

BUND RV Elbe-Heide ■ Katzenstr. 2 ■ 21335 Lüneburg

Planungsbüro Patt

Schillerstraße 15

21335 Lüneburg

## Per Mail an

[dorothea.grossberg@patt-plan.de](mailto:dorothea.grossberg@patt-plan.de)

## BUND Regionalverband Elbe-Heide

Fon 04131 / 402877

[info@bund-elbe-heide.de](mailto:info@bund-elbe-heide.de)  
[www.bund-elbe-heide.de](http://www.bund-elbe-heide.de)

Dagmar Zurwonne  
BUND Landkreis Harburg  
Schulstraße 33  
21445 Wulfsen  
Fon 04173-5699  
[dagmar.zurwonne@bund-elbe-heide.de](mailto:dagmar.zurwonne@bund-elbe-heide.de)

Wulfsen, 11.8.2023

Samtgemeinde Salzhausen

62. Änderung des Flächennutzungsplans *Garstedt – Up'n Kuk*

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.a. Verfahren und die Bereitstellung der Unterlagen.

Der BUND Regionalverband Elbe-Heide nimmt zum oben genannten Verfahren wie folgt Stellung.

Die Stellungnahme wird aufgrund von *§ 10 Buchstabe f Satz 2 der Satzung für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e.V. (Teil A)* auch im Namen des *BUND Landesverband Niedersachsen e.V.* abgegeben.

Die Gemeinde Garstedt hat am 2.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans *Auefeld – Up'n Kuk* beschlossen, um dem „weiterhin bestehenden Bedarf nach Wohnraum im Gemeindegebiet“ nachzukommen. Der „Neubau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie von Mehrfamilienhäusern“ für „unterschiedliche Zielgruppen“ soll ermöglicht werden. In diesem Verfahren soll die Änderung des F-Plans erfolgen.

Geschäftsstelle:  
BUND RV Elbe-Heide, Katzenstr. 2,  
21335 Lüneburg  
Bürozeiten:  
Mo/Mi 10-12 Uhr, Fr 13-15 Uhr

Spendenkonto:  
Sparkasse Lüneburg  
IBAN: DE09 2405 0110 0006 0022 99  
BIC: NOLADE21LBG

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

Die betreffende Grundstücksfläche liegt im Außenbereich und gilt zur Zeit als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* und wird auch so genutzt.

Das Plangebiet ist ca. 3,7 ha groß und grenzt an eine weitere landwirtschaftliche Fläche, die nach F-Plänen zur Bebauung vorgesehen ist.

Garstedt hat eine Einwohnerzahl von 1433 (31.12.2022) gegenüber 1523 im Jahr 2004, 1461 in 2008 und 1447 in 2015<sup>1</sup>, das heißt, die Einwohnerzahl ist relativ konstant geblieben bzw. leicht gesunken.

Garstedt hat einen Kindergarten, ein Altenheim, eine Grundschule und einen Supermarkt. Grundschule und Supermarkt mit Poststelle und Bäcker liegen im *Grenzgebiet* zwischen dem 2-3 Kilometer entfernten Wulfsen, wo es Einrichtungen der Grundversorgung gibt: einen Kindergarten, eine Bank, eine Tankstelle, einen Arzt, einen Apotheker, zwei Frisörinnen, einen Blumenladen, Hofläden, einen Bäcker, zwei Gaststätten, zwei KFZ-Werkstätten.

**Der BUND lehnt die Änderung des o.a. Flächennutzungsplans aus folgenden Gründen ab:**

#### 1. Bauen im Außenbereich

Der BUND fordert aus grundsätzlichen Erwägungen eine **Netto-Null-Versiegelung**. Entsprechend § 1a BauGB muss nach dem Motto *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* verfahren werden: Vorhandene Strukturen (Brachen, Bausubstanz etc.) in den Gemeinden müssen nachhaltig genutzt werden, statt immer neue Flächen auf der *grünen Wiese* auszuweisen. Das **Flächensparziel ist ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz**.

Das **LROP und der Niedersächsische Weg** fordern ausdrücklich, die Flächenversiegelung zu begrenzen: „Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.“ (LROP 3.1.1 (05))

Die **Innenentwicklung der Kommunen** soll dabei gegenüber der Außenentwicklung priorisiert werden.

Die Entwicklungen von Einwohnerzahl und Siedlungs- sowie Verkehrsfläche haben sich in ländlichen, häufig stagnierenden Regionen deutlich entkoppelt, **so auch in Garstedt. Der Zuwachs an für Siedlungszwecke genutzter/neuersiegelter/der landwirtschaftlichen Nutzung entzogener Fläche ist hier bezogen auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen besonders hoch.**

Es ist für Natur und Klima eminent wichtig, diesen Flächenverbrauch zu stoppen, um den weiteren Verlust an Reduzierung der **Biodiversität** zu verhindern; der **Landwirtschaft** werden wertvolle, oft

---

<sup>1</sup> [Landesamt für Statistik Niedersachsen, LSN-Online Regionaldatenbank, Tabelle A100001G: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Stand 31. Dezember 2022](#)

im RROP für sie vorbehaltene Flächen entzogen, was die Konkurrenz um landwirtschaftliche Flächen verstärkt; die **Neubildung von Grundwasser** wird reduziert; die **Zersiedlung auf der Grünen Wiese** führt durch **mangelhafte ÖPNV-Möglichkeiten** zu **mehr Autoverkehr**, verlassenem und verödeten Ortskernen, **sozialer Entmischung** und hohen **Kosten für Neubau und Unterhalt der Infrastruktur**.

Neben den Problemen für Klima und Umwelt treten durch Zersiedlung und den Bau von Einfamilienhäusern auf der *Grünen Wiese* auch **ökonomische und soziale Probleme** auf:

In bereits erschlossenen Gebieten können **vorhandene Infrastrukturen genutzt** werden, während der Neubau auf der Grünen Wiese auch neue Infrastruktur bedeutet, die teuer ist.

Durch Neubaugebiete findet eine **soziale Entmischung** statt, die Spannungen verstärken kann.

Daher ist die **Ausweisung dieses Baugebiets im Außenbereich** nicht zu verantworten.

## 2. Siedlungsentwicklung nach LROP und RROP

Im LROP und im RROP wird auf die sogenannte *Eigenentwicklung in Unterzentren hingewiesen*, die beachtet werden soll. **Das RROP gibt vor:**

„Bei den sonstigen Gemeinden und Ortsteilen ist die weitere Siedlungsentwicklung auf die örtliche Eigenentwicklung beschränkt. Hier darf der **Zuwachs an Bruttobaulandfläche bis zum Jahre 2025 maximal 5% betragen**. Ausgangswert ist die bestehende Bruttobaulandfläche am 31.12.2016. Dies schließt bauplanerisch bereits gesicherte Potenziale mit ein“. (Kap. 2.1.2, Absatz 03)

Aus unserer Sicht wurde diese Vorschrift in Garstedt **erheblich überschritten**. Es fehlt hier eine genaue Überprüfung<sup>2</sup>. Der im Planungsentwurf geäußerte Ansicht, es handle sich bei Garstedt wegen eines Supermarkts und einer Schule (die mit der Nachbargemeinde geteilt werden) **nicht** um eine der erwähnten *sonstigen Gemeinden*, muss **widersprochen** werden. Diese geplante Siedlungserweiterung entspricht **nicht dem RROP**, sondern steht in eklatantem **Widerspruch** dazu. **Die Gemeinde sieht dies interessanterweise an anderer Stelle, im Entwicklungskonzept Garstedt 2030 (ebenfalls erstellt vom Planungsbüro Patt)**, ebenso:

„Gemäß Raumordnungsprogramm ist die Gemeinde Garstedt nicht als ein zentraler Ort (Oberzentrum, Mittelzentrum oder Grundzentrum) einzustufen, weswegen der Gemeinde beispielsweise keine gesonderten Auflagen hinsichtlich einer dauerhaften und ausgewogenen Sicherung und Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur obliegen“.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Der bisherige Zuwachs an Flächenneuanspruchnahme Garstedts lag nach dem *Kommunalen Flächenrechner* (<https://gis.uba.de/maps/resources/apps/flaechenrechner/index.html?lang=de>) schon 2009 bis 2018 mit als 6,8 m<sup>2</sup> Zuwachs pro Jahr pro Einwohner mehr als doppelt so hoch wie in Deutschland gesamt (3,2 m<sup>2</sup>) und fast ein Drittel höher als im Landkreis Harburg (4,8 m<sup>2</sup>). Die dort vorgeschlagenen Kontingente liegen je nach Reduktionspfad bei durchschnittlich 0,32 ha in 2020 bis 0,16 ha in 2030.

<sup>3</sup> [https://www.garstedt.de/Pdf/Artikel/Entwicklungskonzept\\_Garstedt\\_2030.pdf](https://www.garstedt.de/Pdf/Artikel/Entwicklungskonzept_Garstedt_2030.pdf)

### 3. Bedarf

Ein größerer **Bedarf an Baugrundstücken** ist in Garstedt nicht erkennbar<sup>4</sup>. Bei der nun geplanten Ausweisung von Baugrundstücken handelt es sich nur bedingt um Bauvorhaben, durch die ein Wohnraumnotstand behoben werden könnte. Hier erscheint der **zusätzliche Flächenverbrauch** unangemessen und nicht zielführend, zumal die Gemeinde nach aktuellen Flächennutzungs- und Bebauungsplänen ein großes Potenzial an Flächen ausgewiesen hat, für die eine Wohnbebauung möglich sind. Diese Möglichkeiten müssen vorrangig geprüft werden:

- a) **Baugebiet Auefeld, 4,89 ha**, ausgewiesen 2005, **lückenhaft** bebaut (siehe Anlage): Hier sind zahlreiche Grundstücke - der Streifen im Nordwesten fast komplett - nicht bebaut. Einfahrten und Parkstreifen wachsen zu, die Grundstücke scheint die Natur sich zurückzuholen.
- b) Im südlichen Dorfbereich Richtung Salzhausen (**Gillmoor 2**): Hier ist eine Fläche von **mehr als 2 ha** im F-Plan für die Bebauung vorgesehen (siehe Anlage). Die **Aufstellung eines Bebauungsplans wurde von der Gemeinde am 13.10.2022 beschlossen**.
- c) Eine weitere, **ca. 4 ha** große Fläche, die östlich **direkt neben** der jetzt beantragten Fläche liegt, ist im F-Plan zur Bebauung vorgesehen.
- d) **Baulücken im Dorfbereich**: Es gibt zahlreiche größere Flächen im Dorfbereich, auf denen eine Bebauung möglich ist, z.B. an der Hauptstraße (siehe Anlage).
- e) Daneben gibt es die Möglichkeiten der **Innenverdichtung** in Garstedt. Die Grundstücke sind zum Teil recht groß.

Das Entwicklungskonzept Garstedt 2030 sieht ebenfalls eine moderate Entwicklung im Bereich des Handlungsfelds *Siedlungsentwicklung und Wohnen* als Ziel:

**„Die Gemeinde Garstedt wächst moderat, hält an ihrem dörflich geprägten Ortsbild fest und schafft attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen.“ (S. 22)**

Weiter heißt es zu *Ideen und Vorstellungen*:

- Etablierung und Initiierung von Mehrgenerationenwohnen
- Umnutzungspotenzial von großen Hofstellen im Dorfkern nutzen, um angepasste Wohneinheiten zu schaffen

---

<sup>4</sup> „Stetig sinkende Einwohnerzahlen geben in Garstedt großen Anlass zur Sorge.“ In:

[https://www.kreiszeitung-wochenblatt.de/salzhausen/c-politik/stetig-sinkende-einwohnerzahlen-geben-in-garstedt-grossen-anlass-zur-sorge\\_a232095](https://www.kreiszeitung-wochenblatt.de/salzhausen/c-politik/stetig-sinkende-einwohnerzahlen-geben-in-garstedt-grossen-anlass-zur-sorge_a232095)

- Eine Anpassung bestehender Bebauungspläne an den Bedarf für kleinere, barrierefreie und mietbare Wohneinheiten (z. B. Auflösung oder Neudefinition der Wohneinheitenbegrenzung)
- Hilfreich: Sichtung und Katalogisierung des Umnutzungspotenzials im Bestand (z. B. Leerstandskataster)
- Angebot von mietbaren Wohnobjekten fördern
- Mit der Schaffung von bezahlbaren und angepassten Wohneinheiten durch Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. durch Umnutzung im Bestand) ermöglicht die Gemeinde ein möglichst langes selbstbestimmtes Altwerden und reagiert aktiv auf den demographischen Wandel. Zudem wird Wohnraum für junge Menschen geschaffen, die für eine lebendige und zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde notwendig sind.<sup>5</sup>

Im Entwicklungskonzept Garstedt 2030 wird das Wohnungsbestands-/Baulandmonitoring als wichtiges Erfassungselement des Flächenmanagements der Gemeinde gesehen. Es erlaubt eine effektive Steuerung der Baulandentwicklung und kann die weitere Ausweisung von Bauland im Außenbereich verhindern.

*Hier scheint eine Gemeinde jedoch in unverantwortlicher Weise Baumöglichkeiten im Außenbereich rund um das Dorf sicherstellen zu wollen.*

#### **4. Anbindung an den ÖPNV**

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nach Winsen und Salzhausen ist mindestens stündlich, am Wochenende 2-stündlich gegeben, was insgesamt dennoch zu einem unerwünschten Anstieg des Individualverkehrs führen würde. Nach Wulfsen kann man – alternativ zum PKW – mit dem Fahrrad fahren.

#### **5. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**

Bei der avisierten Baufläche handelt es sich um **Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft**. Dessen Umwandlung in Siedlungsfläche im Außenbereich lehnen wir aus **Klimaschutz- und Biodiversitätsgründen** ab.

Eine Nutzung dieser Fläche für Wohnbebauung würde diese der Landwirtschaft entziehen und die Konkurrenz um landwirtschaftliche Flächen verstärken, zumal **Ausgleichsflächen ebenfalls** aus dem Bestand an landwirtschaftlichen Flächen kämen.

**Ein Verlust landwirtschaftlicher Fläche an dieser Stelle zugunsten von Wohnbebauung ist daher nicht hinzunehmen.**

---

<sup>5</sup> Zitiert aus: Entwicklungskonzept Garstedt 2030, S. 23. Online: <https://www.garstedt.de/index.php?HG=68&KZ=1625913823>

**Fazit:**

Garstedt verfügt über mehr als ausreichende Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung. Es gibt außerdem in Wulfen gegenüber der Schule und des Supermarktes eine größere Fläche, für die der Gemeinderat am 25.2.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans *Nördlich Bahnhofstraße* beschlossen hat. Die Gemeinden sollten interkommunal zusammenarbeiten, anstatt gegeneinander in der Entwicklung zu konkurrieren. Eine weitere Flächenversiegelung im Außenbereich, verbunden mit dem weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche, kann nicht hingenommen werden.

Es kann in der Folge infrastrukturelle Probleme geben: Die Schule ist in ihrer zuverlässigen 3-4-Zügigkeit ausgelastet, die Kindergärten ebenso; es mangelt eher an Personal als an Kindern.

Das Projekt widerspricht den Zielen der Raumordnung: Die Bruttobauwandfläche scheint erheblich über dem 5%-Zuwachs zu liegen.

**Aus den dargelegten Gründen lehnen wir die vorgelegte Planung (Änderung des Flächennutzungsplans) an dieser Stelle ab.**

Bei Erweiterung des Sach- und Kenntnisstandes behalten wir uns weitere Anmerkungen und Stellungnahmen vor.

Wir bitten um weitere Beteiligung im oben genannten Verfahren.

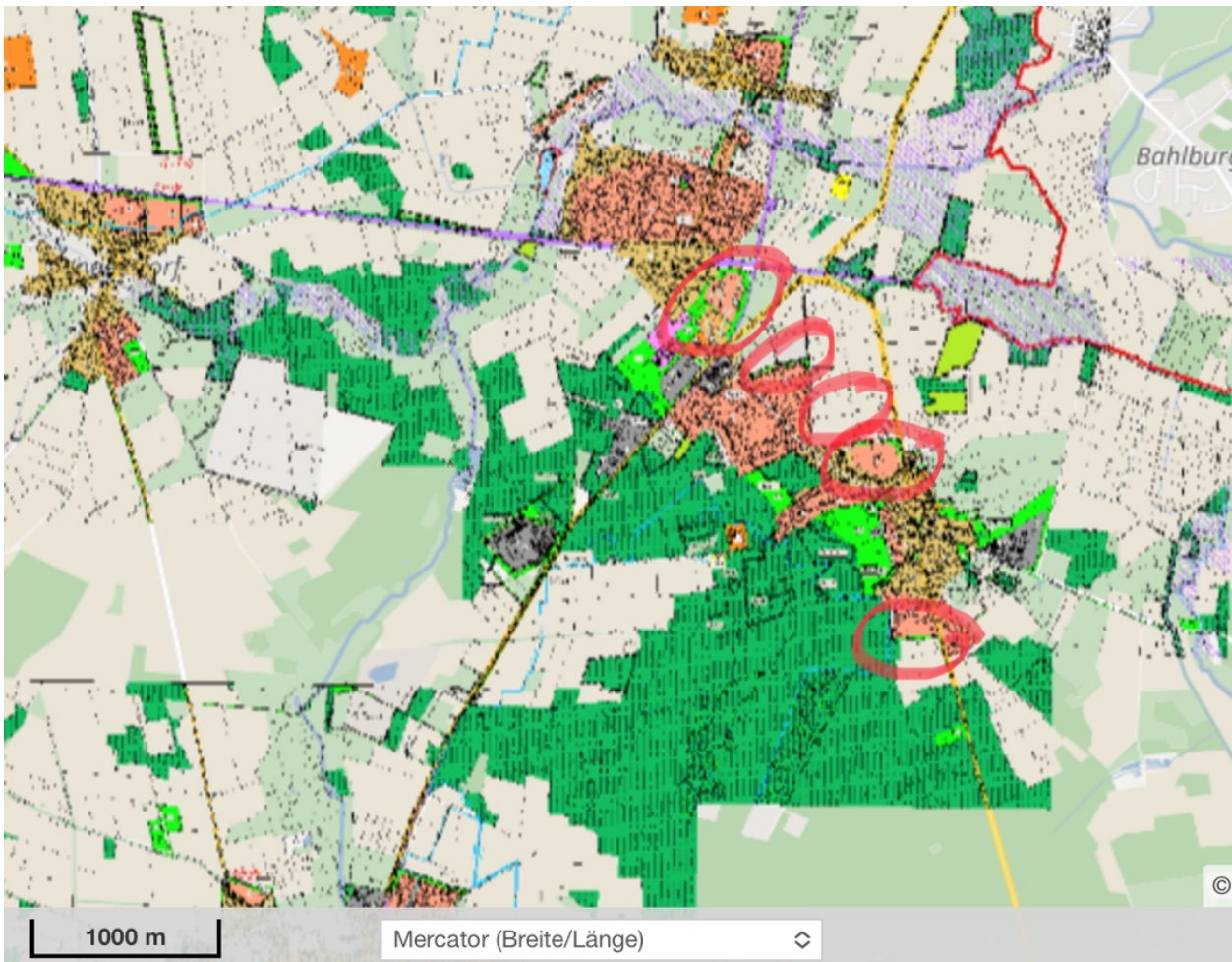
Mit freundlichen Grüßen

Dagmar Zurwonne

BUND Regionalverband Elbe Heide

Alage 1: Flächennutzungsplan Garstedt (eingekreist von unten nach oben:)

- Baugebiet Gillmoor 2
- F-Plan Fläche Hinter der Zimmerei
- Hier geplante F-Plan-Änderung
- Erhebliche Baulücken im Bebauungsgebiet *Auefeld*
- F-Plan-Fläche (B-Plan *Nördlich Bahnhofstraße*) Wulfen gegenüber Supermarkt und Schule



Quelle: NUMIS Niedersachsen, eigene Markierungen

Anlage 2 (separate Datei):

Ansichten Garstedt