauland machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zw. Ortfeld und Eitelkamp (ca. 40-50 WE) • zw. Schulweg und Wagenhorst (ca. 40-50 WE) • alte Straßenmeisterei (inkl. "bezahlbarem Wohnraum"!) (ca. 20-25 WE) • altes Steingelände/z. Zt. "DMB" (Innenverdichtung, ca. 60 WE) • Siedlung Neu Oerzen ca. (15 WE) <p>Vor diesem Hintergrund ist die ein wenig unstrukturiert in das Gespräch gebrachte Maßzahl „Hektar je Gemeinde“ für uns völlig inakzeptabel, denn sie würde dem Kernort Embsen nicht einmal eine Neuauflage des vorgenannten Baugebietes Eitelkamp auf der gegenüberliegenden Fläche ermöglichen.</p>	54	Gem. Embsen (SG Ilmenau) Stellungnahme 28.10.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
Ferner stellt sich die Frage, warum bei einem Flächentausch lediglich 0,5 WE/1.000/Jahr getauscht werden können. Wenn eine Kommune keine Flächen entwickeln will oder kann, warum sollten dann nicht die vorhandenen Kontingente komplett getauscht werden können. In diesem Zusammenhang bleibt die Frage unbeantwortet, wie der ermittelte Bedarf gedeckt werden soll, wenn Kontingente durch Flächentausch größtenteils verfallen resp. tatsächlich nicht gedeckt werden können oder wollen. Die Gemeinde Deutsch Evern wünscht sich insofern eine größere umfänglichere Flexibilisierung beim Flächentausch.	55	Gemeinde Deutsch Evern (SG Ilmenau), Stellungnahme 26.09.2019
In dem o.g. Gespräch formulierten Sie erstmals die Idee, nicht anhand von Wohneinheiten die Entwicklung zu orientieren, sondern anhand von Flächen. Um hier zu einer eigenen Meinung zu kommen, wünscht sich die Gemeinde Deutsch Evern mehr und konkretere Informationen.	56	Gemeinde Deutsch Evern (SG Ilmenau) 30.10.2019
Absehbar kann die Hansestadt Lüneburg den ermittelten Bedarf von 4.393 WE nicht decken. Die Gemeinden, die aufgrund ihrer Größe und Struktur den durch die Wohnungsmarktanalyse ermittelten Bedarf decken können und wollen, wie zum Beispiel die Gemeinde Barnstedt, müssen die Möglichkeit erhalten, entsprechende Flächen für die Siedlungsentwicklung zeitnah auszuweisen.	57	Gem. Barnstedt, Deutsch Evern (SG Ilmenau) 27.10.2019
Ferner stellt sich die Frage, warum bei einem Flächentausch lediglich 0,5 WE/1.000/Jahr getauscht werden können. Wenn eine Kommune keine Flächen entwickeln will oder kann, warum sollten dann nicht die vorhandenen Kontingente komplett getauscht werden können. In diesem Zusammenhang bleibt die Frage unbeantwortet, wie der ermittelte Bedarf gedeckt werden soll, wenn Kontingente durch Flächentausch größtenteils verfallen resp. tatsächlich nicht gedeckt werden können oder wollen. Diese Regelung erscheint der Gemeinde Barnstedt im Gesamtentwicklungsplan nicht sinnvoll. Gleichwohl würde im speziellen Fall von Barnstedt ein Flächentausch von 0,5 WE/1000/Jahr ausreichen	58	Gemeinde Barnstedt (SG Ilmenau), Stellungnahme 27.10.2019
Neuhaus bleibt Grundzentrum, allerdings wurde für die Gemeinde Amt Neuhaus (ebenso für SG Dahlenburg) nur geringer bzw. kein quantitativer Neubaubedarf ermittelt. Positiv wird zur Kenntnis genommen, dass zur Sicherung von Entwicklungspotenzialen beabsichtigt wird, die Gleichbehandlung aller Kommunen incl. der Gemeinde Amt Neuhaus vorzusehen. Wir regen an, diese Absicht ins Regionale Raumordnungsprogramm konkret mit aufzunehmen und somit trotzrechnerisch ermitteltem Neubaubedarf von 0,0% ein entsprechend höheres Entwicklungskontingent für die Gemeinde Amt Neuhaus mit aufzunehmen, denn eine Anzahl von Rückkehrern und die damit verbundene qualitative Nachfrage wird es in den nächsten Jahren auch in der Gemeinde Amt Neuhaus geben.	59	Gemeinde Amt Neuhaus Stellungnahme 06.09.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>Die Verteilung der zulässigen Wohneinheiten für sonstige Grundzentren und W1-Standorte sollte entweder gleich gestaltet werden oder die sonstigen Grundzentren sollten die höhere Zurechnung von WE/1000 EW/Jahr erhalten (3,5 WE/1000 EW/Jahr für Grundzentren; 3,0 WE/1000 EW/Jahr für W1-Standorte).</p> <p>Dadurch kann dazu beigetragen werden, das bestehende strukturelle West-Ostgefälle im Landkreis weiter abzubauen. Der historisch entstandene Status quo der Siedlungsstruktur würde nicht hingenommen und durch Fortschreibung zementiert. Erforderlich ist eine Stärkung des Ostkreises sowie eine Entlastung des Westkreises (z.B. einer verkehrlichen Überlastung entgegenwirken).</p>	60	Gem. Neetze (SG Ostheide) Stellungnahme 23.09.2019
Gemäß der Zusammenstellung sollen Bestandsentwicklungen (in Wohngebieten) von den Vorgaben ausgenommen werden. Dies soll jedoch nicht für Konversionsflächen (ehemalige Gewerbestandorte, die zu Wohnzwecken umgewandelt werden) gelten. Die Umwandlung dieser Flächen ist aus raumordnerischer Sicht einer Planung "auf der grünen Wiese" vorzuziehen, ist aber häufig teurer und aufwendiger. Mit den geringen Entwicklungspotentialen für den ländlichen Raum, lassen sich Entwicklungen von Konversionsflächen wirtschaftlich kaum umsetzen. Um die Entwicklung dieser Flächen zu ermöglichen, wäre ein Anreiz im RROP zur Entwicklung dieser Flächen sinnvoll und wünschenswert.	61	Hohnstorf/Elbe (SG Scharnebeck) Stellungnahme 28.10.2019
1. Die Gemeinde Lüdersburg besteht aus 6 Ortsteilen, nur die Ortsteile Lüdersburg und Jürgenstorf sind für ein eventuelles Baugebiet vorgesehen. Bei der bestehenden Regelung in Bezug auf die Zugrundelegung der Einwohnerzahlen zum Wachstum (3 %) werden nur die Einwohner des Ortsteiles herangezogen. Dieses halten wir für unsere Gemeinde für nicht förderlich und wachstumshindernd und stehen dem Bedarf entgegen. Wir fordern deshalb die Anrechnung der Einwohnerzahlen von allen Ortsteilen bei der Bemessung, sowie die Nutzung der Entwicklungsmöglichkeiten zum Wachstum.	62	Gem. Lüdersburg (SG Scharnebeck) Stellungnahme 29.10.2019
Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch die Vorgabe von 2 WE/1.000 E*a eher nur kleine Baugebiete geplant werden können, die sich in der Realität kaum wirtschaftlich erschließen lassen und somit für die ausweisenden Gemeinden nachteilig sind.	63	Gem. Rullstorf (SG Scharnebeck) 17.09.2019

Hinweise aus der Veranstaltung

<ul style="list-style-type: none"> Mehrfamilienhaus als Ersatzbau berücksichtigen (Frage): Werden neue Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus, das anstelle eines älteren Einfamilienhauses errichtet wird, mitgezählt? -> Hinweis der Gutachterin: Nein, die Bestandsentwicklung würde nicht unter die Entwicklungskontingente fallen, auch wenn dadurch mehr Wohneinheiten entstehen. Grundstücksteilung ggf. als Ausnahme zulassen (Frage): Werden neue Wohneinheiten auf geteilten Grundstücken mitgezählt? 	64	
---	----	--

<p>-> Hinweis der Gutachterin: Diese Frage wird noch einmal geprüft. Da es sich hier um eine Innenverdichtung handelt, die befürwortet wird, erscheint es plausibel, wenn neue Wohneinheiten auf geteilten Grundstücken ebenfalls nicht berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tausch innerhalb einer Samtgemeinde ermöglichen (Frage): Wenn eine Gemeinde die möglichen Wohneinheiten nicht entwickeln kann oder möchte, ist die Übernahme durch eine andere Gemeinde möglich? <p>-> Hinweis der Gutachterin: Grundsätzlich wird eine Samtgemeinde immer als ein Gesamtraum betrachtet. Ein Tausch von Kontingenten ist nach noch festzulegenden Kriterien möglich. Ein Siedlungsentwicklungs-konzept auf Samtgemeindeebene kann für den Tausch innerhalb einer Samtgemeinde eine gute Grundlage liefern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohneinheiten werden nach Bauordnungsrecht nicht differenziert (z.B. bei Studentenwohnheim) (Frage): Gilt eine Wohnung als Wohneinheit, unabhängig von der sie bewohnenden Personenzahl? • Rückzüge bei Eigenentwicklung berücksichtigen: Rückkehrer aus der Gemeinde sollten auch unter die Eigenentwicklung fallen. 		
---	--	--

Hinweis aus den Einzelterminen

<p>Adendorf erhalte mit dem Vorschlag gute Entwicklungsmöglichkeiten. Es werde erwartet, dass diese jedoch aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeiten nicht ausgeschöpft werden.</p> <p>Ein zu starkes Wachstum habe Auswirkungen auf Schule und Kindergärten, Verkehr und Kanalisation.</p> <p>Erbstorf solle sich nicht stark weiterentwickeln.</p>	65	Adendorf
<p>Eine Flexibilisierung der Flächenkontingente sei wichtig. Es solle ein Ansatz gewählt werden, bei der die Sicherung der Infrastruktur durch Einwohnerzuwachs gesichert werden könne – auch auf Kosten des Grundzentrums; darüberhinausgehende Kontingente sollten frei verteilt werden können.</p> <p>Betzendorf und Soderstorf seien innerhalb der Samtgemeinde besondere Orte, auf die sich die Entwicklung konzentrieren solle. In Betzendorf würden bspw. die vorgeschlagenen 1,55 ha nicht für die Aufrechterhaltung der Grundschule reichen.</p> <p>Die Entwicklungschancen aus der Digitalisierung seien zu berücksichtigen.</p>	66	Amelinghausen
<p>Die Festlegungsvorschläge seien für die Samtgemeinde Bardowick gut zu händeln, da man gar nicht so große Bedarfe sehe bzw. verwirklichen wolle wie Kontingente vorgeschlagen werden.</p> <p>Ein großes Wachstumspotenzial liege in der Innenentwicklung, der Arrondierung und dem Umbau von 60er-Jahre Gebieten. Durch Umnutzung von Hofstellen würden vielfach 10 bis 12 Wohneinheiten in einem Gebäude entstehen. Die angestrebte Einwohnerzahl von 18.000 Einwohnern könne auch ohne Neubaugebiete erreicht werden.</p>	67	Bardowick

<p>Einzelne Gemeinden hätten stärkere Wachstumswünsche auch durch Neubaugebiete, bei denen jedoch zum Teil absehbare Probleme mit dem Verkehr (Verkehrsüberlastung) und mit der Infrastruktur unberücksichtigt blieben. Den Nachfragedruck von außen müsse man aushalten.</p> <p>Umnutzungen, Pflegeeinrichtungen und Innenbereichsflächen sollten nicht auf die Kontingente angerechnet werden. Verschiebungen der Kontingente wären innerhalb der Samtgemeinde sinn-voll, dies sei insbesondere für sehr kleine Einheiten wichtig.</p>		
<p>Die wesentliche Siedlungsentwicklung soll im Ort Bleckede selbst stattfinden.</p> <p>Die Nachfrage nach Neubauflächen sei zurzeit sehr hoch. Auf der bereits im FNP gesicherten Neubaufläche sollen innerhalb von 10 Jahren vier Abschnitte mit jeweils 40 Wohneinheiten auf 4 ha entwickelt werden (insges. ca. 20 ha).</p> <p>Aufgrund der Flächenreserven muss der FNP innerhalb der nächsten 10 Jahre nicht geändert werden.</p> <p>Es sollten Entwicklungsziele formuliert werden, um Bleckede als Wachstumsort zu stärken. Bleckede solle als Zentrum im Ostkreis gestärkt werden, bspw. auch hinsichtlich der ärztlichen Versorgung.</p> <p>Ein Siedlungsentwicklungskonzept als Grundlage für die Weitergabe von Kontingenten sei in einer Einheitsgemeinde nicht erforderlich.</p> <p>Eine Weitergabe von Kontingenten zwischen Samt- und Einheitsgemeinden wird als problematisch eingeschätzt. Es sei fraglich, ob Lüneburg bereit sei, Kontingente abzugeben. Man müsse da-her eine Argumentation finden, die Potenziale Lüneburgs von vornherein mitzuverteilen, möglicherweise über das Argument des kostengünstigen Wohnens, das in Lüneburg nicht realistisch sei.</p>	68	Bleckede
<p>Der in dem Gespräch diskutierte Vorschlag, den Faktor für Dahlenburg aus Gründen der Gleichbehandlung und zur Stärkung des Ostkreises auf 3,5 WE/1.000 EW und Jahr anzuheben, gehe in die richtige Richtung und werde begrüßt.</p> <p>Die Kontingente einzelner Ortsteile seien so gering, dass dort in 10 Jahren nur ein Grundstück möglich sei. Daher sei eine Flexibilität zur Verteilung der Eigenentwicklungskontingente wichtig. Aufgrund der vielen sehr kleinen Gemeinden und der vermutlich geringen Bereitschaft zur Weitergabe von Kontingenten sei es besser, die Kontingente nicht auf Gemeindeebene, sondern auf Samtgemeindeebene zu verteilen. Eine komplette Flexibilität sei wünschenswert, bei der die Samtgemeinde alle Kontingente gemeindeübergreifend verteilen könne.</p> <p>Ein Gesamtkontingent von 0,8 ha pro Jahr für die Samtgemeinde sei wenig, konkrete Bedarfszahlen könnten aber spontan nicht genannt werden.</p> <p>Es sei anzunehmen, dass Lüneburg und ggf. auch die Gemeinden im Umkreis die Kontingente nicht werden ausschöpfen können. Daher sei es wichtig Kontingente von Lüneburg in den Ostkreis zu verlagern.</p> <p>Es sei eine deutliche Nachfrage zu erkennen, insbesondere nach großen Grundstücken auf Außenbereichsflächen.</p> <p>Auch in kleineren Gemeinden solle noch eine Entwicklung stattfinden, wobei das Grundzentrum nicht beeinträchtigt werden dürfe.</p> <p>Eine zu umfangreiche Entwicklung könne auf Dauer bei langfristig sinkender Bevölkerung die Ortskerne schwächen.</p>	69	Dahlenburg

<p>Es sei wichtig, dass Flächen weitergegeben werden können, da Reppenstedt räumlich kein großes Entwicklungspotenzial mehr hat. Es gebe auch verkehrliche Probleme bei einer weiteren Entwicklung von Reppenstedt. Kontingente von Reppenstedt sollten auch auf Kirchgellersen und Westergellersen übertragen werden können. Die Samtgemeinde sollte die Kontingente selbst verteilen können.</p> <p>Westergellersen sei eher nach Hamburg ausgerichtet. 1,5 Wohneinheiten /1.000 EW wäre hier zu wenig Entwicklungspotenzial.</p> <p>Kirchgellersen habe eine Schwerpunktaufgabe in der Samtgemeinde, da Reppenstedt nicht zentral in der Samtgemeinde liegt. Es sei nicht beabsichtigt, dass Kirchgellersen Grundzentrum werde. Kirchgellersen habe eine gute eigene Infrastruktur. Die drei Gemeinden (ohne Reppenstedt) haben 7.000 EW. Deren Versorgung erfolge in Kirchgellersen. Perspektivisch sei eine weitere Einzelhandelsentwicklung dort denkbar.</p>	70	Gellersen
<p>Es bestehen unterschiedliche Einschätzungen, inwiefern eine Festlegung von Wohneinheiten oder von Flächengrößen in ha vorteilhafter wäre. Erstere ermögliche die Realisierung großer Grundstücke, für die meisten Gemeinden sei eine Flächenfestlegung vermutlich interessanter.</p> <p>Für die Gemeinde Deutsch Evern wird eine Zunahme der Einwohnerzahl von mindestens 10% angestrebt. Mit einem bereits in konkreter Planung befindlichen Baugebiet könnten insgesamt 300 Wohneinheiten entwickelt werden.</p> <p>In Melbeck sei eine umfangreiche Entwicklung von über 100 Wohneinheiten noch bei Gültigkeit des aktuellen RROPs geplant, sodass die vorgeschlagenen Kontingente an Wohneinheiten ausreichend seien. Bei großen Grundstücksgrößen seien die Flächenkontingente dagegen möglicherweise zu gering.</p>	71	Ilmenau
<p>Die weitere Entwicklung von Neuhaus als Grundzentrum sei auch aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Flächen schwierig. Daher sei es wichtig, Kontingente an andere Orte, z.B. nach Stapel, verschieben zu können. Es sei wichtig, die Entwicklungsmöglichkeiten zu flexibilisieren.</p>	72	Neuhaus
<p>Für die Gemeinde Scharnebeck gibt es ein beträchtliches Maß an Siedlungsentwicklungswünschen, die im Entwurf zum F-Plan verankert sind.</p> <p>In Brietlingen seien sowohl kleinteilige als auch größere Entwicklungen geplant.</p>	73	Scharnebeck
<p>Sollte ein Entwicklungskonzept Voraussetzung für eine Umverteilung der Kontingente sein, wäre das aktuell erarbeitete Entwicklungskonzept zu ergänzen, da die Ortsteilebene nicht berücksichtigt wird.</p>	74	Ostheide
<p>Lüneburg strebte einen Zuwachs von rund 6.000 EW in 10 Jahren an. Sofern der Nachfragedruck anhalte und Flächenverfügbar seien, wäre auch eine darüberhinausgehende Entwicklung denkbar. Insgesamt wird eine Begrenzung des Oberzentrums durch Kontingente oder Siedlungsdichten daher kritisch gesehen. Auch möchte Lüneburg keine Kontingente an andere Gemeinden weitergeben, um langfristig flexibel zu bleiben.</p>	75	Lüneburg

Einstufung als Grundzentrum

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p><u>Negative Ansätze:</u></p> <p>Negativ zu sehen ist die Festlegung nur eines zentralen Ortes pro Samt-/Einheitsgemeinde. Insgesamt sollten größere Gemeinden mit einer guten stabilen Infrastruktur als Standorte mit grundzentralen Funktionen aufgenommen werden.</p> <p>Dies gilt vor allem bei der Standortsicherung/Entwicklung von Nahversorgern. Die derzeit gültige Grenze von 800 m² hat zur Folge, dass die örtlichen Nahversorger größtmäßig für die großen Handelsketten (Edeka/Rewe u.a.) uninteressant werden und diese auf Dauer nicht mehr bereit sind, derart „kleine“ Nahversorger zu beliefern. Dies folgt nicht allein aus wirtschaftlichen Überlegungen, sondern ist auch dadurch bedingt, dass bauliche Erfordernisse (Brandschutz, Personalraum, Barrierefreiheit, sanitäre Einrichtungen) den Spielraum für Angebotsflächen beschränken und zusätzlichen Raumbedarf auslösen. Es muss daher ein zentrales Anliegen kommunaler Politik sein, den Gemeinden die Ausweisung einer Nahversorgerfläche von 1.000 m² – 1.200 m² zu ermöglichen. Der andernfalls zu befürchtende Wegfall des Nahversorgers würde im Übrigen zu einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen.</p> <p>Für Vögelsen wird im Rahmen des Entwicklungskonzepts der Samtgemeinde Bardowick ein alternativer Standort vorgeschlagen, weil die notwendige Erweiterung des Nahversorgers im Ortszentrum nicht realisierbar erscheint. Der angedachte neue Standort befindet sich rechts der Kreisstraße nach Bardowick vor der alten Buchholzer Bahntrasse. Dieser Standort sollte für einen großflächigen Nahversorger attraktiv sein, weil von dort aus der Einzugsbereich Vögelsen-Mechtersen abgedeckt wird sowie „Laufkundschaft“ durch Pendler aus dem westlichen Stadtgebiet von Lüneburg und aus dem südwestlichen Landkreis versorgt werden können.</p> <p>Außerdem bietet der avisierte Standort Potenzial für weitere infrastrukturelle Maßnahmen, z.B. eine Bushaltestelle auf der Linie Bardowick-Vögelsen, eine Tankstelle für e-Mobilität durch eigenen Solarstrom. Angedacht werden muss an diesem Standort zusätzlich auch der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in der Nachbarschaft des Nahversorgers, da das jetzige Gerätehaus heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt, am bisherigen Standort neben der Grundschule nicht erweiterbar ist und die Funktionsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehren in den Gemeinden ein zentrales Anliegen der Politik vor Ort ist und bleiben muss.</p> <p>Insgesamt sehe ich den Fokus auch in der Entwicklungsmöglichkeit kleinerer Gemeinden, wie die letzte Veranstaltung im Schaubild deutlich ergeben hat. Das kann stark belastete Ballungsräume entlasten und kleinen Gemeinden auch eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit geben.</p> <p><u>Fazit:</u> Aus den vorstehend dargelegten Gründen muss die Gemeinde Vögelsen erneut als Standort mit grundzentraler Funktion eingestuft werden und sollten meine mit den Ratsgremien abgestimmten Anregungen für die Entwicklung von Vögelsen im neuen RROP Berücksichtigung finden.</p>	76	Gem. Vögelsen (SG Bardowick) Stellungnahme 05.11.2019
<p>Außerdem bitte ich Sie, um zukünftigen Siedlungszuwachs gerecht zu werden, die Ortschaft <u>Kirchgellersen</u>, die bereits jetzt schon eine wichtige Funktion innerhalb der Samtgemeinde Gellersen besitzt und Einkaufsmöglichkeiten sowie eine ärztliche Versorgung vorhält mit</p>	77	SG Gellersen Stellungnahme

Aussagen	Nr.	Gemeinde
grundzentraler Teilfunktion bzw. Schwerpunktaufgaben zu versehen. Sollte dies nicht möglich oder praktikabel sein ist eine Einrichtung eines zweiten Grundzentrums zu prüfen.		05.09.2019
Die Samtgemeinde Ilmenau möchte des Weiteren die Forderung der Gemeinde Deutsch Evern unterstützen, neben Melbeck als Gemeinde mit grundzentrischer Funktion titulierte zu werden. Auf die Stellungnahme Deutsch Everns wird hierbei vollumfänglich verwiesen.	78	SG Ilmenau Stellungnahme 28.10.2019
<p>Deutsch Evern wünscht sich insofern eine größere umfänglichere Flexibilisierung beim Flächentausch.</p> <p>Die Feststellung, dass die Gemeinde Deutsch Evern Kernregion und Nachfragemagnet ist, trifft zu. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass nach dem aktuellen RROP in der Gemeinde Deutsch Evern nur eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich war und ist. Der tatsächliche Bedarf lag und liegt aber viel höher. Fraglich ist in diesem Zusammenhang, wie eine Kernregion und ein Nachfragemagnet den ermittelten Bedarf bei derzeit ca. 3.700 Einwohnerinnen und Einwohnern als W1 Standort mit 130 Wohneinheiten, gerechnet auf einer Laufzeit des RROP's von 10 Jahre, decken soll. Insofern dürfen vermeintliche Fehler an dieser Stelle zukünftig nicht fortgeschrieben werden.</p> <p>Die Formulierung in dem Gutachten auf Seite 39 „Zukünftige Siedlungsentwicklung“ (erste Ergebnisse 24.06.2019) zu den Grundzentren, dass gemäß den Empfehlungen der Arbeitshilfe „Planzeichen in der Regionalplanung“ in den Samtgemeinden nach Möglichkeit nur ein Grundzentrum festgelegt wird, das den Schwerpunkt der Entwicklung bilden soll, ist falsch.</p> <p>Vielmehr sagt diese Arbeitshilfe (Stand September 2017) zu 1.5 „Grundzentrum“ folgendes:</p> <p>Es ist möglich, mehrere grundzentrale Standorte innerhalb eines Gemeindegebietes auszuweisen. Im Interesse der anzustrebenden räumlichen Konzentration der zentralen Einrichtungen an einem Standort sollte davon zugunsten des dominierenden Zentrums innerhalb des Gemeindegebietes äußerst sparsam Gebrauch gemacht werden. Für Gemeinden mit mehr als einem Grundzentrum müssen die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche bestimmt werden.</p> <p>Die Samtgemeinde Ilmenau ist eine atypische Samtgemeinde, da es nicht den einen Kernort, wie sonst in Samtgemeinden üblich, gibt. Es gibt neben der Gemeinde Barnstedt mit den Gemeinden Embsen, Deutsch Evern und Melbeck drei starke selbständige Gemeinden bzw. Ortsteile mit guter örtlicher Infrastruktur. Die Gemeinde Deutsch Evern verfügt insbesondere über folgende Kommunale Einrichtungen bzw. örtliche Infrastruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.721 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2018), 1 Gemeindebüro (täglich besetzt) • Verkehrliche Anbindung über die Ostumgehung, Einbindung in den Stadtbus zum 1. Dezember 2019 • 1 Grundschule (z.Zt. zweizügig, dreizügig in Planung als Ganztagschule), 1 Jugendzentrum mit pädagogischen Mittagstisch (3 Gruppen), 2 Kindergärten (Dorfstraße und Moorfeld mit insgesamt 6 Gruppen, 1 Kinderkrippe in Deutsch Evern (und 1 Gruppe angemietet für Deutsch Evern in Melbeck) 	79	Gemeinde Deutsch Evern (SG Ilmenau) Stellungnahme 26.09.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> • 2 Allgemeinmediziner, 1 Zahnarzt, 2 Physiotherapeuten, 2 Osteopathen, 1 Apotheke • 1 Sparkassen SB-Center, 1 Postfiliale, 1 Postbank • 1 Edeka, 1 Netto, 1 Naturkostfachgeschäft / Hofladen, 1 Schuhladen, 2 Friseur, 2 Bäckereien (mit Café) • 2 Alten- und Pflegeheime • 1 Hotel • 1 Gärtnerei • 1 Tankstelle, 2 Kfz-Werkstätten, 1 Fahrschule <p>Die Gemeinde Deutsch Evern ist nicht in Richtung des Grundzentrums nach Melbeck ausgerichtet. Daher gibt es auch kaum Verflechtungen in diese Richtung. Bereits im Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 18 „Im Tale“ mit örtlicher Bauvorschrift (2. Änderung) wurde in der Begründung (Seite 6) konstatiert: „Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich neben Deutsch Evern noch über die Nachbargemeinde Wendisch Evern und umfasst zum Zeitpunkt der prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2017 (inkl. Potenzialreserve) ein Kundenpotenzial von rd. 5.820 Einwohnern.“ Ferner heißt es auf Seite 7 der Begründung: „Zu berücksichtigen ist aber, dass das Erweiterungsvorhaben nachweislich auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung fokussiert ist und weder die Ausprägung des Einzugsgebiets und die Umsatzherkunft noch die Auswirkungen auf die Versorgungsfunktionen der umliegenden Grundzentren eine Versorgungsschieflage zu Lasten der Zentralen Orte erkennen lassen.“</p> <p>Die räumliche Nähe zum Grundzentrum in Melbeck darf also nicht das alleinige Ausschlusskriterium für die Festlegung als Grundzentrum sein.</p> <p>Aus diesen genannten Gründen bittet der Rat der Gemeinde Deutsch Evern den Landkreis Lüneburg, Deutsch Evern als Grundzentrum durch das neue RROP auszuweisen.</p>		
<p>Für die Gemeinde Deutsch Evern geht es bei der Frage der künftigen Siedlungsentwicklung um eine größtmögliche Flexibilität im Rahmen ihrer Planungshoheit. Nach den bisherigen Vorstellungen ist dies nur bei der Festlegung als Grundzentrum möglich. Für eine Festlegung, wie von Ihnen skizziert, als „W*-Standort“, ist die Gemeinde Deutsch Evern grundsätzlich gesprächsbereit. Dabei stellt sich die Gemeinde Deutsch Evern für die regelmäßige Laufzeit des RROP eine Siedlungsentwicklung von 168 Wohneinheiten (bei angenommenen 2,2 Personen pro WE) bzw. 10% ihrer jetzigen Bevölkerung vor (3.721 Stand 31.12.2018).</p> <p>Das theoretische Potential für Ackerflächen zur Ausweisung von Bauland liegt nach unserer Einschätzung bei etwa 30 ha. Eine Übersicht befindet sich in der Anlage 2 zu diesem Schreiben. Zieht man pauschal etwa 20% als Verkehrsfläche ab, verbliebe eine tatsächliche Potentialfläche von etwa 24 ha. Von dieser Potentialfläche könnte sich die Gemeinde Deutsch Evern eine Entwicklung für die genannte Laufzeit von etwa 8 ha vorstellen.</p>	80	Gemeinde Deutsch Evern (SG Ilmenau) Stellungnahme 30.10.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>Die Gremien der Gemeinde Hohnstorf/Eibe haben sich eingehend mit dem vorgelegten Entwurf beschäftigt.</p> <p>Die Gemeinde wird derzeit bereits als Gemeinde mit grundzentralen Aufgaben dargestellt. Die Entwicklung ist unserer Ansicht nach bereits so gut, dass die Ausweisung als Grundzentrum gerechtfertigt ist und hiermit beantragt wird. Der Ort Hohnstorf/Eibe verfügt über die wesentlichen Merkmale eines Grundzentrums und insbesondere auch über Versorgungsleistungen, die in ländlichen Siedlungsstrukturen seltener vorkommen und im Siedlungsstrukturkonzept aktuell nicht berücksichtigt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zweizügige Grundschule, Kindertagesstätte • Facharzt für Allgemeinmedizin, Zahnarzt, Physiotherapie, Apotheke, Tierarzt • Tankstelle, Kfz-Werkstatt, Landmaschinen Fachbetrieb • Frisör, Einzelhandelsbetriebe (Edeka, Elektrofachgeschäft, Bäckerei, Gartenfachhandel) • Post, Bank • drei Gaststätten <p>Eine Gemeindeverwaltung ist ebenfalls vor Ort. Die verkehrliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Hohnstorf liegt direkt an der B 209 und an der Bahnlinie Lüneburg - Lübeck, in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Lauenburg. Zudem besteht die Möglichkeit den Bahnhof Echem in wenigen Autominuten zu erreichen.</p> <p>Die in dem Entwurf vorgelegten Entwicklungszahlen für Hohnstorf/Eibe sind unserer Einschätzung nach nicht ausreichend. Ein gezieltes und wirksames Reagieren auf den demografischen Wandel ist nur bei ausreichenden Wachstumsmöglichkeiten realisierbar.</p>	81	<p>Gem Hohnstorf/ Elbe (SG Scharnebeck) Stellungnahme 22.10.2019</p>
<p>Die Gemeinde Brietlingen wird in den Dokumentationen zu den verschiedenen Entwicklungspotentialen immer mit der Einwohnerzahl beschränkt auf die Ortsteile des Altdorfes und des Siedlungsbereiches südlich des Neetzekanals mit insgesamt etwas über 3.000 Einwohner berücksichtigt. Ich weise darauf hin, dass der Gemeinde Brietlingen auch der Ortsteil Lüdershausen mit dem Feriengebiet am Reihersee angehört und die Einwohnerzahl der Gemeinde insgesamt 3.564 Einwohner (Stand 14.11.2019) beträgt. An dieser Stelle teile ich, wie von Ihnen angefordert, die aktuellen Einwohnerzahlen der Gemeinde wie folgt mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lüdershausen 508 Einwohner • Altdorf 1.049 Einwohner • südlich Neetzekanal einschl. Birkenweg 2.007 Einwohner <p>Gesamt 3.564 Einwohner</p> <p>Die Gemeinde Brietlingen erwartet die Berücksichtigung aller ihrer Einwohner bei Fragen der Regionalentwicklung, da die Gemeinde sich selbstverständlich naturgemäß in der Rolle sieht, auch für das Gemeindegebiet insgesamt die Verantwortung für die Versorgung ihrer Einwohner und das Vorhalten der erforderlichen öffentlichen Einrichtungen zu übernehmen. Zu den genannten Einwohnerzahlen</p>	82	<p>Gem. Brietlingen (SG Scharnebeck) Stellungnahme 18.11.2019</p>

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>kommen im Sommerhalbjahr eines jeden Jahres ca. 1.000 weitere Personen hinzu, die bei der Versorgungsinfrastruktur zu berücksichtigen sind.</p> <p>Dies sind jedes Jahr die Besucher, die in Summe täglich als Tagesgäste oder Dauergäste das Feriengebiet des bereits o. g. Reihersees aufsuchen. Allein diese Personengruppe macht einen zusätzlichen erheblichen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Brietlingen aus.</p> <p>Darüber hinaus rechnet sich die Gemeinde Brietlingen die Aufgabe in der Region zu, als Grundzentrum eine besondere Rolle der Versorgungsinfrastruktur zu übernehmen. Wir hatten in diesem Zusammenhang die Frage diskutiert, ob die Gemeinde tatsächlich alle Themenbereiche eines Grundzentrums wird abdecken wollen. Stattdessen käme ggf. auch die Zuordnung der angedachten Unterkategorie einer sogenannten W1-Gemeinde in Frage. Das schließt die Gemeinde für sich aus, da es sich hierbei lediglich um eine herausgehobene Stellung in der Siedlungsentwicklung, verbunden mit geringen erweiterten Potentialen zur Einzelhandelsentwicklung handeln würde.</p> <p>Bereits heute verfügt die Gemeinde Brietlingen aber über eine weitergehende Versorgungsinfrastruktur mit einer Grundschule, zwei Kindertagesstätten, verschiedenen ärztlichen Angeboten und Dienstleistern zur Gesundheitsförderung wie Physiotherapie, Einzelhandel des täglichen Bedarfs, Frisören, verschiedenen Handwerksbetrieben, Gaststätten- und Seherbergungsbetrieben und verschiedenen Dienstleistungsbetrieben wie Bankdienstleistung, Postdienstleistung, Versicherungen usw. Im Bereich der genannten Kindertagesstätten wird es zudem eine Erweiterung geben. Als Ersatz für eine der beiden Einrichtungen wird eine Kindertagesstätte im Altdorf von Brietlingen neu gebaut werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde hierzu mit dem Aufstellungsbeschluss bereits begonnen und die Fläche durch die Gemeinde schon gekauft. Die Einrichtung wird drei Gruppen im Elementarbereich haben und eine Krippengruppe. Ferner sind das Grundstück und der Neubau so konzipiert, dass eine Erweiterung der Einrichtung auf mindestens insgesamt sechs Gruppen möglich sein wird. Ferner verfügt die Gemeinde Brietlingen bereits über verschiedene sehr gute Sportanlagen bestehend aus einem Sportplatzgelände mit drei Sportplätzen, einer eigenen durch die Gemeinde betriebenen Sporthalle, einer wettkampffähigen Sporthalle an der Grundschule, einem in den letzten Jahren neu gebauten und damit auf dem neuesten Stand konzipierten Schießsportanlage sowie einem Reitsportzentrum mit mehreren Reithallen und dazugehörendem großzügigen Außengelände.</p> <p>Mit Ihnen ist zudem bereits eine zusätzliche Entwicklung am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches "südlich des Neetzekanals" (am Birkenweg) abgestimmt, die bestehend aus Wohnbauflächen, altersgerechtem Wohnen, einer Pflegeeinrichtung und einer gemischten Baufläche für weitere Ärzteversorgung, Apotheke und kleinteiligem Gewerbe den Charakter eines Grundzentrums maßgeblich unterstützt.</p> <p>Auch kann nicht von einer ernsthaften natürlichen Verflechtung mit dem bisher einzigen Grundzentrum der Samtgemeinde Scharnebeck, der Gemeinde Scharnebeck ausgegangen werden. Die Grenzen der Samtgemeinde und ihre damit angehörenden Mitgliedsgemeinden sind während der Verwaltungs- und Gebietsreform 1974 eher zufällig entstanden, nachdem andere Gemeinden um die Samtgemeinde Scharnebeck herum sich zuvor bereits zu Zusammenschlüssen der neu zu bildenden Samtgemeinden zusammengefunden hatten und</p>		

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>so das Gebiet der Samtgemeinde Scharnebeck einfach überblieb. Der Bau des Eibe-Seiten-Kanals und die Verkehrsführungen der Hauptverkehrswege machen zudem deutlich, was im täglichen Alltag auch Lebensrealität ist, nämlich dass die wesentlichen Verflechtungen unter den verschiedenen Gemeinden innerhalb der Samtgemeinde entlang dieser Hauptverkehrswege verlaufen (Bundesstraße 209 Artlenburg - Brietlingen, Kreisstraße 53 Hohnstorf - Echem - Scharnebeck und Kreisstraße 2 Lüdersburg - Rullstorf-Scharnebeck). So gibt es bis heute kaum natürliche Verflechtungen der Gemeinde Brietlingen mit der Gemeinde Scharnebeck. Brietlinger frequentieren Scharnebeck lediglich wegen der administrativen Aufgaben des behördlichen Standortes der Samtgemeindeverwaltung. Ansonsten bestehen die Beziehungen entlang der genannten Hauptverkehrsachse, der Bundesstraße 209 und in Teile der Samtgemeinde Bardowick.</p> <p>Die Gemeinde Brietlingen ist daher für die Umgebung an der Bundesstraße 209 ausdrücklich geeignet, die Aufgabe eines Grundzentrums zu übernehmen. Hier sei auch darauf verwiesen, dass die Samtgemeinde Scharnebeck zu den deutlich größeren Samtgemeinden im Land Niedersachsen mit inzwischen knapp 16.000 Einwohnern gehört. Ferner steigt die Einwohnerzahl der Samtgemeinde Scharnebeck seit ihres Bestehens kontinuierlich an. In den nächsten 10- 15 Jahren wird damit zu rechnen sein, dass die Samtgemeinde Scharnebeck eine Einwohnerzahl von 20.000 erreicht. Im gleichen Zeitraum wird die Einwohnerzahl der Gemeinde Brietlingen auf 4.000 Einwohner zusteigern, denn seit vielen Jahren ist bei der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Brietlingen ein erhebliches Interesse am Zuzug zu verzeichnen. Hinzu kommt, dass sich die Samtgemeinde Scharnebeck sich mit ihrer hohen Einwohnerzahl über ein vergleichsweise großes Gebiet erstreckt.</p> <p>Die Gemeinde Brietlingen erwartet daher bei den weiteren Planungen durch das RROP innerhalb der Samtgemeinde Scharnebeck als weiteres Grundzentrum berücksichtigt zu werden.</p>		

Hinweise aus der Veranstaltung

SG Ilmenau: Deutsch Evern als weiteres Grundzentrum: Aus Sicht der Gemeinde Deutsch Evern erfüllt die Gemeinde die Kriterien für ein Grundzentrum.	83	
--	----	--

Hinweise aus den Einzelterminen

<p>Embsen hat Bedenken, dass sich durch die geplante Abstufung von einem Grundzentrum im Gewerbegebiet kein überregionales Gewerbe mehr ansiedeln dürfte, und bemängelt eine zu geringe Flexibilität.</p> <p>Deutsch Evern möchte neben Melbeck zweites Grundzentrum in der Samtgemeinde werden. Sollte Deutsch Evern nicht Grundzentrum werden, werde die Festlegung eines aufgewerteten W1-Standortes gewünscht, um mehr Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten.</p> <p>Deutsch Evern: Es werde eine Ausweisung als Grundzentrum angestrebt, da die gewünschte Flächenentwicklung nach bisherigem Verständnis nur als Grundzentrum möglich ist. Auch eine Ausweisung von Gewerbeflächen soll möglich sein, da eine hohe Nachfrage bestehe. Sofern eine Ausweisung als Grundzentrum nicht möglich sei, solle eine Ausweisung als W-Standort mit höheren Wachstumsmöglichkeiten erfolgen.</p>	84	Ilmenau
--	----	---------

Einstufung als Entwicklungsschwerpunkt (W1 / W2)

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>Gemeinde Rehlingen:</p> <p>6. Aus Sicht der Samtgemeinde Amelinghausen und ihrer Mitgliedsgemeinden wird der Bereich der direkt an die Hansestadt Lüneburg angrenzenden Gemeinden und Samtgemeinden durch das Siedlungsentwicklungskonzept überproportional gestärkt. Dies geht vor allem aus der Folie „Neubaubedarfe nach Gemeindetypen“ vom Gutachten „Zukunftsfähige Siedlungsentwicklung“ vom 24.06.2019 hervor. Die Gemeinde Rehlingen hat danach geringen oder keinen Neubaubedarf. Hier sei angemerkt, dass in Rehlingen aktuell ein Kindergarten für 25 Kinder entsteht, der langfristig die Kinderbetreuung der drei- bis sechsjährigen sicherstellen soll. Dies sehen wir bei einer Neubauentwicklung von aktuell 1,01 ha/10 Jahre für die gesamte Gemeinde Rehlingen als stark gefährdet an. Unberücksichtigt bleibt dabei, dass die Zuzugsmöglichkeiten der an die Hansestadt Lüneburg angrenzenden Kommunen zunehmend begrenzt sind, und zeitgleich die Nachfrage nach Bauplätzen auch in Gemeinden wie Rehlingen kontinuierlich steigt.</p> <p>Gemeinden Soderstorf und Betzendorf:</p> <p>7. Ziel der Samtgemeinde Amelinghausen ist es, die vorhandene Infrastruktur in den Gemeinden aufrecht und attraktiv zu halten. Hier sind neben den Kindergärten in allen Mitgliedsgemeinden vor allem die Schulstandorte Soderstorf (siehe Stellungnahme der Gemeinde Soderstorf) und Betzendorf zu nennen. Politisch hat man sich bewusst für diese Schulstandorte ausgesprochen, was schließlich auch beim Umbau der Grundschule Amelinghausen zum tragen kam, die langfristig nur zweizügig geplant wurde, um den Grundschulen Soderstorf und Betzendorf eine positive Prognose zu geben. Diese ist vor allem in Betzendorf massiv gefährdet,</p>	85	SG Amelinghausen Stellungnahme 30.10.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>wenn in den ersten zehn Jahren nach Inkrafttreten des RROP lediglich 1,55 ha Neubebauung ermöglicht wird. Die Gemeinde Betzendorf hat es bisher verstanden, sich behutsam weiterzuentwickeln, dies ist mit den nun vorgesehenen Kontingenten nur schwer weiter zu verfolgen.</p> <p>Ziel muss es sein, eine Lösung zu finden, die den ländlichen Raum, Gemeinden und ihre bestehende, zum Teil langfristig ausgelegte, Infrastruktur nicht gefährdet, sondern weiterentwickelt. Für die Gemeinden Betzendorf, Rehlingen und Oldendorf/Luhe wird dies nach aktuellem Stand des vorgelegten Konzeptes kritisch gesehen.</p>		
<p>Die Gemeinde Boitze liegt mit den beiden Ortsteilen Neetzedorf und Seedorf unmittelbar an der Bahnstrecke Lüneburg-Dannenberg. Die ja nun auch noch ertüchtigt werden soll. Hier sollte die Möglichkeit des Bahn-ÖPNV genutzt werden um Bauplätze auszuweisen. Leider hat der Landkreis Lüneburg, gegen den ausdrücklichen Willen des Samtgemeinderates beschlossen, die Bahnhaltestelle Neetzedorf zu schließen. Dies ist sehr bedauerlich in Bezug auf eine weitere Entwicklung der Gemeinde Boitze.</p> <p>Auch im Hinblick auf den Klimawandel ist den Bahn-ÖPNV den Vorzug gegenüber dem Bus-ÖPNV zu geben.</p> <p>Viele Bauwillige suchen gerade die ländliche Ruhe, die sie hier auch finden. Und dies wäre eine gute Möglichkeit, dem demographischen Wandel entgegen zu wirken. Diese Problematik muss in ihre Planungen einfließen und nicht gleich vom Tisch gewischt werden</p>	86	Gemeinde Boitze (SG Dahlenburg) Stellungnahme 27.10.2019
<p>Durch die Feststellung, dass die Gemeinde Barnstedt nur über ein geringes Entwicklungspotential verfügt, ergeben sich wirtschaftliche Konsequenzen. Eine stagnierende Anzahl von Einwohnern, verbunden mit einer im Laufe der Zeit nur geringen Anzahl neu geschaffener Wohneinheiten, führt dazu, dass sich wichtige Steuereinnahmequellen nicht mehr dynamisch entwickeln können. Das Grundsteueraufkommen wird limitiert. Geringerer Zuzug bewirkt tendenziell ein zunehmendes Durchschnittsalter, wodurch die Steuerkraft der Gemeinde bezogen auf die Einkommensteuer abnimmt.</p> <p>Die in der Vergangenheit ausreichende Zahl von 2 WE/1000/Jahr sollte erhöht werden, um den prognostizierten Steigerung des Flächenbedarfs zu entsprechende und im Sinne der hohen Attraktivität von Barnstedt den Bedarf an Wohnraum zu decken.</p> <p>Barnstedt ist ein für viele Menschen nicht nur attraktiver Wohnort, sondern auch ein Standort, an dem Wohnen, Freizeit und gewerbliche bzw. freiberufliche Tätigkeit ideal verbunden werden kann. Dieses Merkmal wird durch die in Bälde verfügbare Anbindung ans schnelle Datennetz noch erheblich an Bedeutung gewinnen, weilinternetbasierte Geschäftsmodelle dann auch von Barnstedt aus betrieben werden können. Zugleich ist Barnstedt ein Standort für mehrere expandierende Gewerbebetriebe, an deren Wohlergehen der Gemeinde sehr gelegen ist, weil Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden.</p> <p>Schon seit längerer Zeit kann man in Barnstedt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum feststellen.</p> <p>Deshalb sind Leerstände bei Wohnimmobilien nicht zu verzeichnen und freie Baugrundstücke am Markt nicht mehr verfügbar. Das Besondere an der Gemeinde Barnstedt ist der dörfliche Charakter beider Ortslagen, verbunden mit der vergleichsweise guten und</p>	87	Gemeinde Barnstedt (SG Ilmenau), Stellungnahme 27.10.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>schnellen Anbindung an Lüneburg über mehrere gut ausgebaute Straßen- und Radwege. In beiden Ortschaften der Gemeinde existiert eine lebendige Sozialstruktur, die durch Einrichtungen wie die freiwillige Feuerwehr, den Sportverein und den VICUS Kulturverein zusätzlich stabilisiert wird.</p> <p>Durch die künftige Entwicklung der beiden Ortslagen darf der dörfliche Charakter Barnstedts nicht beschädigt werden. Um dennoch ein Bevölkerungswachstum abbilden zu können, ist primär Innenverdichtung geboten und auch möglich. Diese trägt zur wünschenswerten Strukturkostensenkung bei. Höhere Verdichtung verringert außerdem infrastrukturelle Folgekosten. Da eines der Leitbilder der Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg die Gewährleistung einer ausreichenden Eigenentwicklung aller Ortsteile ist und attraktive Ortsbilder und wohnortnahe Naherholungsmöglichkeiten nur dann erhalten bleiben können, wenn dort auch eine quantitativ und qualitativ "gesunde" Bevölkerungsstruktur existiert bzw. ermöglicht wird, bittet die Gemeinde Barnstedt den Landkreis Lüneburg bei den Festlegungen zum RROP die Gemeinde Barnstedt den Status eines Standorts mit Entwicklungsaufgabe Wohnen (W2) mit einer Entwicklung von 2,5 WE/1.000/Jahr zu geben.</p>		
<p>Der Flecken Artlenburg ist von seiner Lage her ein angrenzender Ort des Landkreises Harburg und befindet sich im Einzugsgebiet von Hamburg. Diese Besonderheit wurde bei der Beurteilung ganz und gar außer Acht gelassen. In unserer Ortschaft fehlt es immer wieder an Wohnungen, da die Anzahl der Pendler, welche in Hamburg und näherem Umkreis arbeiten, stetig ansteigt.</p> <p>Des Weiteren möchten wir als Flecken Artlenburg hiermit den Antrag stellen, uns mit den bekannten Grundzentren gleichzustellen (nach den Kriterien W1).</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einwohnerzahl: wachsend - 2000 Einw. Camping/Sportbootshafen mit einbegriffen. 2. ÖPNV-Anbindung: gut 3. Grundschule: vorhanden, 4. Kita/Krippe: vorhanden, 5. Einzelhandel (täglicher Bedarf): Seit 19. August 2019 vorhanden (mit 900m2) 6. Hausarzt: vorhanden. 	88	<p>Gem Artlenburg (SG Scharnebeck) Stellungnahme 30.10.2019</p>
<p>1. Die Gemeinde Echem bestimmt als Planungsbehörde ihre Entwicklungsziele selbst soweit sie nicht gegen höherrangiges Recht verstoßen. Dazu gehört eine maßvolle Bereitstellung von Bauland für Wohneigentum.</p> <p>Die generelle Festschreibung, dass die Gemeinde nur eine ganz geringe Ausweisung von Bauland vornehmen darf, lehnen wir ab. Auch die ausschließliche Inanspruchnahme innerörtlicher Baulücken sind nicht akzeptabel, da sie nicht regelmäßig zur Verfügung stehen. Gegen den Willen der Eigentümer werden wir nicht handeln.</p>	89	<p>Gem Echem (SG Scharnebeck) Stellungnahme 22.10.2019</p>

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>Die Nachfrage nach Bauland ist ausweislich der Auskünfte der samtgemeindeeigenen SEB so groß - auch aus den eigenen Orten - dass sie nicht befriedigt werden kann. Schließlich muss das Bauland auch bezahlbar bleiben. Und das kann es nicht, wenn aufwendige Planungen nur 3 oder 4 Grundstücke umfassen.</p> <p>4. Speziell auf Echem bezogen muss es möglich sein, ein ehemaliges Gasthaus mit Saalbetrieb wieder zu aktivieren. Das gelingt allerdings nur wenn begleitend auf dem Gelände auch Mitarbeiterwohnungen errichtet werden dürfen ohne Anrechnung auf sonstige Baulandausweisung.</p>		
<p>Die Gemeinde Rullstorf liegt in der Samtgemeinde Scharnebeck und besteht aus den Ortsteilen Rullstorf und Boltersen, die sich wiederum aus mehreren Siedlungsbereichen zusammensetzen. Derzeit leben in der Gemeinde Rullstorf knapp 2000 Einwohner/innen.</p> <p>Auf der Veranstaltung zur Neuaufstellung des RROP im Juni 2019 und auch in den verschickten Unterlagen wird für die Gemeinde Rullstorf ein überdurchschnittlich hoher Bevölkerungsanstieg (8 bis unter 14 %, damit der höchste Anstieg im östlichen Landkreis bzw. in der Samtgemeinde Scharnebeck) dargestellt (S. Folie 13). Der ebenfalls sehr hohe Anteil älterer Bewohner/innen an der Bevölkerung (s. Folie 15) ist auf ein für den Ortsteil Boltersen großes Senioren- und Pflegeheim in Boltersen zurückzuführen und lässt daher keine Rückschlüsse auf die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde zu.</p> <p>Auch die Darstellung auf Folie 17 prognostiziert für die Gemeinde Rullstorf den höchsten Anstieg in der Anzahl der Haushalte bis zum Jahre 2030 (15% und mehr). Dazu passt die Schlussfolgerung in der Darstellung der Siedlungsstrukturtypen auf S. 19 in keiner Weise, die Rullstorf dem Typ 4: „Erweiterter Entlastungsbereich mit geringerem Entwicklungspotential“ zuordnet.</p> <p>Im Ortsteil Rullstorf betreibt die Gemeinde eine Kita mit derzeit 75 Plätzen und einer Öffnungszeit von 7.00 bis 16.00 Uhr. Planungen zur Erweiterung der Kita laufen, In direkter Nachbarschaft befinden sich die weiteren Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Scharnebeck (Grundschule, weiterführende Schule, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten etc.); die ÖPNV-Anbindung ist durch die Buslinie 5110 gegeben. Die Ortslage Rullstorf ist dem Typ W1 zuzuordnen und das entsprechende Entwicklungspotential anzusetzen.</p> <p>Somit ist aus Sicht der Gemeinde Rullstorf nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde Rullstorf gemäß des Entwurfes lediglich das Mindestwachstum von 2 WE/1000E*a erhalten soll. Dieses gilt ebenfalls für die Gemeinden des Landkreises, für die die oben genannten Punkte in keiner Weise zutreffen.</p> <p>Die Gemeinde erlebt eine sehr große Nachfrage nach Immobilien; Häuser und Wohnungen sind regelmäßig sehr schnell verkauft. Die Gemeinde Rullstorf hat aufgrund ihrer Flächengröße (zweitgrößte Gemeinde der Samtgemeinde) und ihrer im Vergleich dazu geringen Einwohnerzahl (hier nur viertgrößte Gemeinde in der Samtgemeinde) ein hohes Entwicklungspotential.</p>	90	Rullstorf (SG Scharnebeck) Stellungnahme 17.09.2019

Aussagen	Nr.	Gemeinde
<p>Aus dem kürzlich vorgelegten Bericht der Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank (Anstalt des öffentlichen Rechts) „Perspektiven für Niedersachsen bis 2040 - Zukunftsfähige Wohnungsmärkte“ ergibt sich für die Samtgemeinde Scharnebeck die zentrale Herausforderung, „für wachsende Nachfrage planvoll und zügig bauen“ (s. S. 57). Dieses Ziel kann mit dem nun vorliegenden Entwurf nicht umgesetzt werden, da die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden stark eingeschränkt werden.</p> <p>Die Gemeinde Rullstorf fordert daher die Überarbeitung des Entwurfes unter Berücksichtigung der besonderen Situation der Ortslage Rullstorf und der Anpassung der Zahl der zulässigen zu entwickelnden Wohneinheiten.</p> <p>Die Planungshoheit der Gemeinden darf durch das RROP nicht unangemessen stark beeinträchtigt werden. [...]</p> <p>Die Gemeinde Rullstorf fordert daher, diese Aspekte bei der Neuaufstellung des RROP zu berücksichtigen und die gemäß RROP zulässige Entwicklung der Gemeinde entsprechend der oben dargestellten Aspekte zu überarbeiten.</p> <p>Gern stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch vor Ort zur Verfügung, um die besondere Lage der Gemeinde Rullstorf zu erörtern.</p>		

Hinweise aus der Veranstaltung

Thomasburg: In der letzten Zeit konnte ein steigender Bedarf an Grundstücken festgestellt werden. Bislang hat der Landkreis eine Entwicklung jedoch nicht zugelassen	91	
--	----	--

Hinweise aus den Einzelterminen

Kirchgellersen habe eine Schwerpunktaufgabe in der Samtgemeinde, da Reppenstedt nicht zentral in der Samtgemeinde liegt. Es sei nicht beabsichtigt, dass Kirchgellersen Grundzentrum werde. Kirchgellersen habe eine gute eigene Infrastruktur. Die drei Gemeinden (ohne Reppenstedt) haben 7.000 EW. Deren Versorgung erfolge in Kirchgellersen. Perspektivisch sei eine weitere Einzelhandelsentwicklung dort denkbar.	92	Gellersen
Für die Gemeinde Barnstedt ist es wichtig, durch eine ausreichende Einwohnerentwicklung einen Rückgang der Steuereinnahmen zu verhindern. Es gebe keine Leerstände oder freien Baugrundstücke, stattdessen sei ein permanenter Nachfragedruck zu erkennen. Auch aufgrund der sozialen Angebote und der guten Verkehrsanbindung solle der Ort Entwicklungsperspektiven erhalten. In der Vergangenheit seien jährlich durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Jahr hinzugekommen. Mit den neuen Vorschlägen wären bei Beibehaltung der aktuellen Grundstücksgrößen aufgrund der angenommenen höheren Siedlungsdichten nur noch 1,5	93	Ilmenau

Wohneinheiten möglich. In Barnstedt ist insbesondere Innentwicklung vorgesehen (durch Entwicklung von Hinterbebauung oder Umnutzung alter Höfe). Ein neues Baugebiet sei möglicher-weise in Kolkhagen geplant (12 Gebäude in fünf Jahren).		
Wendisch Evern werde laut Vorschlag als W2-Standort eingestuft, es erfülle jedoch alle Voraussetzungen für einen W1-Standort bis auf Einzelhandel. Es wird das Ziel verfolgt, für Wendisch Evern eine Einzelhandels-Nahversorgung zu schaffen, auch wenn dies ambitioniert sei. Es besteht der Wunsch nach Einstufung als W1-Standort, um mehr Einwohner gewinnen zu können und damit eine Einzelhandels-Nahversorgung aufbauen zu können.	94	Ostheide

Innenentwicklung

3. In Echem, wie auch in anderen Dörfern wird es zukünftig mehr leerstehende große alte Bauernhäuser geben. Hier muss eine flexible Nachnutzung erlaubt sein um keinen wirtschaftlichen Ruin zu erzeugen z.B. Ausbau von Ferienwohnungen und Fremdenzimmern, Etablierung von Handwerksbetrieben.	95	Gem Echem (SG Scharnebeck) Stellungnahme 22.10.2019
5. Der Umbau bestehender Bauernhäuser zu Wohnraum ist aufgrund Nutzungs- und Eigentümerwechsel auf absehbarer Zeit ein vordringliches Thema in der Gemeinde. Diesen Nutzungsänderungen sollten keine Hemmnisse, baurechtlich, gegenüberstehen.	96	Gem. Lüdersburg (SG Scharnebeck) Stellungnahme 29.10.2019

Hinweise aus der Veranstaltung

<ul style="list-style-type: none"> • <u>Bardowick → Flächenpotenzial soll nicht entwickelt werden (Frage):</u> Die Gemeinde Bardowick verfügt über verschiedene Flächenpotenziale im Innenbereich die nicht entwickelt werden sollen. Wie wird damit umgegangen? • Sanierungsbedürftige Gebäude: Statt neue Bauflächen zu entwickeln kann es sinnvoll sein Immobilienerwerber beim Kauf und bei der Sanierung älterer Immobilien zu unterstützen („Jung kauft Alt“). 	97	
--	----	--

Hinweise aus den Einzelterminen

Adendorf habe hingegen viel Innenentwicklungspotenzial, auf dem der Schwerpunkt der Entwicklung in Adendorf liege. Hier sei eine maßvolle Entwicklung mit Gebäuden mit 2-3 WE pro Gebäude gewünscht. Ein Einwohnerwachstum sei auch ohne Entwicklung im Außenbereich zu erwarten. Für Neubaugebiete bestehen nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Auf einer innenstadtnahen Neubaufäche sei eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit kleineren Grundstücken geplant.	98	Adendorf
Ein großes Wachstumspotenzial liege in der Innenentwicklung, der Arrondierung und dem Umbau von 60er-Jahre Gebieten. Durch Umnutzung von Hofstellen würden vielfach 10 bis 12 Wohneinheiten in einem Gebäude entstehen. Die angestrebte Einwohnerzahl von 18.000 Einwohnern könne auch ohne Neubaugebiete erreicht werden.	99	Bardowick
Im Kernort Neuhaus und auch in Stapel gebe es wenige verfügbare Baulücken. Die Preise seien jedoch günstig. Grundstücke in B-Plan-Gebieten seien auch wenig nachgefragt, die Leute wollen eher in die Fläche, wo sie mit mehr Platz wohnen können (s. o.). Stapel als Vorort sei relativ stark geworden, aber hier seien mittlerweile fast alle Bauflächen bebaut.	100	Neuhaus
Nachverdichtungspotenziale bestehen in Thomasburg und Reinstorf, in Barendorf dagegen nicht.	101	Ostheide

Siedlungsdichten

b. Verringerung Dichte (WE/ha) gem. heutiger Struktur (Das Wohngebiet „Hinter den Höfen“ hat eine Dicht von ~ 10 WE/ha)									102	Gem. Soderstorf (SG Amelinghs.) Stellungnahme 28.10.2019
Gemeinde	Ortsteil / Stadtteil	EW (30.06.17 gewos)	Faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	Neubaukontingent (WE/a)	Dichte (WE/ha)	Fläche (ha/a)	Fläche (ha) in 10 Jahren			
Soderstorf		1.437								
Soderstorf	Soderstorf	692	3	2,1	10	0,21	2,08			
Soderstorf	Raven	260	2,5	0,7	10	0,07	0,65			
Soderstorf	Rolfsen	391	2,5	1,0	10	0,10	0,98			
Soderstorf	Schwindebeck	94	2,5	0,2	10	0,02	0,24			

| Die Siedlungsdichte im jeweiligen Plangebiet muss dabei den Gemeinden überlassen bleiben und im Rahmen der jeweiligen Planungshoheit mit berücksichtigt werden können. [...] Auch sollten sich die ha-Angaben auf Nettobauland (abzüglich Erschließung, Grünanlagen, Spielplätze, etc.) und nicht auf Bruttobauland beziehen. | | | | | | | | | 103 | SG Bardowick / Flecken Bardowick Stellungnahme 22./25.10.2019 |

<p>Die von Ihnen vorgeschlagene Alternative bzgl. der Dichte der Bebauung ist aus der Sicht der Samtgemeinde Gellersen in manchen Ortschaften als fraglich anzusehen, da die tatsächliche Dichte der Bebauung in manchen Orten hohe Unterschiede zu den Annahmen des Landkreises Lüneburg aufweist (z.B. Westergellersen). In anderen Orten wie zum Beispiel Reppenstedt oder Südergellersen treffen die Annahmen annähernd zu.</p>	104	SG Gellersen Stellungnahme 30.09.2019																					
<table> <tr> <th><u>Ortschaft</u></th><th><u>Landkreis Lüneburg</u></th><th><u>tatsächliche Bebauung</u></th></tr> <tr> <td>Reppenstedt</td><td>25 WE / ha</td><td>20 WE / ha</td></tr> <tr> <td>Dachmissen</td><td>15 WE / ha</td><td>10 WE / ha</td></tr> <tr> <td>Kirchgellersen</td><td>20 WE / ha</td><td>14 WE / ha</td></tr> <tr> <td>Heiligenthal</td><td>15 WE / ha</td><td>10 WE / ha</td></tr> <tr> <td>Westergellersen</td><td>20 WE / ha</td><td>11 WE / ha</td></tr> <tr> <td>Südergellersen</td><td>15 WE / ha</td><td>12 WE / ha</td></tr> </table>	<u>Ortschaft</u>	<u>Landkreis Lüneburg</u>	<u>tatsächliche Bebauung</u>	Reppenstedt	25 WE / ha	20 WE / ha	Dachmissen	15 WE / ha	10 WE / ha	Kirchgellersen	20 WE / ha	14 WE / ha	Heiligenthal	15 WE / ha	10 WE / ha	Westergellersen	20 WE / ha	11 WE / ha	Südergellersen	15 WE / ha	12 WE / ha		
<u>Ortschaft</u>	<u>Landkreis Lüneburg</u>	<u>tatsächliche Bebauung</u>																					
Reppenstedt	25 WE / ha	20 WE / ha																					
Dachmissen	15 WE / ha	10 WE / ha																					
Kirchgellersen	20 WE / ha	14 WE / ha																					
Heiligenthal	15 WE / ha	10 WE / ha																					
Westergellersen	20 WE / ha	11 WE / ha																					
Südergellersen	15 WE / ha	12 WE / ha																					
<p>Die Erreichbarkeit einer höheren Siedlungsdichte durch die gemischte Bebauung wird positiv gesehen. Die Festlegung von Siedlungsdichten (z.B. 25 WE/ha in den Grundzentren) in Anlehnung an Festlegungen anderer Regionen wird zur Kenntnis genommen.</p>	105	Gemeinde Amt Neuhaus, Stellungnahme 06.09.2019																					
<p><u>Festlegung der Siedlungsdichten</u></p> <p>Die Festlegung der durchschnittlichen Siedlungsdichten für Oberzentrum/ Grundzentrum/ Wohnstätten W1/2 und übrige Gemeindeteile erscheint zu undifferenziert.</p> <p>Wenn zwischen Grundzentren im Verflechtungsbereich und außerhalb unterschieden wird (s.o.), wäre für diese unterschiedlichen Siedlungstypen auch die Dichteregulierung unterschiedlich festzulegen. Die gleiche Dichtevorgabe für die Grundzentren Adendorf und Neetze kann z.B. nicht als angemessen bewertet werden. Für Adendorf kann angenommen werden, dass die angestrebte durchschnittliche Dichtefestlegung (25 WE/ha) bereits in vielen Siedlungsbereichen eingehalten oder sogar überschritten wird. Für Neetze stellt diese Vorgabe hingegen ein hohes Verdichtungsziel dar.</p> <p>Fraglich ist zudem die Praktikabilität der Siedlungsdichtefestlegung. Wird in einem Bebauungsplan festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind, erfüllt dieser Bebauungsplan ggf. auf dem Papier die Dichtevorgabe. Die Umsetzung von 2 Wohneinheiten stellt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ein Höchstmaß dar und kein Vorgabesoll. Demnach wird in der Realität ein geringerer Dichtewert erreicht, wenn nur in 10 bis 20% der Einzelhäuser tatsächlich 2 Wohneinheiten geschaffen werden.</p>	106	Gem. Neetze (SG Ostheide) Stellungnahme 23.09.2019																					
<p>Zielzahlen zur Siedlungsdichte:</p> <p>Raumordnerische Vorgaben zur Festlegung von konkreten Flächen für die Siedlungsentwicklung, auch in Form der Festlegung einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 50 WE/ha, werden abgelehnt.</p>	107	Hansestadt Lüneburg Stellungnahme 11.12.2019																					

<p>Ein derartig festgelegter Wert, gleich welcher Größe, erfasst nicht die Situation im Stadtgebiet, die von stark unterschiedlichen und teilweise auch deutlich höheren Dichtewerten geprägt ist.</p> <p>In der Hansestadt sind nur noch wenige für den Wohnungsbau geeignete Flächen verfügbar, die Bodenpreise sind bereits hoch und steigen weiter. Die Situation am Grundstücksmarkt und das Gebot der Ressourcenschonung lassen damit gegenwärtig bereits keinen flächenintensiven Neubau von Wohnungen mehr zu. Die Verpflichtung des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden besteht ohnehin. Die Hansestadt wird die wenigen noch verfügbaren Flächen für den Wohnungsbau daher so ökonomisch und nachhaltig wie möglich nutzen.</p> <p>Die diesbezüglichen Anforderungen unterscheiden sich jedoch hinsichtlich der jeweils umgebenden bestehenden Strukturen stark. Für innerstädtische Nachverdichtungen und neue Flächen am Stadtrand gelten sehr unterschiedliche Ziele und Anforderungen bezogen auf ihre Struktur und Dichte. Diese können nicht über einen allgemeinen „Durchschnittswert“ abgebildet werden.</p> <p>Starre Einschränkungen und Vorgaben zur Siedlungsdichte tragen im konkreten Planungsfall nicht zu einer Stärkung des Ziels der Flächeneinsparung bei und beschränken die kommunale Planungshoheit übermäßig. Wenn ein Ziel im RROP zu formulieren ist, sollte dies jedoch nur als qualitative beschreibende Aussage ohne Nennung eines konkreten Zahlenwerts enthalten sein.</p>		
---	--	--

Hinweise aus der Veranstaltung

Kaltenmoor als negatives Beispiel für hohe Dichte im Landkreis: Hohe Baudichten stellen nicht immer eine sinnvolle Lösung dar. Eine zu hohe Dichte könne zu hohen sozialen Folgekosten führen, wie z.B. in Lüneburg-Kaltenmoor.	108	
---	-----	--

Hinweise aus den Einzelterminen

Im neuen Wohngebiet Am Papageienweg seien Grundstücke von 500-600 m² geplant mit 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 13 Wohnungen sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Dabei würden 4 Sozialwohnungen sowie bezahlbare Wohnungen umgesetzt.	109	Adendorf
Eine Dichte von 25 WE/ha für Bardowick sei sehr hoch.	110	Bardowick
Man strebe eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern an. Es werde erwartet, dass man für das Neubaugebiet aufgrund der gestiegenen Nachfrage im Gegensatz zu bisher nun auch einen Investor für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern finden könne.	111	Bleckede
Angesichts der angenommenen Siedlungsdichten bestehe die Gefahr, dass die Grundstücke sehr klein werden müssten. Hohe Grundstückspreise wirken ebenfalls in diese Richtung. Man wolle je-doch nicht zu städtisch werden.	112	Ilmenau

Die angenommenen Siedlungsdichten seien für den ländlichen Raum zu hoch. Eine Dichte von 25 WE/ha für „übrige Grundzentren“ außerhalb des Verflechtungsbereiches von Lüneburg sei zu hoch. Bei Mehrfamilienhäusern und altersgerechtem Wohnen sei dieser Wert einzuhalten, bei ortsangepasster Ein- und Zweifamilienhausbebauung nicht.	113	Ostheide
---	-----	----------

Sonstige Hinweise

4. Für die Ortsteile unserer Gemeinde muss die ÖPNV-Versorgung dringend verbessert werden.	128	Gem. Lüdersburg (SG Scharnebeck) 29.10.2019
4. Die Gemeinden der Samtgemeinde Amelinghausen verzeichnen seit Jahren bei Neubaugebieten einen hohen Zuzug aus den Gebieten um Hamburg herum. Dies liegt auch an der recht guten Anbindung an die A 7 über Evendorf. Diese Nachbarlandkreise wurden bei der Aufstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes jedoch nicht betrachtet. Wir gehen davon aus, dass der „Zuzugsdruck“ aus dem „Hamburger Speckgürtel“ auch in den kommenden Jahren hoch bleiben oder sogar steigen wird. Dieses Entwicklungspotenzial sehen wir durch die im Siedlungsentwicklungskonzept festgelegten Zahlen der Neubauentwicklung als gefährdet an. 8. Die Schnellbuslinie 5700 fährt nicht nur bis nach Amelinghausen, sondern über Soderstorf und Schwindebeck bis nach Steinbek. Weitere kleinere Unstimmigkeiten auf der Karte über den gesamten Landkreis Lüneburg werden hier nicht im Detail angemerkt, die Zeiten bis zur medizinischen Versorgung sind aber sicher nicht korrekt.	129	SG Amelinghausen Stellungnahme 30.10.2019
3. Auch wenn es bisher keinen Planungsverbund Metropolregion Hamburg gibt, müsste dennoch die Situation in der Metropolregion und die Entwicklung in Nachbargemeinden und benachbarten Grundzentren auch kreisübergreifend zumindest betrachtet werden. Der Siedlungsdruck aus der Metropolregion ist nach wie vor sehr groß. Das zeigt u.a. auch die Nachfrage im aktuellen Baugebiet „Hinter den Höfen“. Die aktuelle Pendlersituation zeigt anschaulich die besondere Verflechtung der Gemeinde Soderstorf in die Metropolregion Hamburg. Diese Verflechtungen bestehen in vielen weiteren Lebensbereichen und sollten mit als eine Grundlage für die Planung hinzugezogen werden.	130	Gem. Soderstorf (SG Amelinghs.) Stellungnahme 28.10.2019



Quelle: Spiegel online - Die Pendlerrepublik

7. Die Schnellbuslinie 5700 ist in der Kartendarstellung nur bis Amelinghausen eingezeichnet. Tatsächlich fährt die 5700 überwiegend jedoch bis Soderstorf bzw. Schwindebeck und Steinbeck im Heidekreis.

Hinweise aus der Veranstaltung

- Entwicklung im Landkreis Harburg mitberücksichtigen: Der Druck auf dem Wohnungsmarkt aus dem Landkreis Harburg wirkt sich auch auf den Landkreis Lüneburg aus, insbesondere auf den Südwesten. Dies sollte ebenfalls berücksichtigt werden.
- Verflechtung mit der Metropolregion: Die Entwicklungen im Landkreis müssten im größeren Zusammenhang der Metropolregion betrachtet werden. Manche Gemeinden (z.B. Soderstorf) seien durch die Nähe zur A7 enger mit Hamburg verflochten als mit Lüneburg. Dies sei zu berücksichtigen.
- Kreisumlagen steigen; einzige Stellschraube ist die Erhöhung der Einwohnerzahl: Für viele Gemeinden sei die Erhöhung der Einwohnerzahl die einzige Stellschraube, um mehr Einnahmen zu erzielen und steigende Kosten (z.B. die gestiegene Kreisumlage) zu bewältigen zu. Daher sollten auch kleine Gemeinden weitere Einwohner durch Zuzüge gewinnen können.

131

Hinweise aus den Einzelterminen

Es wird auf eine missverständliche oder falsche Darstellung der medizinischen Versorgung in der Siedlungsstrukturkarte hingewiesen.	132	Amelinghausen
Entwicklung finde auch in den kleineren Orten statt, wobei Barskamp und Alt Garge hinsichtlich der Entwicklungspotenziale herausstechen.	133	Bleckede
Von der Elbbrücke verspreche man sich mehr Gewerbe. Es sollte die Möglichkeit bestehen, die Elbranddörfer wiederaufzubauen. Es gebe viele Hofstelle, die von den Enkeln der Zwangsausgesiedelten, aber auch von anderen wiederbebaut worden seien. Für diese Personen stelle das Grundzentrum keine Alternative dar. Alle Ortschaften sollen erhalten bleiben, auch wenn der Aufwand zur Erhaltung der Infrastruktur hoch sei.	134	Neuhaus
Es bestehe ein hoher Entwicklungsdruck. Dieser werde auch durch vielfache Nachfragen von Personen aus den eigenen Gemeinden – etwa Kinder oder Mieter – deutlich.	135	Scharnebeck
Es wird ein Entwicklungskonzept mit den Themen Wohnen, Gewerbe, Daseinsvorsorge etc. erstellt. Es wird ein klarer Vorrang für die Grundzentren gesehen. Dort sollen jeweils die vom Land für Grundzentren empfohlenen 3.000 EW erreicht werden. Für Barendorf bedeute dies einen Zuwachs von +21%, für Neetze von +15%. Diese Werte liegen leicht über der oberen Prognosevariante des Demographiegutachtens. Für Wendisch Evern werde eine Zunahme von +10% aufgrund der Nähe zu Lüneburg angestrebt. Die anderen Orte seien untergeordnet, hier werde lediglich eine Entwicklung von +4-6 % angestrebt. Die Auslastungsgrade von Grundschule und Kitas werden dabei berücksichtigt.	136	Ostheide
Es wird ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erstellt, das im Jahr 2023 fertiggestellt sein soll.	137	Lüneburg

Übergangszeit

Für die Gemeinde Deutsch Evern stellt sich insbesondere die Frage, wie in der Zwischenzeit bis zum neuen RROP, mit dem tatsächlich vorhandenen Siedlungsdruck im Landkreis Lüneburg umgegangen werden soll. Insofern bittet die Gemeinde Deutsch Evern den Lüneburger Kreistag um Prüfung, welche rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten zum Beispiel durch ein Zielabweichungsverfahren bis zum Inkrafttreten des neuen RROP denkbar wären.	138	Gemeinde Deutsch Evern (SG Ilmenau), Stellungnahme 30.10.2019
Grundsätzlich sehen auch wir den Vorrang der Innenentwicklung.	139	Gemeinde Amt Neuhaus,

<p>Aber bereits im RROP 2003 in der Fassung der 2.Änderung 2016 wurde unter Pkt.2, 2.1, 04 festgeschrieben, dass die Siedlungsstruktur in der Gemeinde Amt Neuhaus durch kleinere Dörfer an der Elbe in unmittelbarer Deichnähe geprägt war. Zu DDR Zeiten wurden hier Zwangsaussiedlungen vorgenommen und zahlreiche Gebäude, Hofanlagen oder Siedlungen geschleift. Die Wiederherstellung dieser das Landschaftsbild prägenden Strukturen ist unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft und unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Betriebe weiterhin zu fördern.</p> <p>Dieser Grundsatz muss weiterhin im RROP festgeschrieben werden.</p> <p>Für die Entwicklung der Gemeinde ist es notwendig, anlassbezogene Bauleitplanung zur Erweiterung des Innenbereichs in den Ortslagen zu ermöglichen.</p>		<p>Stellungnahme 06.09.2019</p>
<p>3. Solange das neue RROP noch nicht abgeschlossen ist, sollte es eine Übergangslösung geben, um die aktuellen Vorhaben nicht zu gefährden.</p>	<p>140</p>	<p>Lüdersburg (SG Scharnebeck) Stellungnahme 29.10.2019</p>

Hinweise zu Themen, die nicht Gegenstand des Gutachtens sind

Zentrale Siedlungsgebiete

Bei der Festlegung der „zentralen Siedlungsbereiche“ bitte ich im Grundzentrum Bardowick auch die nordwestlich der K 46 (Bereich nördlich „Im Kuhreier, westlich „Hamburger Landstraße“) liegende Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ aufzunehmen.	114	SG Bardowick / Flecken Bardowick Stellungnahme 22./25.10.2019
Mit dem mir mit E-Mail vom 08.10.2019 zur Verfügung gestellten Entwurf zur Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes von Bleckede bin ich einverstanden.	115	Stadt Bleckede Stellungnahme 22.10.2019
<p>Zu 2. Zentrale Siedlungsgebiete:</p> <p>Die aus Sicht der Samtgemeinde Gellersen zukünftigen Einzelhandelsgroßprojekte in dem Grundzentrum Reppenstedt sind auf der beiliegenden Karte in der Anlage eingezeichnet. Weitere Einzelhandelsgroßprojekte sind derzeit nicht in Planung bzw. absehbar.</p> <p>Die in der Präsentation vorgeschlagene Definition des zentralen Siedlungsgebietes ist somit als ausreichend zu betrachten, da die Vergrößerung eines vorhandenen Verbrauchermarktes bzw. die Neuerrichtung auch an anderer Stelle im zentralen Siedlungsgebiet nicht ausgeschlossen werden würde. Die Aufnahme des Gartenbetriebes „Timm“ in Reppenstedt ist nicht zwingend erforderlich.</p>	116	SG Gellersen Stellungnahme 30.09.2019
<p>Die Festlegung zentraler Siedlungsbereiche - für die Umsetzung der Ziele der Landesraumordnung zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels - kann erst anhand konkreter Vorschläge oder Planentwürfe geprüft werden.</p> <p>Bei einer Festlegung ist das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg mit seinen Fortschreibungen zu beachten. Darin sind bereits zentrale Versorgungsbereiche und deren Einzugsgebiete enthalten, die Konzentrations-, Kongruenz- und Abstimmungsgebote der Landesraumordnung wurden bei jüngeren Einzelhandelsprojekten berücksichtigt.</p> <p>Zu berücksichtigen ist bei einer Festlegung der zentralen Siedlungsbereiche allerdings, dass ein weiterer Einwohnerzuwachs und damit eine Erweiterung sowohl des Siedlungsgebiets als auch der Einzelhandelsnachfrage zu erwarten ist.</p>	117	Hansestadt Lüneburg Stellungnahme 11.12.2019

Gewerbe

9. Zusätzlich zur Siedlungsentwicklung soll jetzt schon an dieser Stelle auf eine mögliche Entwicklung eines Gewerbestandortes in der Gemeinde Soderstorf hingewiesen werden. Die Gemeinde Soderstorf hat aufgrund der Autobahnnähe zur BAB7 eine besondere Verflechtung in die Metropolregion, die eine besondere Chance bedeutet. Eine Gewerbeentwicklung z.B. in der Wirtschaftsregion Nordheide sollte weiter betrachtet werden. Die Verkehrsanbindung ist dafür bereits vorhanden.	118	Gem. Soderstorf (SG Amelinghs.) Stellungnahme 28.10.2019
Abschließend möchten wir den Landkreis darauf hinweisen, dass die Hälfte der Fläche des Industriegebietes „Lüneburg Süd“ zur Gemeinde Embsen gehört und dort Flächen für überregional tätiges Gewerbe zur Verfügung steht und weitere ins Angebot gebracht werden sollen. Verliert Embsen den Status „Grundzentrum“, so erachten wir es als widersprüchlich, wenn wir dort zugunsten Melbecks kein Gewerbe oder nur noch ortsansässiges ansiedeln dürften. Das widerspräche auch den bisherigen Vertriebsaktivitäten des Landkreises und der WLG, die dort ggf. unter Reaktivierung des Bahnhofes großes Entwicklungspotenzial sehen.	119	Gem. Embsen (SG Ilmenau) Stellungnahme 28.10.2019
2. Wir wenden uns gegen die Absicht, nur der Stadt und den Grundzentren in den Samtgemeinden gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Mindestens aber muss die Möglichkeit bestehen, im Ort vorhandenes Handwerk an seinen Heimatort binden zu können und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.	120	Gem. Echem (SG Scharnebeck) Stellungnahme 22.10.2019
2. Zur Sicherung des Wachstums in unserer Gemeinde ist es zwingend notwendig, Bauvorhaben von ortsansässigem Gewerbe zu fördern. Besonders im Bereich des Hotel- und Tourismusgewerbes ist ein Wachstum zum Erhalt des Bestandes dringend erforderlich. Für die Gemeinde stellt dieser Bereich neben der Landwirtschaft die Grundlage des wirtschaftlichen Daseins und der Arbeitsplatzsicherung. Wir fordern deshalb die Möglichkeiten im RROP, entsprechende Betriebserweiterungen baulich zuzulassen.	121	Gem. Lüdersburg (SG Scharnebeck) Stellungnahme 29.10.2019

Hinweise aus der Veranstaltung

Gewerbeentwicklung mit berücksichtigen; Digitalisierung: Durch die Digitalisierung des ländlichen Raums werde sich auch die Nachfrage nach Gewerbestandorten ändern. Neue digitale Unternehmen würden sich ansiedeln, die abgesehen vom Breitband keine besondere Infrastruktur benötigen.	122	
--	-----	--

Hinweis aus den Einzelterminen

Von der Elbbrücke verspreche man sich mehr Gewerbe	123	Neuhaus
Embsen hat Bedenken, dass sich durch die geplante Abstufung von einem Grundzentrum im Gewerbegebiet kein überregionales Gewerbe mehr ansiedeln dürfte, und bemängelt eine zu geringe Flexibilität.	124	Ilmenau

Einzelhandel

<p>Ich weise noch einmal darauf hin, dass die Sicherung der Infrastruktureinrichtungen und der Versorgungsfunktionen ein zentrales Thema für die Samtgemeinde und ihre Mitgliedsgemeinden ist. Auf meine Stellungnahme vom 02.11.2018 wird verwiesen. [...]</p> <p>Im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung und in Bezug auf den besonderen Verflechtungsbereich von Bardowick und Lüneburg muss auch das Thema Einzelhandel/Sortimente noch stärker beleuchtet und geprüft werden.</p> <p>Die Samtgemeinde behält sich eine weitergehende Stellungnahme vor.</p>	125	SG Bardowick / Flecken Bardowick Stellungnahme 22./25.10.2019
---	-----	---

Hinweise aus der Veranstaltung

Entwicklung muss berücksichtigt werden (800 qm Grenze): Die Entwicklung von großflächigen Nahversorgern sollte auch außerhalb der Grundzentren möglich sein, da es zunehmend schwieriger wird, kleinere Nahversorger in die Gemeinde zu holen.	126	
--	-----	--

Hinweis aus den Einzelterminen

Kirchgellersen habe eine gute eigene Infrastruktur. Die drei Gemeinden (ohne Reppenstedt) haben 7.000 EW. Deren Versorgung erfolge in Kirchgellersen. Perspektivisch sei eine weitere Einzelhandelsentwicklung dort denkbar.	127	Gellersen
--	-----	-----------

Abwägung der Hinweise der Kommunen aus der Beteiligung und Änderungsvorschläge

Anlage 5 zur Vorlage „zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg – Präsentation und Diskussion der Zwischenergebnisse“ im Ausschuss für Raumordnung am 11.02.2020

verwendete Abkürzungen:

E: Standorte mit flexibler Eigenentwicklung	SG: Samtgemeinde
EW: Einwohner	SO: Sondergebiet nach Baunutzungsverordnung
GZ: Grundzentrum	SPNV: Schienenpersonennahverkehr
MD: Dorfgebiet nach Baunutzungsverordnung	W: Wohnbauflächen nach Baunutzungsverordnung
MI: Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung	W1/W2/W3: Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten in drei Kategorien
MIV: motorisierter Individualverkehr	WE: Wohneinheiten
ÖPNV: öffentlicher Personennahverkehr	

Konzeptionelle Grundlagen / Kriterien für Siedlungsschwerpunkte

Hinweise der Kommunen (thematische Zusammenfassung)	Abwägung mit Änderungsvorschlägen (Stichpunkte)
<p>Grundsätzliche Anmerkungen zum Konzept der Stärkung der Kernregion und des Verflechtungsbereichs:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bislang wird Siedlungsentwicklung im Bereich von Lüneburg überproportional gestärkt. - Den negativen Prognosen durch entsprechende Steuerung entgegenwirken, nicht Entwicklungen der Vergangenheit zementieren, sondern Entlastung für den Kernbereich bewirken - Geringe Entwicklungsspielräume von Lüneburg durch Alpha E - Begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten rund um Lüneburg - Stärkung der Grundzentren außerhalb des Verflechtungsbereichs - Kommunen sollen in der Fläche das Wachstum der Stadt Lüneburg abfangen 	<p>Aufgrund aktueller, höher ausfallender Wohnraumbedarfsprognosen (NBank 2019) sowie des Ziels der Stärkung der ländlichen Räume, soll sich die Siedlungsentwicklung im Gegensatz zu den ersten Überlegungen nicht mehr vorrangig in der Kernregion und im Verflechtungsbereich vollziehen, sondern nach raumordnerischen Kriterien auf den gesamten Landkreis verteilt werden. Dadurch ergeben sich die folgenden Änderungen der Festlegungsvorschläge:</p> <p>ÄNDERUNG: Entlastungsfunktion erhalten nicht nur Orte in der Kernregion und im Verflechtungsbereich, sondern alle Grundzentren (GZ) des Kreises sowie die aufgrund ihres ÖPNV-Anschlusses und ihrer Infrastruktur geeigneten größeren Orte. Der aktuell von Hamburg und Lüneburg ausgehende Nachfragedruck kann somit auf den gesamten Landkreis gelenkt werden. Gleichzeitig soll durch die vorrangige Konzentration auf geeignete Standorte eine nachhaltige, verkehrsvermeidende sowie kosten- und flächensparende Siedlungsentwicklung gewährleistet werden.</p> <p>ÄNDERUNG: Zentrale Orte außerhalb der Kernregion erhalten ebenso viele Entwicklungskontingente wie die GZ im Verflechtungsbereich (s.u.). Sie bleiben Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (Infrastruktur sichern und bündeln, Verkehr vermeiden).</p> <p>ÄNDERUNG: Das Kriterium Siedlungstyp entfällt für die Entlastungsorte (s.u.). Dadurch wird es weitere W1- und W2-Orte geben: Hohnstorf, Artlenburg</p> <p>ÄNDERUNG: Es wird eine weitere Kategorie (W3) eingefügt mit den Mindestkriterien SPNV-Anschluss und Grundschule</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Schienenanbindung Soltau-Lüneburg für den Südkreis berücksichtigen - Siedlungsdruck im östlichen Landkreis, daher neue Siedlungen im Ostkreis zulassen, stärkeren Fokus auf Ostkreis legen 	<p><u>ÄNDERUNG:</u> Eine dynamische Entwicklung wird ermöglicht. So kann die Reaktivierung von Bahnstrecken zu weiteren W-Standorten führen.</p> <p>Um den Umstieg auf den ÖPNV zu ermöglichen und damit eine Voraussetzung für die Verringerung des MIV-Verkehrsaufkommens im Landkreis zu erfüllen, bilden SPNV und Regionale Hauptlinien mit einer guten Taktung nach wie vor das Rückgrat der Siedlungsentwicklung.</p> <p>Es besteht bereits jetzt eine hohe Verkehrsproblematik, die durch eine stärkere disperse Siedlungsstruktur, die nicht am ÖPNV orientiert ist und daher zwingend den Gebrauch des Kfz notwendig macht, noch verstärkt würde.</p> <p>Sobald und soweit eine gewisse Verfestigung von raumbedeutsamen Planungen vorliegt, können die Auswirkungen wie z.B. von Alpha E raumordnerisch berücksichtigt und das Siedlungskonzept entsprechend geprüft werden.</p>
<p>Es ist wenig sinnvoll, wenn Lüneburg und Umland verschmelzen</p> <p>Zu geringe Berücksichtigung von Umweltbelangen</p>	<p>Die Verhinderung der Verschmelzung von Siedlungsbereichen erfolgt über Festlegungen zur Freiraumsicherung im RROP. Darüber hinaus ist vorgesehen in das RROP einen Grundsatz aufzunehmen, der besagt, dass Siedlungsbereiche nicht zusammenwachsen sollen.</p> <p>Im RROP werden die Belange der Siedlungsentwicklung und Umweltbelange untereinander abgewogen.</p>
<p>Zu geringe Berücksichtigung von verkehrlichen Auswirkungen (bereits jetzt Überlastung von Straßen und P&R-Anlagen), d.h. begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten, rund um Lüneburg</p>	<p>Verkehrliche Auswirkungen werden dadurch berücksichtigt, dass die Siedlungsentwicklung an der Schiene ein entscheidendes Kriterium darstellt. Nur durch einen Umstieg auf einen leistungsfähigen ÖPNV und kurze Fahrzeiten mit dem ÖPNV kann Verkehr vermieden werden. Eine Umlenkung der Siedlungsentwicklung auf den ländlichen Raum trägt nur bedingt zur Verkehrsvermeidung bei, da diese Wege mit dem Auto befördert, die auch Richtung Oberzentrum führen und dort die Verkehrsbelastung vergrößern.</p>
<p>Digitalisierung für ländliche Orte berücksichtigen</p>	<p>Das Ausmaß der Auswirkungen der Digitalisierung auf ländliche Räume ist bislang nicht abzusehen.</p>
<p>Neuhaus: gezielter Rückzug aufs Land interessant, Rufbusse berücksichtigen</p>	<p><u>ÄNDERUNG:</u> Um die Chancen für die Entwicklung des ländlichen Raumes zu nutzen, erhalten alle Kommunen flexibel verteilbare Kontingente. Damit ist bei Bedarf eine Schwerpunktbildung möglich.</p> <p>Ein Rufbus-Angebot ist kein Kriterium für eine gute ÖPNV-Erschließung.</p>
<p>Auswirkungen der Elbbrücke für den Ostkreis</p>	<p><u>ÄNDERUNG:</u> Die Grundzentren Neuhaus und Dahlenburg erhalten ebenso viele Entwicklungskontingente wie die GZ im Verflechtungsbereich (s.u.). Darüber hinaus gehende Auswirkungen im Bereich Wohnen sind nicht wahrscheinlich.</p>
<p>Gemeindliche Siedlungsentwicklungskonzepte und Siedlungsstrukturkonzepte berücksichtigen</p>	<p>Die vorliegenden gemeindlichen Siedlungsentwicklungskonzepte wurden geprüft. Eine zu umfangreiche Entwicklung von Gemeinden und Orten außerhalb zentralörtlicher Standorte sowie außerhalb von Standorten mit Entwicklungsaufgabe Wohnen beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und steigert die Verkehrsbelastung des Landkreises.</p>
<p>Nicht nur Schwerpunkte auf die Grundzentren legen</p>	<p>Grundsätzlich dient die Schwerpunktsetzung dazu, langfristig, d.h. auch bei einem weniger dynamischen Wohnungsmarkt (vgl. dazu</p>

	Anhang A. s.u. auf Seite 18 f.) und einem möglichen Rückgang der Nachfrage im Landkreis, Infrastruktur zu sichern und Verkehr zu vermeiden. Bei den Grundzentren handelt es sich um die Orte, an denen sich die Nachfrage unterschiedlicher Zielgruppen konzentriert.
Willkürlich gewählte Kriterien für die Einstufung	Mit den W-Standorten werden weitere Schwerpunkorte geschaffen, die so im aktuellen RROP nicht bestehen. Dieser konzeptionelle Ansatz entspricht der Vorgabe des ROG (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 2: „Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten.“) und des LROP. In der Arbeitshilfe Planzeichen wird eine ausreichende Infrastruktur näher erläutert: „Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittel-Einzelhandel), Grundschulen, Kindertagesstätten sowie ein leistungsfähiger Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.“ Der Regionalplanung obliegt die Definition weiterer Kriterien.
Einwohnerzahlen kein sinnvolles Kriterium für eine Einstufung als Wachstumsort	Eine gewisse EW-Zahl ist für die Tragfähigkeit von Infrastruktur notwendig.
Einzelne Kriterien sollten stärker gewichtet werden (zukunftsfähige ärztliche Versorgung oder Einzelhandel)	Die W-Standorte werden differenziert nach der besonderen Eignung der Standorte für eine Wohnsiedlungsentwicklung. Die Kriterien sind dafür abgestuft, sodass ein W2 –Standort auch ohne ärztliche Versorgung und mit einer geringeren Verkaufsfläche des örtlichen Einzelhandels ausgewiesen wird. <u>ÄNDERUNG: Es wird eine weitere Kategorie (W3) eingefügt mit den Mindestkriterien SPNV-Anschluss und Grundschule</u> <u>ÄNDERUNG: Bei besonderen Voraussetzungen sind darüber hinaus Ausnahmen möglich (z.B. Radbruch: Bahn; Embsen: weiterführende Schule).</u>
Stärkere strategische Steuerung durch die Regionalplanung	Die Wohneinheitenbedarfe werden nach raumordnerischen Kriterien mittels Entwicklungskontingenten im Landkreis verteilt.
Siedlungsflächen an wenig belasteten Verkehrsstrassen entwickeln und ÖPNV folgen lassen	Da ein leistungsfähiger ÖPNV eine Voraussetzung für die Vermeidung von Verkehr darstellt, bildet eine sehr gute bis gute ÖPNV-Erschließung eine zentrale Voraussetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Um wirtschaftlich zu sein, bedarf der ÖPNV einer gewissen Nutzerzahl. Diese kann am besten durch die Erweiterung bereits bestehender größerer Siedlungsbereiche erreicht werden.
Schiene nach Hamburg problematisch, da Hauptbahnhof Engpass, auch andere Schienenstrecken berücksichtigen, ausbauen oder reaktivieren oder ÖPNV über Autobahn führen	Die Strecke nach Hamburg ist zurzeit eine der leistungsstärksten im gesamten Landkreis. Die anderen Strecken werden ebenfalls im Rahmen der Festlegung von Standorten für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W-Standorte) berücksichtigt.
Siedlungsentwicklung nicht nur an Hauptachsen / Haltepunkten der Hauptlinien orientieren, Regio-Busverbindungen als Kriterium einbeziehen	<u>ÄNDERUNG: Es wird eine weitere Kategorie (W3) eingefügt mit den Mindestkriterien SPNV-Anschluss und Grundschule</u> <u>ÄNDERUNG: Eine dynamische Entwicklung wird ermöglicht. So kann die Reaktivierung von Bahnstrecken zu weiteren W-Standorten führen.</u>
Autobahnanbindung als Kriterium berücksichtigen	Eine alleinige gute Autobahnanbindung stellt kein Kriterium für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dar, denn gemäß §2 Abs. 2 Nr.

	3 ROG sind Raumstrukturen so zu gestalten, „dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.“ Eine an der Autobahn orientierte Siedlungsentwicklung würde zusätzlichen motorisierten Individualverkehr befördern und einer verkehrsvermeidenden Siedlungsentwicklung entgegenwirken.
Verbesserung der ÖPNV-Anbindung im Ostkreis und Nordkreis	Die ÖPNV-Anbindung orientiert sich allgemein an planerischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Im Konzept sind die Vorgaben des Nahverkehrsplans 2018 sowie Vorhaben zur Reaktivierung von Bahnstrecken berücksichtigt.
Stärken-Schwächen- bzw. Defizit-Analyse des Systems der dezentralen Konzentration	Aufbauend auf der Analyse der Siedlungsstruktur im Landkreis wurde ein Konzept zur Ausweisung von Grundzentren und Standorten mit Entwicklungsaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten vorgeschlagen. Dies zielt auf die Stärkung von Orten mit guter Infrastrukturausstattung und damit der Sicherung der Daseinsvorsorge.
Siedlungsentwicklung steht im wechselseitigen Verhältnis mit einer Vielzahl weiterer Themen (ÖPNV, Infrastruktur, Einzelhandel, Gewerbe etc., Klimaschutz) und kann daher nicht isoliert in einem Gutachten betrachtet werden.	Die Themen ÖPNV, Infrastruktur und Einzelhandel werden im Gutachten berücksichtigt, indem sie als Kriterien für die Definition von Gemeinden oder Gemeindeteilen herangezogen werden, die sich besonders für die künftige Siedlungsentwicklung eignen. Der Klimaschutz ist durch den grundsätzlichen Ansatz der dezentralen Konzentration und die Steuerung der Flächeninanspruchnahme berücksichtigt. Das Thema Gewerbe wird unabhängig von unabhängig von der Wohnsiedlungsentwicklung außerhalb des Gutachtens bearbeitet.

Prognosen

Negative Prognosen für Kommunen und Ortsteile und die Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung werden kritisch gesehen (Scharnebeck/Artlenburg)	Die Prognosen für die einzelnen Kommunen sind für das raumordnerische Konzept nicht ausschlaggebend, da die prognostizierten Wohnraumbedarfe des Gesamtkreises die Basis für die Verteilung von Entwicklungskontingenten bilden. Dies führt dazu, dass Kommunen, die in der Vergangenheit leicht oder gar nicht gewachsen sind und daher nur geringe Wachstumsprognosen aufweisen ebenso viele Kontingente erhalten wie Kommunen mit hohen Wachstumsprognosen, sofern sie die raumordnerischen Kriterien (je nach Kategorie: Einwohnerzahl, ÖPNV-Anbindung, Grundschule, Kita, Einzelhandel und ärztliche Versorgung) erfüllen. Prognosen für einzelne Kommunen dienen lediglich der groben Plausibilitätsprüfung.
Falscher Betrachtungszeitraum, da Entwicklungen vor dem Bezugszeitraum nicht berücksichtigt wurden (Soderstorf)	
Trendfortschreibung zementiert Vergangenheit	ÄNDERUNG: Als aktuelle Prognose wird die Vorausberechnung der NBank aus dem Jahr 2019 herangezogen, die dem Landkreis bis 2035 ein weiteres Haushaltswachstum prognostiziert. Durch höhere Faktoren und niedrigere Dichten ist in den Entwicklungskontingenten (s.u.) zudem ein ausreichender Puffer von 30% gegenüber dem prognostizierten Bedarf enthalten. Zusammen mit den vorliegenden Innenentwicklungspotenzialen, die nicht auf die Kontingente angerechnet werden (s.u.), sind daher auch deutlich über die Prognose hinausgehende Entwicklungen möglich.
Demographische Trends stimmen nicht für den LK, da hoher Zuzugsdruck aus HH und Lüneburg (Amelinghausen)	
Zahlen sind veraltet (aus dem Jahr 2016) und spiegeln nicht die aktuelle Entwicklung wider (z.B. Lüneburg).	

Lüneburg: Der jährliche Neubaubedarf im Stadtgebiet wird die im Gutachten genannte Zahl von 315 WE/Jahr deutlich übersteigen.	Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerungsentwicklung und die Auslastung von Kitas und Grundschulen nicht nur von der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich abhängig ist, sondern auch von der Innenentwicklung (Generationswechsel im Bestand, Aktivierung von Baulücken, Umbau alter Höfe etc.). Die Gemeinde Deutsch Evern weist beispielsweise in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass über 60 % der neuen WE (34 von 55) in den letzten 10 Jahren im Bestand entstanden sind. Auch Erfahrungen aus der Region Bremen belegen ähnliche Anteile.
---	---

Entwicklungskontingente

Die Potenziale Lüneburgs sollen von vornherein verteilt werden, insbesondere an die Kommunen, die aufgrund ihrer Größe und Struktur den durch die Wohnungsmarktanalyse ermittelten Bedarf decken können und wollen, da Lüneburg den Bedarf nicht decken können wird und eine Weitergabe von Kontingenten zwischen Kommunen nicht klappen wird	Eine Verteilung der Kontingente des Oberzentrums Lüneburg ist raumordnerisch nicht angemessen, da Lüneburg als Oberzentrum der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Landkreis darstellt und aufgrund seiner Dichte und Infrastrukturausstattung in besonderem Maße für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung geeignet ist. Um dieser Aufgabe Nachdruck zu verleihen soll die Entwicklung des Oberzentrums nicht limitiert werden. Gleichzeitig soll der Siedlungsdruck im gesamten Landkreis verteilt werden und zu einer Stärkung beitragen.
Flexibilisierung: Es sollten konkrete Mechanismen definiert werden, wie zur Entlastung Lüneburgs im Verflechtungsbereich die Weitergabe von Flächenkontingenten mit den Nachbargemeinden organisiert wird	ÄNDERUNG: Es werden keine Entwicklungskontingente für Lüneburg festgesetzt. Um gleichzeitig auch der hohen Nachfrage im gesamten Landkreis gerecht zu werden, erhalten die raumordnerisch sinnvollen Standorte gegenüber dem ursprünglichen Konzept Aufschläge (s.u.). Auf den festgelegten Entwicklungskontingenten können 30% mehr WE hergestellt werden, als prognostiziert. Weitere Wohneinheiten sind auf Innenentwicklungspotenzialen zusätzlich möglich, die nicht mit den Kontingenten verrechnet werden. Damit können Prognoseunsicherheiten sowie unterschiedliche Entwicklungsstrategien von Kommunen ausgeglichen werden.
Anrechnung von allen Einwohnern für die Berechnung der Kontingente	Jeder Ortsteil erhält Kontingente entsprechend seines Siedlungsstrukturtyps. Dabei werden alle Einwohner berücksichtigt.
Flächentausch sinnvoll, aber 0,5 WE/1.000 EW/Jahr zu gering (SG Ilmenau, Deutsch Evern, Barnstedt) -> größere Flexibilität beim Flächentausch	ÄNDERUNG: Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit kann die Gemeinde ihre zusammengefassten Flächenkontingente für die Gemeindeteile mit Eigenentwicklung und W3 auf der Grundlage einer städtebaulichen Begründung im Rahmen der Bauleitplanung auf ihre Gemeindeteile verteilen (flexible Eigenentwicklung). Damit ist es möglich, eigene Schwerpunkte für die Eigenentwicklung und qualitative Nachfrage außerhalb der Grundzentren zu setzen. Für eine Weitergabe über Gemeindegrenzen innerhalb einer Samtgemeinde hinweg ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept auf Samtgemeindeebene erforderlich.
Kommunen sollen Flächen ansparen und untereinander weitergeben können	Die zunächst vorgesehene Einschränkung auf 0,5 WE/1.000 EW/Jahr entfällt.
Entwicklungskontingente nicht für Gemeindeteile , sondern für Gemeinden (Amelinghausen, Lüdersburg)	
Flexibilität der Entwicklung innerhalb der Samtgemeinden (Dahlenburg,	

viele kleine Gemeinden) oder Gemeinden (Amelinghausen, Gellersen) ermöglichen	<u>Um die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Systems zu sichern, ist eine Weitergabe von Kontingenten zwischen GZ, W1 und W2-Standorten innerhalb von Samtgemeinden ebenfalls auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auf Ebene der Samtgemeinde möglich. Bei der Verteilung der Flächen innerhalb der Gemeinde und Samtgemeinde dürfen zentralörtliche Funktionen und besondere Siedlungsfunktionen von Gemeindeteilen nicht beeinträchtigt werden.</u>
Konkretisierung der Vorgehensweise und der Rolle der Samtgemeinde	
Verteilung innerhalb einer Stadt (Blecke) muss möglich bleiben	
Der Ansatz zur Verteilung der Entwicklungskontingente ist nicht nachvollziehbar	<p>Die Verteilung von Entwicklungskontingenten orientiert sich an der differenzierten Einstufung der Orte nach raumordnerischen Kriterien (vgl. dazu auch § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG: „Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. [...] Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.“ oder Abs. 2 Nr. 3: „Raumstrukturen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.“)</p> <p>ÄNDERUNG: Die Kontingente in WE werden erhöht, um den gemäß aktueller Prognose höheren Bedarfen gerecht zu werden, sowie den ländlichen Raum zu stärken. Die Standorte sollen nun die folgenden Entwicklungskontingente erhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ÄNDERUNG: Oberzentrum Lüneburg (OZ): <u>keine Kontingente (vorrangig zu entwickelndes Oberzentrum)</u> - ÄNDERUNG: Alle Grundzentren (GZ): <u>4,5 WE / 1.000 EW / Jahr</u> (Stärkung der Grundzentren, sowie Stärkung des Ostkreises und des Südens, s.u.) - Standorte mit Entwicklungsaufgabe Wohnen (W 1): 3,5 WE / 1.000 EW / Jahr - ÄNDERUNG: Standorte mit Entwicklungsaufgabe Wohnen (W 2): <u>3 WE / 1.000 EW / Jahr (geringere Differenz zu W1, da ebenfalls gute Infrastruktur)</u>, - ÄNDERUNG: Standorte mit SPNV-Anschluss + Grundschule: <u>2,5 WE / 1.000 EW / Jahr (kleine Standorte mit besserer Infrastruktur als in den übrigen Standorten mit Eigenentwicklung)</u>, - Übrige Gemeindeteile mit Eigenentwicklung: 2 WE / 1.000 EW / Jahr
„Standorte mit besonderer Infrastruktur“ müssen besondere Entwicklungsmöglichkeiten erhalten (Soderstorf, Betzendorf)	ÄNDERUNG: <u>Standorte mit einer guten SPNV-Anbindung und einer vorhandenen Grundschule erhalten zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten (2,5 WE/1.000 EW/a). Nur eine Grundschule genügt nicht als Kriterium. Orte mit einer Grundschule, die während der Rechtskraft des RROP einen Bahnanschluss erhalten, werden dann flexibel höhergestuft (z.B. Soderstorf, Betzendorf).</u>

Bleckede soll gleiche Kontingente erhalten, wie GZ im Verflechtungsbereich	ÄNDERUNG: Um den ländlichen Raum zu stärken, erhalten <u>zentrale Orte außerhalb der Kernregion ebenso viele Entwicklungskontingente wie die GZ im Verflechtungsbereich.</u>
Nutzung der Entwicklungsmöglichkeiten zum Wachstum soll auch bei kleineren Orten möglich sein	Grundsätzlich soll die Entwicklung auf die Grundzentren und Standorte mit besonderer Infrastrukturausstattung für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W-Standorte) konzentriert werden. Durch eine Bündelung der Kontingente ist auf Gemeindeebene allerdings auch eine Schwerpunktbildung (= flexible Eigenentwicklung) in kleineren Orten möglich.
Kleine Orte sollen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten erhalten, um Nachfrage nach ländlichem Wohnen gerecht zu werden	ÄNDERUNG: Die Bündelung von Eigenentwicklungskontingenten innerhalb einer Gemeinde ist mit einer einfachen Begründung möglich. <u>Die zunächst vorgesehene Einschränkung auf 0,5 WE/1.000 EW /Jahr entfällt.</u>
Größere Entwicklungen für kleinere Gemeinden und Orte , insbesondere im Ostkreis, um Grundversorgung nicht zu gefährden	Damit ist sowohl die Planungshoheit mit der Möglichkeit Schwerpunkte zu setzen als auch eine qualitative Entwicklung ausreichend gewährleistet. Die zentralörtliche Funktion darf nicht beeinträchtigt werden (s.o.). Die gewerbliche Entwicklung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens und wird gesondert betrachtet. Die dargestellte ÖPNV-Anbindung entspricht dem Nahverkehrsplan.
Eine flexible Nutzung der Kontingente soll möglich bleiben, die gewerbliche Entwicklung soll nicht eingeschränkt werden. Darüber hinaus wird eine bessere ÖPNV-Anbindung (Lüdersburg) gewünscht.	
Entwicklungspotenzial als Fläche nicht als WE	ÄNDERUNG: Da in der Flächennutzungsplanung Flächen festgelegt werden und ein städtebauliches Konzept als Grundlage für die Abschätzung der Zahl der Wohneinheiten noch nicht notwendigerweise vorliegt, wird nicht die Zahl der Wohneinheiten, sondern ein Flächenkontingent festgelegt. Dies erhöht auch die Flexibilität der Kommunen und setzt einen Anreiz für flächensparendes Bauen, da eine höhere Zahl von Wohneinheiten sich nicht negativ auf die Kontingente auswirkt.
Entwicklungspotenzial als WE, weil die Flächen aufgrund der angesetzten Siedlungsdichtewerte zu klein wären.	ÄNDERUNG: Die rechnerisch anzusetzenden durchschnittlichen Siedlungsdichten werden herabgesetzt (s.u.), dadurch erhöht sich das Entwicklungskontingent in ha.
Keine Anrechnung von Innenentwicklungspotenzialen: - § 13 a – Flächen (mit und ohne FNP-Grundlage) - Grundsätzlich alle Innenentwicklungsflächen - Bestandsentwicklung von Wohngebieten - Konversionsflächen, um den Anreiz zu vergrößern diese zu entwickeln - Neue WE in Mehrfamilienhäusern als Ersatzbau - Neue WE auf geteilten Grundstücken - Baulücken, auch auf gr. Hofstellen - B-Planreserven	ÄNDERUNG: Folgende Innenentwicklungspotenziale werden <u>nicht</u> auf die Kontingente angerechnet: - Pflegeheime (nicht Seniorenwohnen) - die Schaffung von neuem Wohnraum durch Ersatz, Teilung, Anbauten oder den Umbau von Bestandsgebäuden - Neue WE auf geteilten Grundstücken im Innenbereich/Bestand - <u>Baulücken und Baulandreserven nach §§ 30 und 34 BauGB, auch auf größeren Hofstellen</u> - <u>Änderungen von MI, MD in W</u> - <u>Neue Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden</u> - <u>Neue MI/MD/SO ländliches Wohnen</u>

Möglichkeit von kleinen Gewerben und Tierhaltung: SO ländliches Wohnen, MD	ÄNDERUNG: MI, MD, SO ländliches Wohnen im Außenbereich werden nicht auf die Kontingente angerechnet, da der Wohnanteil in der Regel zu vernachlässigen ist. SO für betreutes oder altersgerechtes Wohnen werden jedoch angerechnet.
Gleichbehandlung Amt Neuhaus mit anderen Grundzentren durch Zuweisung gleicher Entwicklungskontingente, auch wenn diese den prognostizierten Bedarf übersteigenden	ÄNDERUNG: Zur Stärkung des ländlichen Raumes erhalten Grundzentren außerhalb der Kernregion ebenso viele Entwicklungskontingente wie die Grundzentren im Verflechtungsbereich und mehr Entwicklungskontingente als W1-Standorte
Sonstige Grundzentren außerhalb des Verflechtungsbereiches sollten Standorte bei der Vergabe von Entwicklungskontingenten mit W1- mindestens gleichgestellt werden	

Siedlungsdichten

Beziehung der Zahlen auf Netto-Bauland	Da der FNP, in dem die genaue Flächennutzung noch nicht festgelegt ist, die Grundlage der raumordnerischen Beurteilung darstellt, bleibt nach wie vor das Bruttobauland relevant. Herausgerechnet werden jedoch bereits festgelegte nicht bebaubare Flächen wie z.B. Grünflächen/Ausgleichsflächen. Durch die Anhebung der Kontingente und die Herabsetzung der Siedlungsdichten (s.u.) wird den Kommunen mehr Spielraum gegeben.																					
Siedlungsdichten soll Gemeinden überlassen bleiben (Planungshoheit)	Klarstellung: Siedlungsdichten werden in der Planung den Kommunn überlassen und dienen lediglich als Hilfwert (Zwischenrechnungsschritt) für die Berechnung der Entwicklungskontingente. Siedlungsdichten einzelner Baugebiete sind daher nicht Gegenstand einer raumordnerischen Prüfung.																					
Siedlungsdichten nicht praktikabel, sondern wirken eher auf dem Papier																						
Die vorgegebenen Siedlungsdichten bilden keine unterschiedlichen Baugebiete ab. Ein Durchschnittswert ist daher nicht sinnvoll.																						
Siedlungsdichte Soderstorf (Hinter den Höfen): 10 WE/ha																						
Adendorf: Siedlungsdichten passen gut	Die angenommenen Siedlungsdichten werden zwischen den Grundzentren nicht weiter differenziert, da sonst GZ im Verflechtungsbereich weniger Flächen erhalten würden als Grundzentren im ländlichen Raum. ÄNDERUNG: Aufgrund der Hinweise der Kommunen zu Siedlungsdichten in aktuellen Plangebieten werden die Siedlungsdichten herabgesetzt: <ul style="list-style-type: none">GZ (ursprünglich 25 WE/ha): => 20 WE/haW1 (ursprünglich 20 WE ha): => 17 WE/ha => entspricht Baugebiet Eitelkamp in EmbsenW2 (ursprünglich 20 WE ha): => 15 WE/ha (eher ländlich geprägte Kommunen, anders als W1)																					
Bardowick: Siedlungsdichten von 25 WE/ha zu viel																						
Siedlungsdichten sind zu „suburban“ und entsprechend nicht mehr dem dörflichen Charakter																						
Die Dichten sind für den ländlichen Raum zu hoch (Ostheide)																						
Siedlungsdichten Gellersen:																						
<table><tr><td>Ortschaft</td><td>Landkreis Lüneburg</td><td>tatsächliche Bebauung</td></tr><tr><td>Reppenstedt</td><td>25 WE / ha</td><td>20 WE / ha</td></tr><tr><td>Dachmissen</td><td>15 WE / ha</td><td>10 WE / ha</td></tr><tr><td>Kirchgellersen</td><td>20 WE / ha</td><td>14 WE / ha</td></tr><tr><td>Heiligenthal</td><td>15 WE / ha</td><td>10 WE / ha</td></tr><tr><td>Westergellersen</td><td>20 WE / ha</td><td>11 WE / ha</td></tr><tr><td>Südergellersen</td><td>15 WE / ha</td><td>12 WE / ha</td></tr></table>	Ortschaft	Landkreis Lüneburg	tatsächliche Bebauung	Reppenstedt	25 WE / ha	20 WE / ha	Dachmissen	15 WE / ha	10 WE / ha	Kirchgellersen	20 WE / ha	14 WE / ha	Heiligenthal	15 WE / ha	10 WE / ha	Westergellersen	20 WE / ha	11 WE / ha	Südergellersen	15 WE / ha	12 WE / ha	
Ortschaft	Landkreis Lüneburg	tatsächliche Bebauung																				
Reppenstedt	25 WE / ha	20 WE / ha																				
Dachmissen	15 WE / ha	10 WE / ha																				
Kirchgellersen	20 WE / ha	14 WE / ha																				
Heiligenthal	15 WE / ha	10 WE / ha																				
Westergellersen	20 WE / ha	11 WE / ha																				
Südergellersen	15 WE / ha	12 WE / ha																				

<p>Zu undifferenzierte Siedlungsdichten: Adendorf und Neetze sind z.B. nicht vergleichbar</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>NEU: W3: => 13 WE/ha (etwas dichter als Standorte mit Eigenentwicklung, da von etwas höheren Bodenpreisen und daher von dichterem Bebauung ausgegangen wird)</u> • <u>Standorte mit Eigenentwicklung (ursprünglich 15 WE/ha): => 11 WE/ha (entspricht dem durchschnittlichen Wert für neue EFH-Gebiete)</u> <p>Die neu vorgeschlagenen Siedlungsdichten übersteigen die von einzelnen Kommunen gemeldeten Dichten geringfügig. Dies ist gerechtfertigt, um einen gewissen Anreiz zu setzen, etwas dichter zu bauen und damit der gesetzlichen Verpflichtung („schonender Umgang mit Grund und Boden“) nachzukommen, als Regionalplanung auf eine kosten- und flächensparende Siedlungsentwicklung hinzuwirken, die der sich verändernden Nachfrage gerecht wird:</p>
<p>Hohe Dichten können zu hohen sozialen Folgekosten führen (z.B. Lüneburg Kaltenmoor)</p>	<p>Siedlungsdichten wie in Kaltenmoor sind nicht annähernd vergleichbar mit genannten Siedlungsdichten</p>

Innenentwicklung

<p>Es wird künftig mehr leerstehende große alte Bauernhäuser geben (Echem, Lüdersburg), die flexibel nachnutzbar sein sollen</p>	<p>Nachnutzung wird begrüßt und fließt nicht in die Verrechnung der Flächenkontingente ein.</p>
<p>Wie wird damit umgegangen, wenn Flächenpotenzial im Innenbereich nicht entwickelt werden soll?</p>	<p>Im Rahmen des Ziels der Innenentwicklung ist nach BauGB eine Begründung erforderlich, warum Flächenpotenziale im Innenbereich nicht entwickelt werden sollen oder können. <u>ÄNDERUNG: Die Mehrzahl der Flächenpotenziale im Innenbereich wird bei den Flächenpotenzialen nicht berücksichtigt (s.o.).</u></p>
<p>Es wird eine ausschließliche Inanspruchnahme innerörtlicher Baulücken gefordert</p>	<p>Die Festlegungsvorschläge beinhalten keine Forderung nach ausschließlicher Inanspruchnahme von innerörtlichen Baulücken. Es soll jedoch eine Übersicht über die Baulücken geführt werden und Aussagen zu deren Entwicklung in die Begründung einfließen. Dies ist ohnehin gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) erforderlich.</p>
<p>Statt neuer Bauflächen zu entwickeln kann es sinnvoll sein, Immobilienerwerber beim Kauf älterer Immobilien zu unterstützen</p>	<p>Dies ist sinnvoll, wie kommunale Förderprogramme (z.B. „Jung kauft Alt“) belegen. Derartige Förderprogramme werden von der Raumordnung begrüßt.</p>

Hinweise zu Themen, die nicht Gegenstand des Gutachtens sind

Allgemein

Ökologischer Bau von Häusern ermöglichen	Eine ökologische Bauweise wird grundsätzlich begrüßt, obliegt jedoch der Planungshoheit der Kommunen bzw. den Bauherren.
Lüdersburg: ÖPNV-Verbindung muss verbessert werden	Der Hinweis wird vom Landkreis im Themenbereich ÖPNV aufgenommen.
Soderstorf und andere Gemeinden der SG Amelinghausen: Lage in der Metropolregion bzw. Verflechtung mit der Metropolregion (Hamburg und LK Harburg) wird zu wenig berücksichtigt, Druck aus Harburg wirkt sich auf südwestlichen LK aus	Bezüglich der Erreichbarkeit des nächsten Oberzentrums hebt sich Amelinghausen nicht wesentlich vom übrigen LK ab. Zurzeit ist die Reisezeit mit dem ÖPNV zum nächsten Oberzentrum vergleichsweise schlecht (vgl. Erreichbarkeitsportal der Metropolregion: Reisezeit mit dem Pkw zum nächsten Oberzentrum). Darüber hinaus weisen weder die Indikatoren Angebotsmieten noch Haushaltsentwicklung bis 2040 auf einen besonders hohen Nachfragedruck in der angrenzenden Samtgemeinde Salzhausen hin, der sich auf Amelinghausen auswirken könnte (vgl. Anhang B., s.u. auf Seite 18 f.)
Falsche Darstellung der Linie 5700	Die Linie 5700 verkehrt nur bis Amelinghausen regelmäßig im Stundentakt und am Wochenende, ab Amelinghausen ist die Bedienungsqualität wesentlich schlechter (vgl. Anhang C., s.u. auf Seite 18 f.)
Erhöhung der Einwohnerzahl einzige Stellschraube, um mehr Einnahmen zu erzielen	Eine Erhöhung der Einwohnerzahl muss mit Bedacht erfolgen, da diese zu erhöhten kommunalen Kosten der sozialen und technischen Infrastruktur und längerfristig zu höheren kommunalen Unterhaltungskosten (Straßen, Grünflächen, soziale Infrastruktur) und individuellen Gebühren (Wasser, Abwasser, Netzentgelte) führen kann (vgl. hierzu Anlage 2, Abschnitt Kosten der Siedlungsentwicklung“.
Missverständliche/falsche Darstellung der medizinischen Versorgung	Dargestellt war die fußläufige Erreichbarkeit eines Hausarztes als Hilfsmittel zur Verortung einer hausärztlichen Versorgung. Die Darstellung wurde jetzt durch ein Symbol ersetzt.
Neuhaus: Wiederaufbau ehemaliger Hofstellen muss möglich sein	Das Thema Wiederaufbau ehemaliger Hofstellen im Amt Neuhaus wird vom Landkreis außerhalb des Gutachtens bearbeitet.
Bis zum Inkrafttreten des neuen RROP sollte eine Übergangsregelung erfolgen, um zukünftigen W-Standorten schon jetzt eine Entwicklung zu ermöglichen, die über die Eigenentwicklung hinausgeht.	Im Ausnahmefall kann auf Einzelantrag ein Zielabweichungsantrag in Abstimmung mit dem Fachausschuss geprüft werden.
Aufgrund des Aufstellungsprozesses des Stadtentwicklungskonzeptes Lüneburg (Leitbild Anfang 2021 vorgesehen) wechselseitigen Austausch vornehmen	Ein Austausch mit den Gebietskörperschaften im Aufstellungsprozess des RROP im Rahmen des Gegenstromprinzips findet bereits statt und ist weiterhin vorgesehen. Bezogen auf die Siedlungsentwicklung werden aufgrund der oben genannten konzeptionellen Anpassung sowie mangels flächenscharfer Vorgaben im RROP keine Konflikte gesehen. Das RROP wird einen angemessenen Rahmen für die Siedlungsentwicklung der Hansestadt setzen.

Zentrale Siedlungsbereiche

Bardowick: auch die nordwestlich der K 46 (Bereich nördlich „Im Kuhreih“, westlich „Hamburger Landstraße“) liegende Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ aufnehmen	Die Abgrenzung der Zentralen Siedlungsgebiete wurde in den Einzelgesprächen mit den Kommunen thematisiert. Sie ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Hinweise wurden vom Landkreis aufgenommen und eingearbeitet.
Reppenstedt: ausreichend	
Festlegungen können erst auf der Grundlage einer Karte geprüft werden und müssen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von Lüneburg berücksichtigen. Dabei ist ein weiterer Einwohnerzuwachs ebenfalls zu berücksichtigen.	

Einzelhandel

Bardowick: Einzelhandel muss weiter geprüft werden, aufgrund Verflechtungsbereich zu Lüneburg, weitere Entwicklung großflächiger Einzelhändler perspektivisch sinnvoll	Festlegungen im Bereich Einzelhandel sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Der Einzelhandel spielt lediglich als Kriterium zur Festlegung von Standorten zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten eine Rolle. Die genannten Aspekte werden im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens bearbeitet. Das LROP gibt einen detaillierten Rahmen für die Einzelhandelsentwicklung vor. Für Bardowick und Adendorf wird die Festlegung von Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment empfohlen. Hinsichtlich der Nahversorgung außerhalb der Grundzentren wurde die Festlegung von Standorten mir herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung geprüft. Im Ergebnis können solche Standorte in Brietlingen (Moorburg) und Handorf festgelegt werden.
Die Entwicklung von großflächigen Nahversorgern sollte auch außerhalb der Grundzentren möglich sein, da es zunehmend schwieriger wird, kleinere Nahversorger in die Gemeinde zu holen.	

Gewerbe

Soderstorf: Gewerbeentwicklung geplant	Die Gewerbeentwicklung ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Aspekte aus den Stellungnahmen, die sich auf die gewerbliche Entwicklung beziehen, werden vom Landkreis aufgenommen und im Themenfeld Gewerbe bearbeitet.
Embsen: Verlust der grundzentralen Funktion würde Entwicklung des Industriegebietes Lüneburg Süd einschränken	
Echem: Gewerbliche Entwicklung soll nicht nur in zentralen Orten möglich sein, in allen Orten soll vorhandenem Handwerk Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden können	
Lüdersburg: Wachstum der gewerblichen Entwicklung wichtig (Hotel- und Tourismusgewerbe)	
Durch Digitalisierung wird mehr Gewerbe auch im ländlichen Raum nachgefragt	
Durch eine neue Elbbrücke steigt die Nachfrage nach Gewerbe	

Wünsche einzelner Kommunen

Die Prüfung erfolgt anhand der geänderten Festlegungsvorschläge

SG Scharnebeck

<p>Brietlingen (W1): Wunsch nach Ausweisung als Grundzentrum, da die Gemeinde eine besondere Aufgabe im Bereich der Versorgung sieht und bereits aktuell über eine umfassende Versorgungsinfrastruktur verfügt. Weitere Argumente sind die Lage an der B209 und geringe Verflechtungen mit dem GZ Scharnebeck sowie eine steigende Einwohnerzahl von 3.564 auf 4.000 Einwohner in 10 bis 15 Jahren. Es sind kleinere und größere Wohnsiedlungsentwicklungen geplant.</p>	<p>Keine Änderung notwendig. Wird W1 in funktionaler Ergänzung mit Moorburg Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen verteilen sich auf die beiden Ortsteile Brietlingen und Moorburg. Nur durch die raumordnerische Anerkennung einer funktionalen Ergänzung können die beiden Ortsteile einen Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bilden.</p> <p>Die Gemeinde kann mit neuen Werten in 10 Jahren 7,1 ha entwickeln (inkl. Lüdershausen). Bei den angenommenen Dichten entspricht dies 117 Wohneinheiten bzw. etwa 257 Einwohnern. Dies liegt unter dem angestrebten Einwohnerzuwachs. Dabei können jedoch Innenentwicklung und ein Generationswechsel im Bestand ebenfalls zu deutlichen Einwohnerzuwächsen führen. Eine Einzelhandelsentwicklung wird durch die im Einzelhandelsgutachten vorgeschlagene Ausweisung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gewährleistet.</p>
<p>Hohnstorf (W2)/Sassendorf: Wunsch nach Ausweisung als Grundzentrum (alle Merkmale vorhanden, sehr gute Versorgung und SPNV-Anbindung, Wunsch nach umfangreicheren Entwicklungsmöglichkeiten, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken).</p> <p>Die Gemeinde möchte möglichst mit Sassendorf und Bullendorf gemeinsam betrachtet werden.</p>	<p>Änderung auf W1 sinnvoll, da alle Kriterien erfüllt Hohnstorf und Sassendorf können aufgrund der direkt angrenzenden Siedlungsbereiche als ein Standort aufgefasst werden. Ein weiteres Grundzentrum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Unterzentrum Lauenburg ist raumordnerisch nicht sinnvoll.</p>
<p>Rullstorf: Wunsch nach Festlegung als W-Standort (vergleichsweise hohe Wachstumsprognosen, Kita vorhanden, Nähe zum Grundzentrum Scharnebeck mit sehr guter Infrastruktur, sehr hohe Nachfrage nach Immobilien und aufgrund der Größe des Gemeindegebietes umfangreiches Flächenpotenzial)</p>	<p>Keine Änderung sinnvoll Die Gemeinde verfügt weder über Schule noch Einzelhandel, daher ist eine Einstufung als Entwicklungsschwerpunkt nicht sinnvoll. Entwicklungsprognosen für einzelne Gemeinden spielen im vorliegenden Konzept keine Rolle, da die gesamte Entwicklung im Landkreis nach raumordnerischen Kriterien auf die Standorte verteilt werden soll.</p>
<p>Artlenburg: Wunsch nach Festlegung als W1-Standort (Lage im Einzugsgebiet Hamburgs, gute Infrastruktur, hohe Nachfrage nach Wohnungen)</p>	<p>Änderung auf W2 sinnvoll Mit dem neuen Supermarkt sind die Kriterien für W2 erfüllt, für W1 ist die Einwohnerzahl zu gering, die ÖPNV-Anbindung ist nur „gut“.</p>

<u>Echem:</u> Wünscht umfassendere Baulandentwicklung (hohe Nachfrage nach bezahlbarem Bauland)	Aufgrund der neuen Kriterien W3 Für W2 zu klein, keine Kita, kein größerer EH im Ort
--	--

SG Bardowick

Zur Prüfung der Belange der Gemeinden der Samtgemeinde Bardowick erfolgte eine Gegenüberstellung der laut Siedlungsentwicklungskonzept auf der Grundlage der sozialen Infrastruktur möglichen Wohneinheiten und den Vorschlägen zu künftigen Flächenkontingenten. Im Ergebnis können die im Entwicklungskonzept aufgezeigten Potenziale, die sich aus der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur ergeben, mit den Flächenkontingente umgesetzt werden.

Die Gemeinde Vögelsen hat darüber hinaus den Wunsch aufgrund des Einzelhandels höher gestuft zu werden.

<u>Vögelsen / (Mechtersen)</u> Wunsch nach Ausweisung als Grundzentrum, um großflächigen EH zu entwickeln	Einzelhandel: Ein großflächiger Einzelhandel ist auch im Rahmen der wohnortbezogenen Nahversorgung möglich (mehr als 50% des Umsatzes aus fußläufiger Entfernung von 10 min). Eine Randlage des Standortes innerhalb Vögelsens, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, ist dabei ungünstig. Die Machbarkeit müsste für den konkreten Standort gutachterlich geprüft werden. Auch bei einer Festlegung als Grundzentrum wäre eine integrierte Lage im Zentralen Versorgungsbereich / Versorgungskern erforderlich (Integrationsgebot). Ausnahmen hiervon sind laut LROP unter engen Bedingungen möglich. Die Festlegung eines Standortes mit herausgehobener Bedeutung für Nahversorgung wurde im Einzelhandelsgutachten geprüft, ist jedoch nicht möglich, da die Entfernung zum nächsten Zentralen Ort weniger als 6 km beträgt. Keine Änderung sinnvoll
---	---

SG Gellersen

Zur Prüfung der Belange der Gemeinden der Samtgemeinde Gellersen erfolgte eine Gegenüberstellung der im Siedlungsentwicklungskonzept prognostizierten Wohneinheiten mit den Vorschlägen zu künftigen Flächenkontingenten. Im Ergebnis können die im Entwicklungskonzept prognostizierten Wohneinheiten insgesamt in der Samtgemeinde umgesetzt werden. Im Siedlungsentwicklungskonzept werden für die Samtgemeinde Gellersen 404 Wohneinheiten in 10 Jahren prognostiziert. Die neuen Festlegungen würden bis zu 517 Wohneinheiten ermöglichen.

Um den Entwicklungsprognosen in einzelnen Gemeinden gerecht zu werden, können Flächenkontingente auf der Grundlage eines Siedlungsentwicklungskonzeptes untereinander übertragen werden. Darüber hinaus sind weitere Wohneinheiten durch Ersatzbau und auf Innenentwicklungspotenzialen möglich, die nicht in den Kontingenten berücksichtigt werden.

Kirchgellersen: Wunsch nach grundzentraler Teilfunktion oder Schwerpunktaufgabe Wohnen (wichtige Funktion innerhalb der Samtgemeinde Gellersen; Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung)	Keine Änderung sinnvoll, bleibt W1 Als W1 erhält die Gemeinde eine Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Bei begründetem Bedarf kann sie weitere Flächen von anderen Gemeinden erhalten.
--	--

SG Ilmenau

Deutsch Evern: Wunsch nach Ausweisung als Grundzentrum (Entlastungsfunktion für Lüneburg, sehr gute Infrastruktur, keine Ausrichtung auf das GZ Melbeck), größerer Entwicklungsspielräume und größtmöglicher Flexibilität. Die Gemeinde möchte laut Stellungnahme vom 30.10.2019 rund 8 ha in 10 Jahren und 168 WE auf neuen Flächen im Außenbereich entwickeln. Insgesamt wird eine Zunahme der Einwohnerzahl von mindestens 10% angestrebt. Mit einem bereits in konkreter Planung befindlichen Baugebiet könnten insgesamt 300 Wohneinheiten entwickelt werden.	Keine Änderung, bleibt W1 Die Gemeinde kann als W1 in 10 Jahren rund 7,7 ha entwickeln. Bei der neu angenommenen Siedlungsdichte entspricht dies 131 Wohneinheiten. Sie hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass bisher ein Großteil der WE in Baulücken entstanden ist. Weiterer Entwicklungsspielraum besteht durch die Möglichkeit zur samtgemeindeweiten Verteilung von Kontingenten auf der Grundlage eines Siedlungsentwicklungskonzeptes.
Embsen: Wunsch nach höheren Flächenkontingenten, da 90-95 Wohneinheiten in 10 Jahren zu wenig seien und stattdessen 120 bis 150 Wohneinheiten entwickelt werden sollten. Diese Flächen könnte die Gemeinde Embsen in den kommenden zehn Jahren zu Bauland machen: <ul style="list-style-type: none"> • zw. Ortfeld und Eitelkamp (ca. 40-50 WE) -> Außenbereich • zw. Schulweg und Wagenhorst (ca. 40-50 WE) -> Außenbereich • alte Straßenmeisterei (inkl. "bezahlbarem Wohnraum") (ca. 20-25 WE) -> Konversion • altes Steingelände/z. Zt. "DMB" (Innenverdichtung, ca. 60 WE) -> Konversion • Siedlung Neu Oerzen ca. (15 WE) -> Eigenentwicklung Zudem befürchtet die Gemeinde Auswirkungen auf den Gewerbestandort.	Keine Änderung sinnvoll, bleibt W1 Die Gemeinde kann insgesamt 5,11 ha in 10 Jahren entwickeln. Embsen (ohne Oerzen): Bei 3,5 WE/1.000 EW/a und einer Bruttodichte von 17 WE/ha 3,85 ha können in 10 Jahren im Ortsteil Embsen auf neuen Flächen rund 65 WE entwickelt werden. Die genannten Konversionsflächen werden in den Entwicklungskontingenten nicht berücksichtigt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Inklusive der Wohneinheiten auf den angegebenen Konversionsflächen wären insgesamt rund 140 Wohneinheiten möglich. Bei höherer Dichte noch mehr. Ersatzwohnungen und Wohnungen in Baulücken sind darin nicht enthalten. Oerzen: Da die Werte der Eigenentwicklungslagen auf 11 WE/ha herabgesetzt werden, können in Oerzen 1,22 ha in 10 Jahren entwickelt werden. Dies entspricht bei angenommener Dichte 13 Wohneinheiten. Der Gewerbestandort kann durch anderweitige Festlegungen, etwa durch einen Standort zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten gesichert werden.
Barnstedt: Wunsch nach Ausweisung als W2 (attraktiver Wohn- und Arbeitsort, hohe Nachfrage)	Keine Änderung sinnvoll Die Gemeinde kann bis zu 1,37 ha in 10 Jahren entwickeln. Damit können sinnvolle Baugebiete

Die Gemeinde weist im Gespräch darauf hin, dass der Schwerpunkt auf Innenentwicklung gelegt werden soll.	umgesetzt und die im Gespräch geäußerte beabsichtigte Siedlungsentwicklung (12 Gebäude in fünf Jahren) gewährleistet werden. Eine Innenentwicklung wird nicht auf die Kontingente angerechnet. Es gibt keinen infrastrukturellen Grund, warum Barnstedt anders eingestuft werden sollte.
--	--

SG Ostheide

<p><u>Barendorf:</u> Angestrebte Einwohnerentwicklung + 21% (aus Gespräch)</p> <p><u>Neetze:</u> Angestrebte Einwohnerentwicklung + 15% (aus Gespräch)</p>	<p>Keine Änderung sinnvoll Die vorgesehenen Entwicklungskontingente liegen unter den von den Gemeinden angestrebten Einwohnerzuwächsen. Kontingent in Barendorf: ~ 112 WE in 10 Jahren Kontingent in Neetze: 90 WE in 10 Jahren Beides entspricht bei *2,2 WE / Haushalt einer Zunahme von etwa 10%</p> <p>Aber: Sowohl in Barendorf als auch in Neetze können eine stärker verdichtete Bebauung, die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, höher verdichtete Ersatzbauten sowie der Generationswechsel im Bestand dazu beitragen, die angestrebte Entwicklung zu erreichen.</p>
<p><u>Wendisch Evern:</u> Wunsch nach Einstufung als W1 mit dem Ziel Nahversorgung zu schaffen und mehr Einwohner zu gewinnen Angestrebte Einwohnerentwicklung + 10% (aus Gespräch)</p>	<p>Keine Änderung, bleibt W2 Die vorgesehene dynamische Festlegung ermöglicht es der Gemeinde W1 zu werden, wenn Einzelhandel und ärztliche Versorgung dazu kommen als W2 möglich: 54 WE in 10 Jahren *2,2 = ~ 120 Einwohner = 6,7%</p>
<p><u>Thomasburg:</u> Angestrebte Einwohnerentwicklung: Wie alle anderen Eigenentwicklungsorte in der Samtgemeinde +4-6% (aus Gespräch)</p>	<p>Keine Änderung sinnvoll hat verschiedene E-Ortsteile und könnte die Kontingente flexibel verteilen, um Schwerpunkte zu bilden => rund 2 ha in 10 Jahren Gemeinde Thomasburg: 28 WE *2,2 = ~ 62 Einwohner = 4,7%</p>

Stadt Bleckede

Die Stadt Bleckede möchte als Wohnstandort gestärkt werden, die Flächen sollen flexibel verteilt und Innenentwicklungspotenziale nicht angerechnet werden. Dies wird im Siedlungsentwicklungskonzept berücksichtigt. Das Grundzentrum erhält genauso hohe Kontingente wie die Grundzentren in der Kernregion und im Verflechtungsbereich, die Kontingente für die Ortsteile mit Eigenentwicklung können flexibel verteilt werden. Die grundzentrale Funktion muss dabei gewahrt bleiben. Innenentwicklungspotenziale werden nicht angerechnet.

SG Dahlenburg

Die Samtgemeinde Dahlenburg stimmt den dargestellten Kontingenten zu und favorisiert aufgrund der Größe der Gemeinden eine Verteilung der Kontingente durch die Samtgemeinde.

Einzelne Gemeinden:

Boitze: plädiert dafür, die Bahnhaltestelle zu erhalten und für eine umfangreichere Siedlungsentwicklung zu nutzen.	Keine Änderung sinnvoll Die Bahnhaltestelle alleine genügt nicht als Entwicklungsvoraussetzung, weitere Infrastruktur ist in Boitze (3 OT: 280 Einwohner) nicht vorhanden
--	---

SG Amelinghausen

Die SG Amelinghausen möchte vor allem die vorhandenen Schulstandorte stärken.

Das Siedlungsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 verweist auf Leerstände und aufgegebene Hofstellen in den Ortskernen und beinhaltet daher vornehmlich die Strategie der Innenentwicklung.

Amelinghausen: Es wird befürchtet, dass 3,5WE/1.000EW/Jahr nicht für die angestrebte Entwicklung ausreichen.	Erhöhung der Kontingente erfolgt, da Gleichbehandlung aller Grundzentren Die Gemeinde erhält künftig, wie alle anderen Grundzentren 4,5 WE/1.000 EW/ha.
Soderstorf: Wunsch nach mehr Entwicklungsmöglichkeiten als „Standort mit besonderer Infrastruktur“ (Grundschule, Lage an Bahnlinie, Verflechtungen mit dem LK Harburg, hohe Nachfrage aus der Metropolregion)	Keine Änderung sinnvoll Die Kontingente der Gemeinde sind aufgrund der geänderten Berechnungsfaktoren bereits auf insgesamt 2,6 ha in 10 Jahren hochgesetzt. Diese können innerhalb der vier Ortsteile flexibel verteilt werden. Eine stärker verdichtete Bebauung, die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, höher verdichtete Ersatzbauten sowie der Generationswechsel im Bestand tragen zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahl bzw. einem weiteren Wachstum bei. Sofern es zu einer Reaktivierung der Bahnlinie nach Soltau kommt, wird der Ort zum W3 mit 2,5 WE/1.000 EW/Jahr. Inwiefern eine Sicherung der Infrastruktur mit diesen Kontingenten möglich ist, bedarf einer weiteren Abstimmung mit der Gemeinde. Verflechtungen mit Harburg / Hamburg über die Autobahn (MIV); dies ist kein raumordnerisches Kriterium, da eine verkehrsfördernde Entwicklung
Betzendorf: Wunsch nach größeren Entwicklungsspielräumen (Kontingente (1,55 ha) genügten nicht für Aufrechterhaltung der Grundschule)	Keine Änderung sinnvoll Die Kontingente der Gemeinde sind aufgrund der geänderten Berechnungsfaktoren bereits auf insgesamt 2,1 ha in 10 Jahren hochgesetzt. Diese können innerhalb der vier Ortsteile flexibel verteilt werden. Eine stärker verdichtete Bebauung, die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, höher verdichtete Ersatzbauten sowie der Generationswechsel im Bestand

	<p>tragen zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahl bzw. einem weiteren Wachstum bei.</p> <p>Sofern es zu einer Reaktivierung der Bahnlinie nach Soltau kommt, wird der Ort zum W3 mit 2,5 WE/1.000 EW/Jahr.</p> <p>Inwiefern eine Sicherung der Infrastruktur mit diesen Kontingenten möglich ist, bedarf einer weiteren Abstimmung mit der Gemeinde.</p>
<p>Rehlingen: Wunsch nach größeren Entwicklungsspielräumen (steigende Nachfrage, auch in Rehlingen, Kontingente (1,01 ha / 10 Jahre) genügten nicht für die Aufrechterhaltung des gerade entstehenden Kindergartens)</p>	<p>Keine Änderung sinnvoll</p> <p>Die Kontingente der Gemeinde sind aufgrund der geänderten Berechnungsfaktoren bereits auf insgesamt 1,37 ha in 10 Jahren hochgesetzt. Diese können innerhalb der vier Ortsteile flexibel verteilt werden.</p> <p>Eine stärker verdichtete Bebauung, die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, höher verdichtete Ersatzbauten sowie der Generationswechsel im Bestand tragen zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahl bzw. einem weiteren Wachstum bei.</p> <p>Inwiefern eine Sicherung der Infrastruktur mit diesen Kontingenten möglich ist, bedarf einer weiteren Abstimmung mit der Gemeinde.</p>

Amt Neuhaus

In den Handlungsfeldern Siedlungsentwicklung / Wohnen setzt das Gemeindeentwicklungskonzept seinen Schwerpunkt auf die Entwicklung vorhandener Ortsteile durch Innenentwicklung und Aufwertung der historischen Bausubstanz und nur in einem Fall auf die Erschließung eines neuen Baugebietes (Stixer Hof).

Die Gemeinde wünscht eine Möglichkeit der Verschiebung der Kontingente von Neuhaus nach Stapel, weil in Neuhaus nur noch über geringe Entwicklungsflächen verfügt. Zudem soll ein Aufbau der ehemaligen Elbranddörfer weiterhin möglich bleiben.

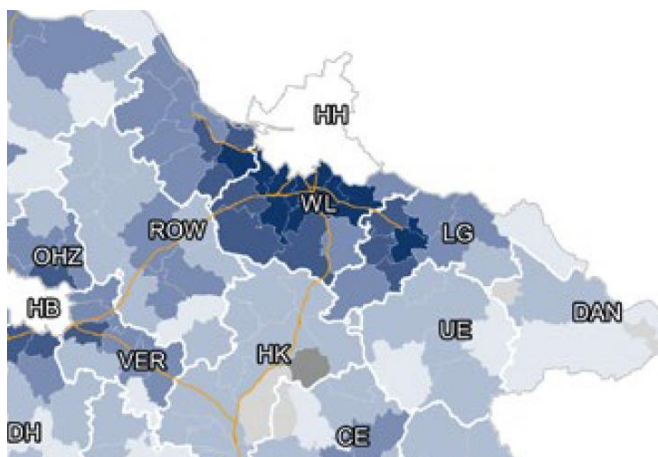
Zur Stärkung des Grundzentrums kann die Gemeinde künftig keine Kontingente von Neuhaus auf Stapel übertragen, die Kontingente für die E-Standorte können jedoch gebündelt auf Stapel übertragen werden. Dadurch wird dem Ortsteil eine ausreichende Entwicklung ermöglicht. Ein Grundsatz zum Wiederaufbau der Elbdörfer wird raumordnerisch geprüft und außerhalb des Gutachtens bearbeitet.

Anhang

A. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt (Quelle: NBank 2019: Zukunftsfähige Wohnungsmärkte Perspektiven für Niedersachsen bis 2040)

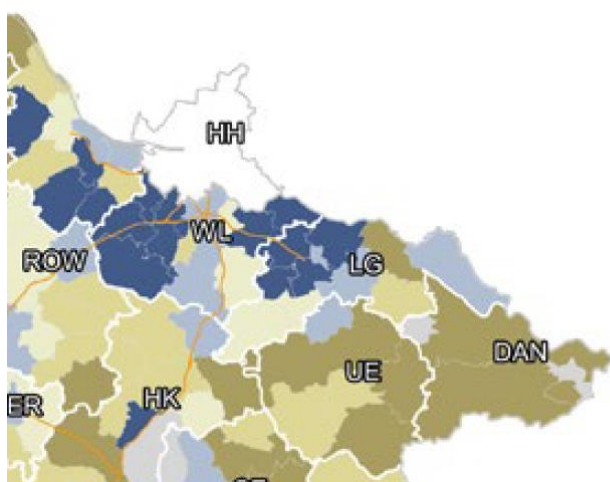
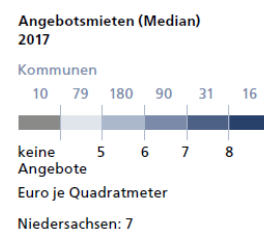


B. Angebotsmieten Geschosswohnungen 2017 und Veränderungen der HH-Zahlen bis 2017-2040 (Quelle: NBank 2019)



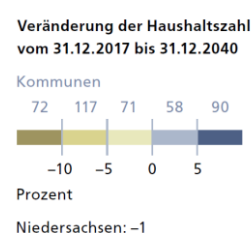
Angebotsmieten Geschosswohnungen (Median) 2017

Die Karte verdeutlicht, dass insbesondere der Kernbereich des Landkreises und die an Hamburg grenzenden Städte und Gemeinden im ersten und zweiten Ring vom hohen Nachfragedruck betroffen sind. In den Samtgemeinden Salzhausen und Amelinghausen liegen die Mieten im Mittelfeld.



Veränderungen der HH-Zahlen bis 2017-2040

In den Samtgemeinden Salzhausen und Amelinghausen wird nur noch bis 2025 von steigenden Haushaltszahlen und bis 2033 von einem Wohneinheitenbedarf ausgegangen.



C. Angebotsstruktur der Buslinie 5700 (Quelle: NVP Entwurf)

Linie 5700 [Steinbeck - Soderstorf -] Amelinghausen - Drögnendörf - Oerzen - Lüneb.

	Amelinghausen → Lüneburg		Lüneburg → Amelinghausen	
	Zeitfenster	Anzahl Fahrten oder Takt	Zeitfenster	Anzahl Fahrten oder Takt
	(Angabe sind die Ankunftszeiten am Bf. LG.)		(Angabe sind die Abfahrtszeiten am Bf. LG.)	
Mo-Fr	05.43 - 09.22	bedarfsgerecht (05.43, 06.43, 07.43, 08.43, 09.22)	06.25 - 08.39	bedarfsgerecht (06.25, 07.30, 08.39)
	09.22 - 19.22	60min-Takt	08.39 - 20.39	60min-Takt
Sa	06.22 - 15.22	60min-Takt	07.30 - 08.39	bedarfsgerecht (07.30, 08.39)
			08.39 - 15.39	60min-Takt
	15.22 - 19.22	120min-Takt	15.39 - 19.39	120min-Takt
So, Fei	09.22 - 19.22	120min-Takt	09.39 - 19.39	120min-Takt

Tab. 5-27: Angebotsstruktur Linie 5700, Abschnitt Amelinghausen - Lüneburg

Zwischen Soderstorf und Amelinghausen gilt folgendes Fahrplanangebot:

	Soderstorf → Amelinghausen (- Lüneburg)		(Lüneburg -) Amelinghausen → Soderstorf	
	Zeitfenster	Anzahl Fahrten oder Takt	Zeitfenster	Anzahl Fahrten oder Takt
	(Angabe sind die Ankunftszeiten am Bf. LG.)		(Angabe sind die Abfahrtszeiten am Bf. LG.)	
Mo-Fr	05.43 - 10.22	bedarfsgerecht (05.43, 06.43, 07.43, 08.43, 10.22)	08.39 - 16.39	120min-Takt
	10.22 - 18.22	120min-Takt	16.39 - 18.39	60min-Takt
Sa	09.22 - 17.22	120min-Takt	09.39 - 15.39	120min-Takt
So, Fei	kein Angebot		kein Angebot	

Tab. 5-28: Angebotsstruktur Linie 5700, Abschnitt Soderstorf - Amelinghausen

Der Linienabschnitt Steinbeck - Soderstorf wird ab dem 01.12.2019 nur noch montags bis freitags an Schultagen bedient. Grundlage hierfür bildet der Fahrplan 2018. Heute vorhandene Verbindungen an Ferientagen sowie am Wochenende entfallen ersatzlos. Im Gegenzug wird das Angebot auf dem Linienabschnitt Soderstorf - Amelinghausen montags bis samstags erweitert.

Alle Fahrten, die zwischen Steinbeck, Soderstorf und Amelinghausen durchgeführt werden, müssen als durchgehende, umsteigefreie Verbindungen ab / bis Lüneburg angeboten werden.

Neben den o. g. Fahrten im Taktverkehr werden montags bis freitags weitere Fahrten geleistet, insbesondere im schulbezogenen Verkehr. Diese Fahrten, die teilweise auch weitere Haltestellen abseits des normalen Linienweges bedienen und dem Fahrplan 2018 entnommen werden können, zählen ebenfalls zum ÖPNV-Grundangebot.

Kurzübersicht über die Änderungsvorschläge gegen über den Festlegungsvorschlägen vom 24.06.2019

Anlage 6 zur Vorlage „zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg – Präsentation und Diskussion der Zwischenergebnisse“ im Ausschuss für Raumordnung am 11.02.2020

verwendete Abkürzungen:

E: Standorte mit flexibler Eigenentwicklung

EW: Einwohner

GZ: Grundzentrum

MD: Dorfgebiet nach Baunutzungsverordnung

MI: Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung

ÖPNV: öffentlicher Personennahverkehr

SG: Samtgemeinde

SO: Sondergebiet nach Baunutzungsverordnung

SPNV: Schienenpersonennahverkehr

W: Wohnbauflächen nach Baunutzungsverordnung

W1/W2/W3: Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten in drei Kategorien

WE: Wohneinheiten

Alte Festlegungsvorschläge vom 24.6.2019	Aussagen / Wünsche der Kommunen (aus Veranstaltung / Stellungnahmen / Einzelgesprächen)	Neue Änderungsvorschläge zum Ausschuss 11.2.2020
Allgemeine Entwicklungsziele		
	Bereiche außerhalb des Verflechtungsbereiches (insbesondere Ostkreis) sollten gestärkt werden	Neues Ziel: Stabilisierung der ländlichen Räume durch dezentrale Siedlungsentwicklung
Zentrale Orte		
Grundzentren: 1 GZ je Samt-/Einheitsgemeinde; SG Ostheide 2 GZ: Barendorf und Neetze	Ausweisung als GZ: Embsen, Deutsch Evern (oder W1*), Kirchgellersen (Teilfunktion), Vögelsen, Brietlingen, Hohnstorf	Beibehaltung der vorgeschlagenen GZ
Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten		
Kriterien: <ul style="list-style-type: none"> Siedlungstyp nach Wohnungsmarktanalyse Einwohnerzahl ÖPNV-Anbindung Grundschule Kita Einzelhandel Ärztliche Versorgung => W-Standorte: W1: Deutsch Evern, Embsen (wegen weiterführender Schule), Kirchgellersen, Vögelsen, Radbruch (wegen sehr gutem ÖPNV-Anschluss), Handorf, Brietlingen/Moorburg (in funktionaler Ergänzung) W2: Wendisch-Evern, Wester-	Keine Bevorzugung des Verflechtungsraumes von Lüneburg gewünscht	Streichung des Kriteriums Siedlungstyp
	Es sollten weitere Standorte mit guter Infrastrukturausstattung festgelegt werden (Grundschulen).	Einführung eines Siedlungsstrukturtyps W3 bei einem SPNV-Anschluss und einer Grundschule => Echem wird W3
	Berücksichtigung von absehbaren Veränderungen (z.B. Streckenreaktivierung)	Dynamische Festlegung (Änderungen der Infrastrukturausstattung führen zu Aufwertung von Standorten)
	Forderungen: Rullstorf: W-Standort Soderstorf: W-Standort Betzendorf: W-Standort Artlenburg: W1 Wendisch Evern: W1 Barnstedt: W2:	Änderungen: Hohnstorf/Sassendorf: W1 Artlenburg: W2 Durch dynamische Festlegung können Soderstorf und Betzendorf bei Streckenreaktivierung W3

Alte Festlegungsvorschläge vom 24.6.2019	Aussagen / Wünsche der Kommunen (aus Veranstaltung / Stellungnahmen / Einzelgesprächen)	Neue Änderungsvorschläge zum Ausschuss 11.2.2020
gellersen, Hohnstorf/Elbe		werden.
Entwicklungskontingente		
Festlegung von Kontingenten in WE/1.000 EW / Jahr: 4,5 im Oberzentrum 4 in Grundzentren im Verflechtungsbereich 3 in übrigen Grundzentren 3,5 in W1-Standorten 2,5 in W2-Standorten 2 in Ortsteilen mit Eigenentwicklung	Die Wachstumsprognosen sind zu negativ.	Berücksichtigung der aktuellen Prognose der NBank von 2019
	Keine Kontingentierung des Oberzentrums.	keine Kontingentierung Lüneburgs
	<ul style="list-style-type: none"> - Kontingente sind zu niedrig. - Gleichbehandlung aller Orte (auch im Ost- und Südkreis) erforderlich. - Vorab-Verteilung von nicht erfüllbaren Kontingenten erforderlich. 	Änderung der Berechnungsfaktoren in WE/1.000 EW / Jahr: 4,5 in allen Grundzentren 3,5 in W1 3 in W2 2,5 in W3 2 in Ortsteilen mit Eigenentwicklung Durch die Erhöhung der Faktoren entsteht ein Entwicklungsspielraum von 30% gegenüber dem prognostizierten Bedarf.
Siedlungsdichten		
angenommene durchschnittliche Siedlungsdichten bezogen auf Bruttowohnbauland 50 WE/ha im Oberzentrum 25 WE/ha in Grundzentren 20 WE/ha in W-Standorten 15 WE/ha in Ortsteilen mit Eigenentwicklung	Dichten im Oberzentrum sollen nicht vorgeschrieben werden.	keine Dichtevorgabe und Kontingentierung im Oberzentrum
	Die Dichten sind für bestimmte Siedlungstypen zu hoch angesetzt.	Die Dichten dienen nur als Berechnungsfaktor (Zwischenrechnungsschritt) für die Flächenkontingente. Sie werden stärker nach Siedlungstypen differenziert und herabgesetzt: 20 WE/ha in Grundzentren 17 WE/ha in W1 15 WE/ha in W2 13 WE/ha in W3 11 WE/ha in Ortsteilen mit Eigenentwicklung
Nicht-Anrechnung von Flächen		
<ul style="list-style-type: none"> - Pflegeheime (nicht altengerechtes Wohnen) - Umbau im Bestand - Neubau durch Grundstücksteilung 	Innenentwicklung muss möglich sein	zusätzlich: <ul style="list-style-type: none"> - Baulücken und Baulandreserven nach §§ 30 u. 34 BauGB (auch auf größeren Hofstellen) - Änderungen von MI / MD in W - neue Flächen nach §13a BauGB - neue MI/MD/SO ländl. Wohnen

Flexibilisierung			
<ul style="list-style-type: none"> - Ansparen von und vorzeitige Inanspruchnahme Kontingenten - bei Weitergabe Überschreitung der Kontingente in GZ und W bis zu 0,5 WE/1.000 EW / Jahr bei interkommunalen Vereinbarungen 	<ul style="list-style-type: none"> - möglichst große Flexibilität (sehr unterschiedliche Auffassungen des Begriffes) - Kontingente in Ortsteilen z.T. sehr klein - kommunale Schwerpunktsetzung wichtig - keine Begrenzung der Weitergabe von Kontingenten 	Festlegung von Flächenkontingenten in ha/Jahr statt WE (Faktoren und Dichten dienen nur der Berechnung)	
		<ul style="list-style-type: none"> - Weitergabe von Kontingenten: innerhalb einer Gemeinde zwischen E und W3 mit bauleitplanerischer Begründung - innerhalb einer Samtgemeinde zwischen GZ, W1 und W2 sowie zwischen E und W3 mit städtebaulichem Entwicklungskonzept 	
		keine Begrenzung des Umfangs der Weitergabe von Kontingenten	