

ENTWICKLUNGSKONZEPT 2040

Gemeinde Egestorf | (November 2025)

Ergebnispräsentation

Ausgearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Egestorf durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

ENTWICKLUNGSKONZEPT 2040

Entwicklungskonzept als informelles Instrument

→ konzeptionelle Grundlage für nachfolgende Entscheidungen im Rahmen der Bauleitplanung

Zentrale Handlungsziele und Strategien der zukünftigen Siedlungsentwicklung

- Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsstruktur
- Ermittlung des Bedarfs an zukünftigen Wohnraum
- Aufzeigen und Priorisierung der Möglichkeiten von Siedlungsentwicklung
- Aufzeigen von Instrumenten zur Aktivierung der Siedlungsentwicklung

Zusammenfassung – Entwicklung innerhalb der letzten Jahre

Punkt 1: Bevölkerungsanstieg

Die Gemeinde Egestorf verzeichnete in den letzten 12 Jahren ein Bevölkerungswachstum von **etwa 15 Prozent**

Punkt 2: Wanderungen

Der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung stehen stärkere positive Wanderungsbewegungen entgegen.

→ **Familienzug mit Kindern** ursächlich in der Gemeinde für eine derzeit konstante Altersstruktur

Punkt 3: Entwicklung nach Ortsteilen

Bevölkerungsentwicklung vor allem im **Ortsteil Egestorf**

Anstieg der Bevölkerung: **Ortsteile Evendorf, Döhle, Sahrendorf**





Beratung. Planung. Forschung.

Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Harburg
Endbericht | Hamburg | 2023

Wegweiser Kommune



| Bertelsmann Stiftung

Zusammenfassung – Entwicklung in den kommenden Jahren

Punkt 1: Bevölkerungsentwicklung

- Prognostizierter Bevölkerungsanstieg in der Gemeinde Egestorf bis 2040
- Unterschiedliche Entwicklungsprognosen: ca. 3,8 bis über 5,7 Prozent
- Entwicklung nach Ortschaften unterschiedlich; Abhängigkeit von Wohnraumangebot, Lage und Infrastruktur des Ortsteils

Punkt 2: Alters – und Haushaltsstruktur

- Demographischer Wandel: Anteil und Anzahl der Personen über 65 Jahren nimmt stark zu
- Veränderung der Haushaltsstruktur: Zunahme der 1- und 2-Personen-Haushalte
- Moderater Anstieg von 3- und 4- Personen- Haushalten

→ Bevölkerungsentwicklung abhängig von gegebenen Rahmenbedingungen und politischen Entscheidungen



Zukünftiger Bedarf an Wohnraum

Bevölkerungsentwicklung, Alters- und Haushaltsstruktur

Abgeleiteter Bedarf an speziellem Wohnraum

Individueller Bedarf an Wohnungsraum

- **Junge Haushalte**

Familien mit Kindern; Primäre Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aber auch mittlere bis große Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern

- **Personen in der Ruhestandsphase**

Altersgerechte Wohnformen: Mehrgenerationenhaushalte, kleine Grundstücksgrößen, kleinen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, betreute Wohnformen

- **Singlehaushalte**

Kleinere und mittlere Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau

- **Preissensible Haushalte**

Familien, Alleinstehende, Ältere Menschen, Transferleistungsbeziehende; bezahlbarer Wohnraum mit breit gefächerter Wohnungsgröße

Bedarf an Wohnungsraum

Bedarf für die Samtgemeinde Hanstedt bis **2030** gemäß Wohnraumversorgungskonzept

| Kommune | Neubau- bedarf | <i>Davon in Ein- /Zweifamilien- häusern</i> | <i>Davon in Mehrfamilienhäusern</i> | |
|-------------------|-------------------|---|---|------------------------------------|
| | | | Absolut | Anteil an Neu- baubedarf (in %) |
| Buchholz | 1.480 | 510 | 970 | 66 % |
| Elbmarsch | 470 | 200 | 270 | 57 % |
| Hanstedt | 580 | 270 | 310 | 53 % |
| Hollenstedt | 370 | 170 | 200 | 54 % |
| Jesteburg | 340 | 100 | 140 | 71 % |
| Neu Wulmstorf | 930 | 310 | 620 | 67 % |
| Rosengarten | 230 | 80 | 150 | 65 % |
| Salzhausen | 340 | 150 | 190 | 56 % |
| Seevetal | 780 | 250 | 530 | 68 % |
| Stelle | 290 | 80 | 210 | 72 % |
| Tostedt | 990 | 410 | 580 | 59 % |
| Winsen (Luhe) | 1.090 | 530 | 570 | 51 % |
| LK Harburg | 7.890 | 3.060 | 4.830 | 61 % |

Ableitung aus Wohnraumversorgungskonzept:
72,5 Wohneinheiten pro Jahr oder
4,68 WE pro 1.000 Einwohner pro Jahr

Übertragung auf Gemeinde Egestorf:
2025 bis 2030: 66 Wohneinheiten
2030 bis 2040: keine Aussagen

Ermittlung Wohnraumbedarf bis 2040

Den Entwürfen der RROPs der Landkreise Lüneburg (2. Entwurf RROP 2025) und Lüchow-Dannenberg (Entwurf Februar 2025) lassen sich folgende Wertebereiche als Kontingente für den Außenbereich entnehmen:

- Grundzentren: 3,5 bis 4,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern und Jahr
- Siedlungsschwerpunkte: 2 bis 3 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr
- Sonstigen Ortsteilen im Rahmen der Eigenentwicklung:
1,5 bis 2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern und Jahr.

Dichtewerte:

- Grundzentren: 20 bis 22 Wohneinheiten pro Hektar
- Siedlungsschwerpunkte: 13 bis 17 Wohneinheiten pro Hektar
- Sonstigen Ortsteilen im Rahmen der Eigenentwicklung:
11 Wohneinheiten pro Hektar

Ermittlung Wohnraumbedarf bis 2040

2025 bis 2030

Ortsteil Egestorf: 4,68 WE/1.000 EW/Jahr
18 Wohneinheiten pro Hektar

Weitere Ortsteile: 2,0 WE/1.000 EW/Jahr
11 Wohneinheiten pro Hektar

2030 bis 2040

Ortsteil Egestorf: 3,5 WE/1.000 EW/Jahr
18 Wohneinheiten pro Hektar

Weitere Ortsteile: 1,5 WE/1.000 EW/Jahr
11 Wohneinheiten pro Hektar

| Ortsteile | Einwohner (Juli 2024) | WE/ha/1.000 EW | | WE/ha/1.000 EW | | Bedarf WE bis 2040 | Bedarf ha bis 2040 |
|--------------|-----------------------|---------------------|---------------------|----------------|-------|--------------------|--------------------|
| | | Schlüssel 2025-2030 | Schlüssel 2030-2040 | WE/ha | 18 | | |
| Egestorf | 1569 | 4,68 | 3,5 | 18 | 91,6 | 5,09 | |
| Döhle | 357 | 2 | 1,5 | 11 | 8,9 | 0,81 | |
| Evendorf | 391 | 2 | 1,5 | 11 | 9,8 | 0,89 | |
| Sahrendorf | 256 | 2 | 1,5 | 11 | 6,4 | 0,58 | |
| Schätzendorf | 245 | 2 | 1,5 | 11 | 6,1 | 0,56 | |
| | 2818 | | | | 122,9 | 7,93 | |

→ Betrachtung der Potenziale im Innen- und Außenbereich

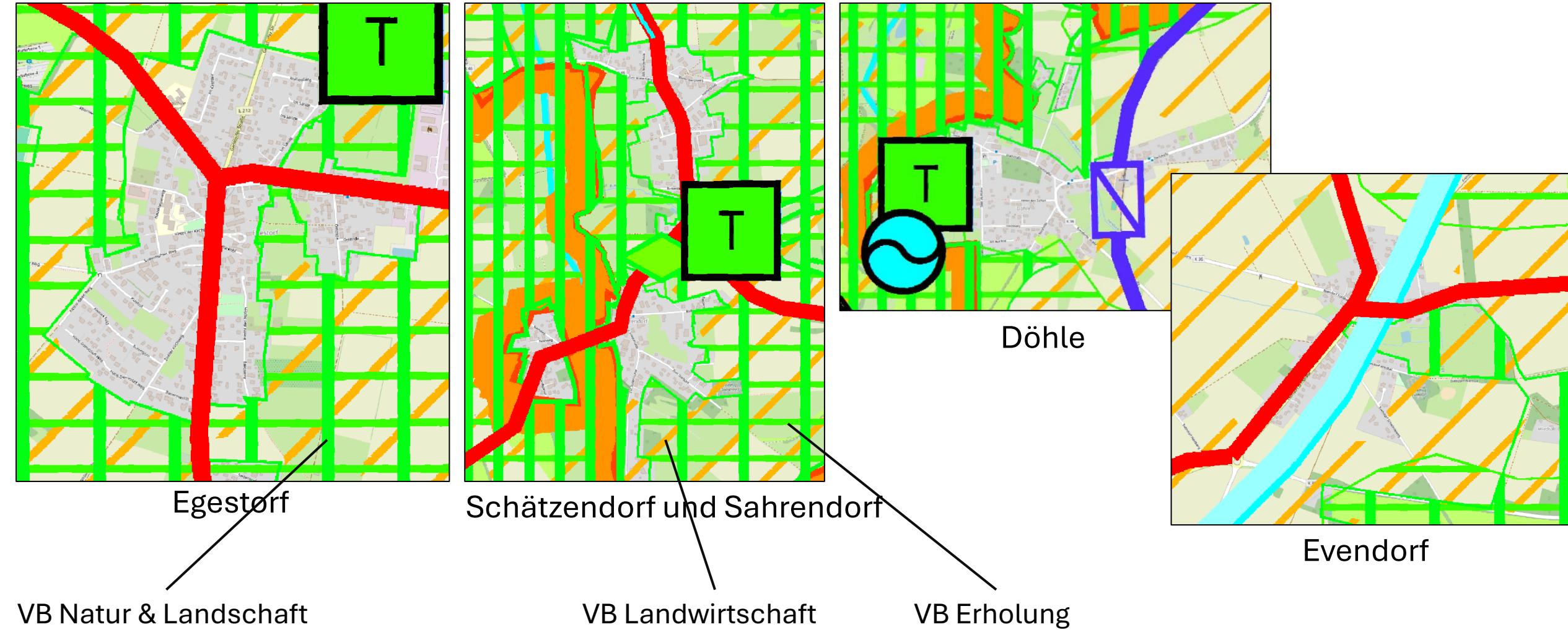
Übergeordnete Plangrundlagen

Regionales Raumordnungsprogramm, Schutzgebiete,

Flächennutzungspläne, Bebauungspläne

Angespannter Wohnungsmarkt, Ausnahmen & Befreiungen, Bau-Turbo

Regionales Raumordnungsprogramm



Regionales Raumordnungsprogramm

Zentrale Orte

- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte sowie vorhandene Siedlungen, die eine ausreichende Infrastrukturausstattung aufweisen und in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sind, auszurichten. (Ziel, 2.1.2 (02))

→ Ortsteil Egestorf

- Bei den sonstigen Gemeinden und Ortsteilen ist die weitere Siedlungsentwicklung auf die **örtliche Eigenentwicklung** beschränkt. Hier darf der Zuwachs an Bruttobaulandfläche bis zum Jahr 2025 maximal 5 % betragen. Ausgangswert ist die bestehende Bruttobaulandfläche am 31.12.2016. Diese schließt bauleitplanerisch bereits gesicherte Potenziale mit ein. (Ziel, 2.1.2 (3))

→Ortsteile Evendorf, Döhle, Sahrendorf, Schätzendorf

Regionales Raumordnungsprogramm

Zentrale Orte

- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte sowie vorhandene Siedlungen, die eine ausreichende Infrastrukturausstattung aufweisen und in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sind, auszurichten. (Ziel, 2.1.2 (02))
→ Ortsteil Egestorf
- Bei den sonstigen Gemeinden und Ortsteilen ist die weitere Siedlungsentwicklung auf die **örtliche Eigenentwicklung** beschränkt. Hier darf der Zuwachs an Bruttobaulandfläche bis zum Jahr 2025 maximal 5 % betragen. Ausgangswert ist die bestehende Bruttobaulandfläche am 31.12.2016. Diese schließt bauleitplanerisch bereits gesicherte Potenziale mit ein. (Ziel, 2.1.2 (3))
→ Ortsteile Evendorf, Döhle, Sahrendorf, Schätzendorf

Gewerbliche Entwicklung

- In den zentralen Orten ist ein angemessenes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln. Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sind darüber hinaus die Gewerbestandorte an den Autobahnanschlussstellen Rade, Heidenau, Thieshope und **Egestorf** sowie das Gewerbegebiet Eichholz an der B404. (Ziel, 2.1.3 (02))

Regionales Raumordnungsprogramm

Zentrale Orte

- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte sowie vorhandene Siedlungen, die eine ausreichende Infrastrukturausstattung aufweisen und in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sind, auszurichten. (Ziel, 2.1.2 (02))
→ Ortsteil Egestorf
- Bei den sonstigen Gemeinden und Ortsteilen ist die weitere Siedlungsentwicklung auf die **örtliche Eigenentwicklung** beschränkt. Hier darf der Zuwachs an Bruttobaulandfläche bis zum Jahr 2025 maximal 5 % betragen. Ausgangswert ist die bestehende Bruttobaulandfläche am 31.12.2016. Diese schließt bauleitplanerisch bereits gesicherte Potenziale mit ein. (Ziel, 2.1.2 (3))
→ Ortsteile Evendorf, Döhle, Sahrendorf, Schätzendorf

Gewerbliche Entwicklung

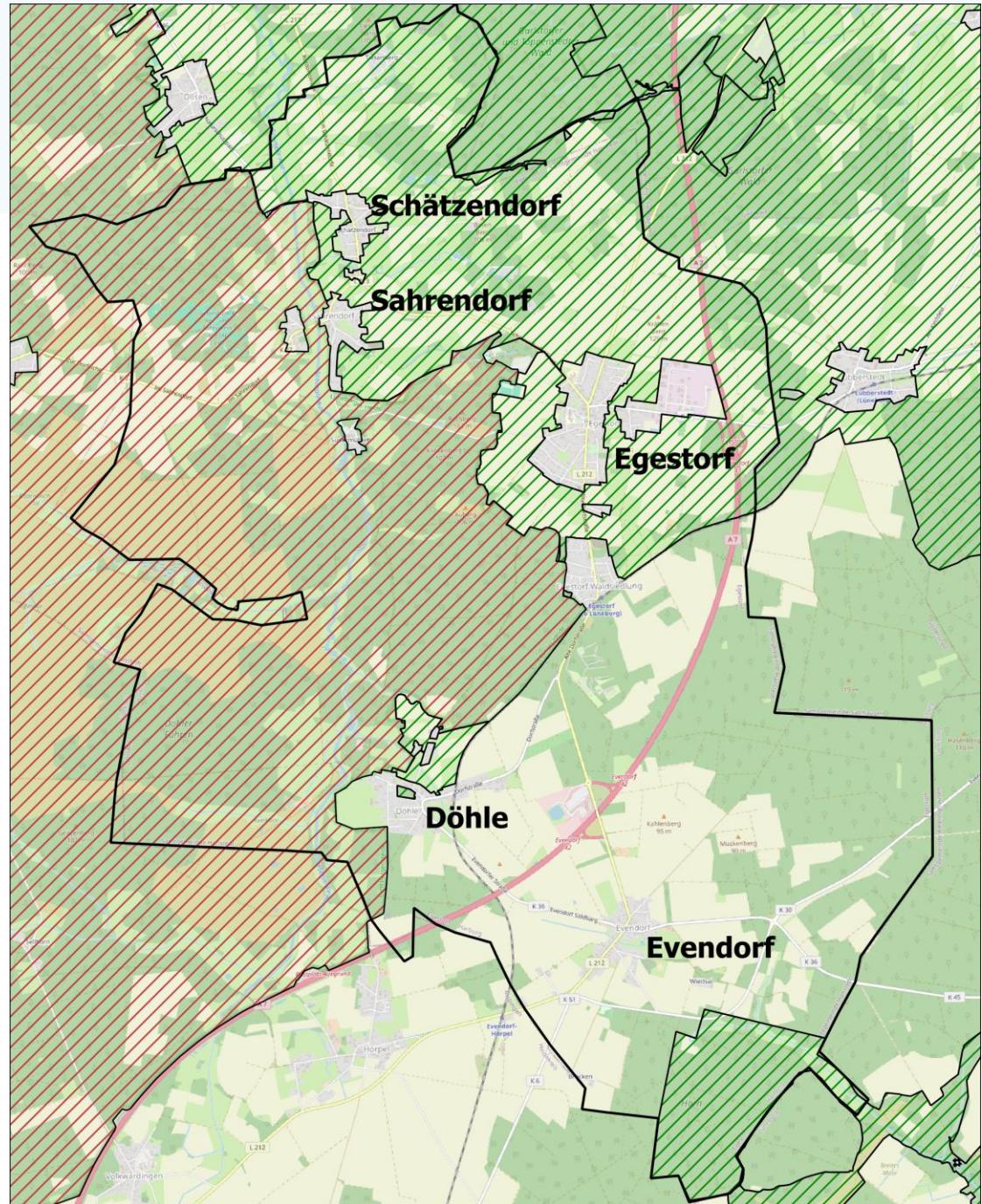
- In den zentralen Orten ist ein angemessenes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln. Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sind darüber hinaus die Gewerbestandorte an den Autobahnanschlussstellen Rade, Heidenau, Thieshope und **Egestorf** sowie das Gewerbegebiet Eichholz an der B404. (Ziel, 2.1.3 (02))

Tourismus

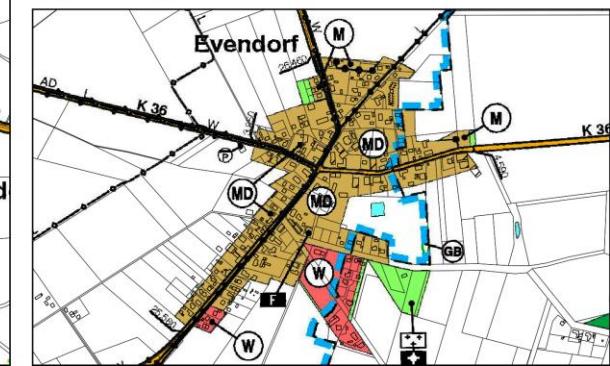
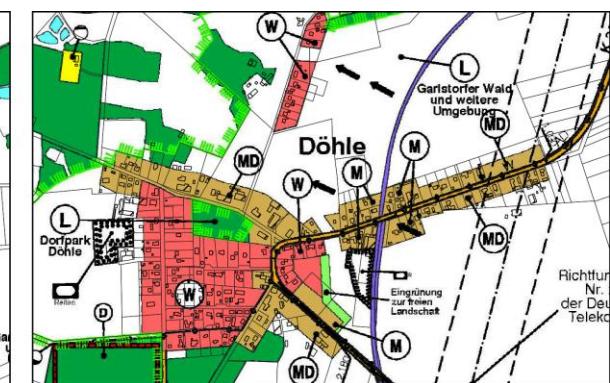
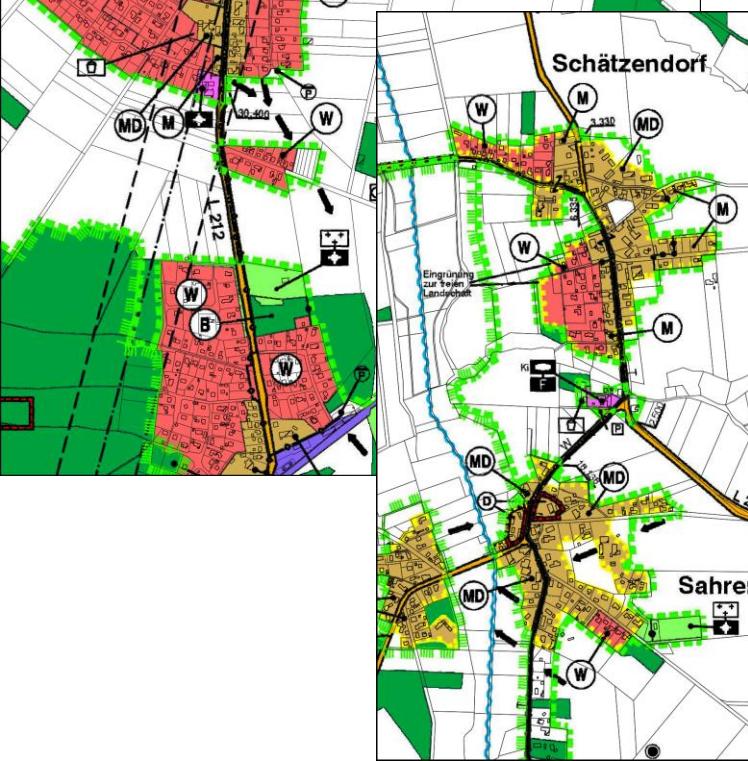
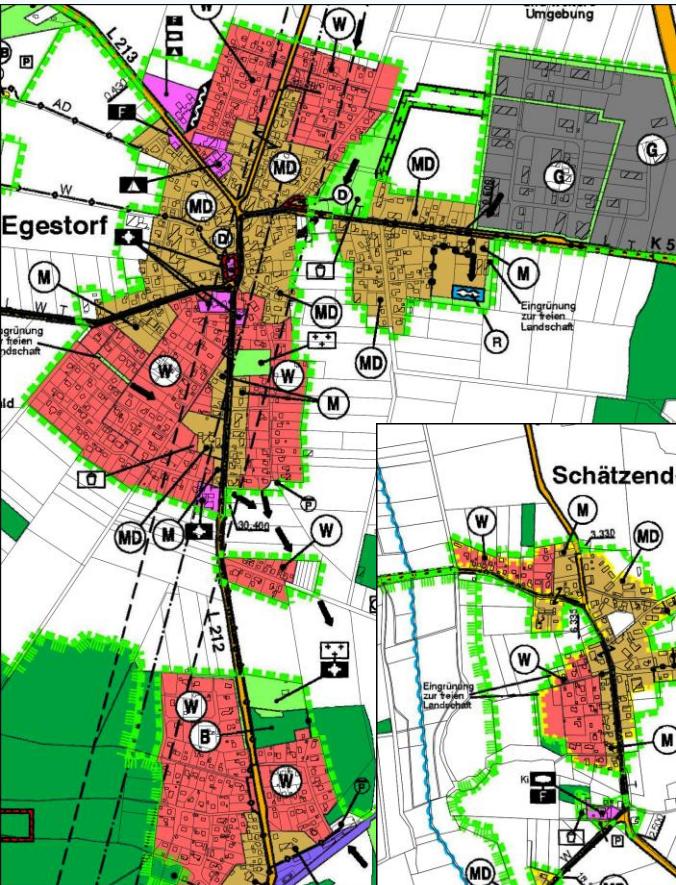
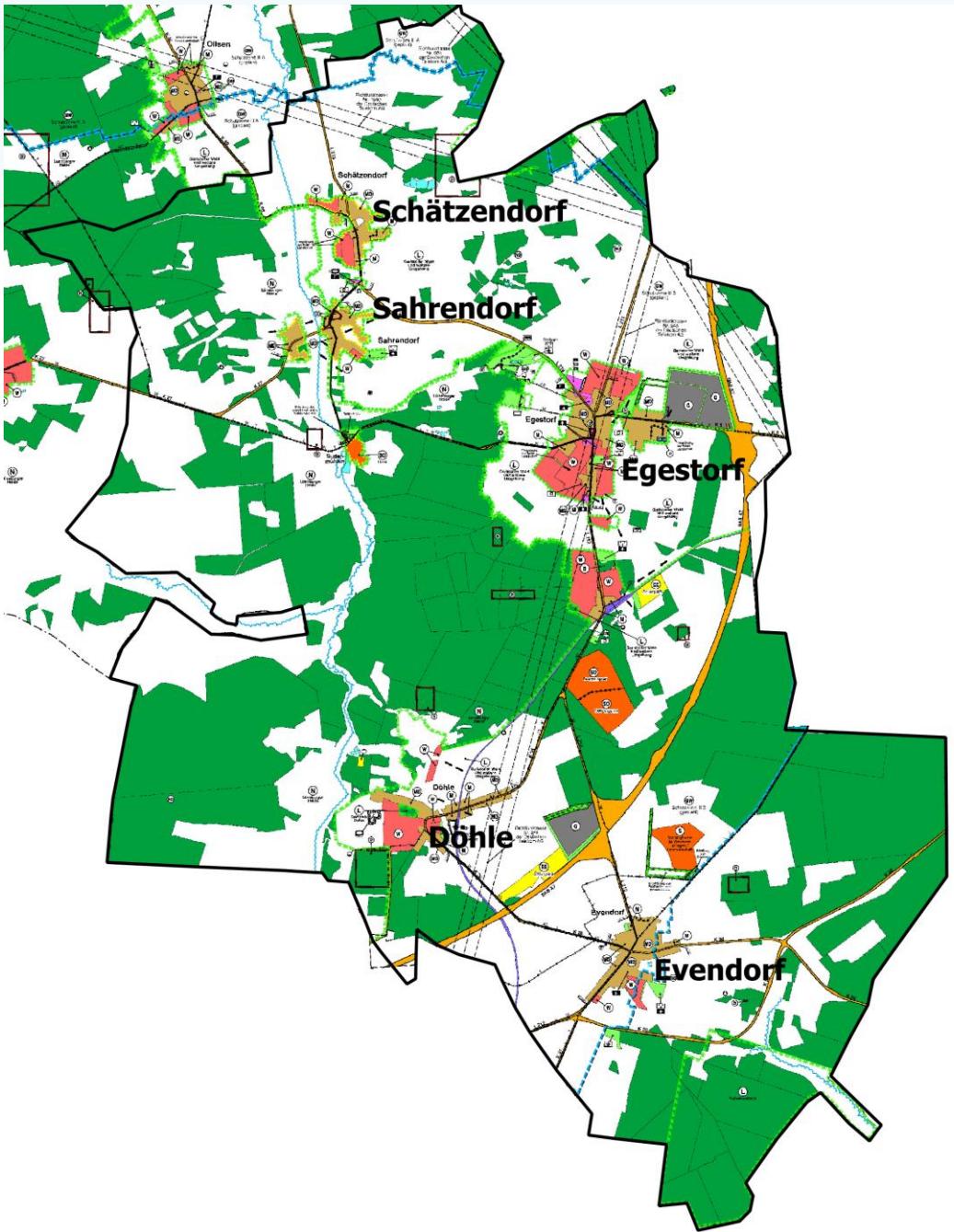
- Folgende Orte / Ortsteile werden als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt: **Döhle, Egestorf, Handeloh, Hoopte, Inzmühlen Luhmühlen, Nindorf, Sahrendorf/Schätzendorf, Salzhausen, Sudermühlen, Stove, Ollsen, Wesel und Undeloh.** (Ziel, 2.1.3 (04))

Schutzgebiete

- **Naturschutzgebiet**
„Lüneburger Heide“
- **Landschaftsschutzgebiet**
„Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“



Flächennutzungsplan



Angespannter Wohnungsmarkt

„Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. [...] Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“

Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht“

(§ 201a BauGB)

Angespannter Wohnungsmarkt

Angespannter Wohnungsmarkt in der Praxis

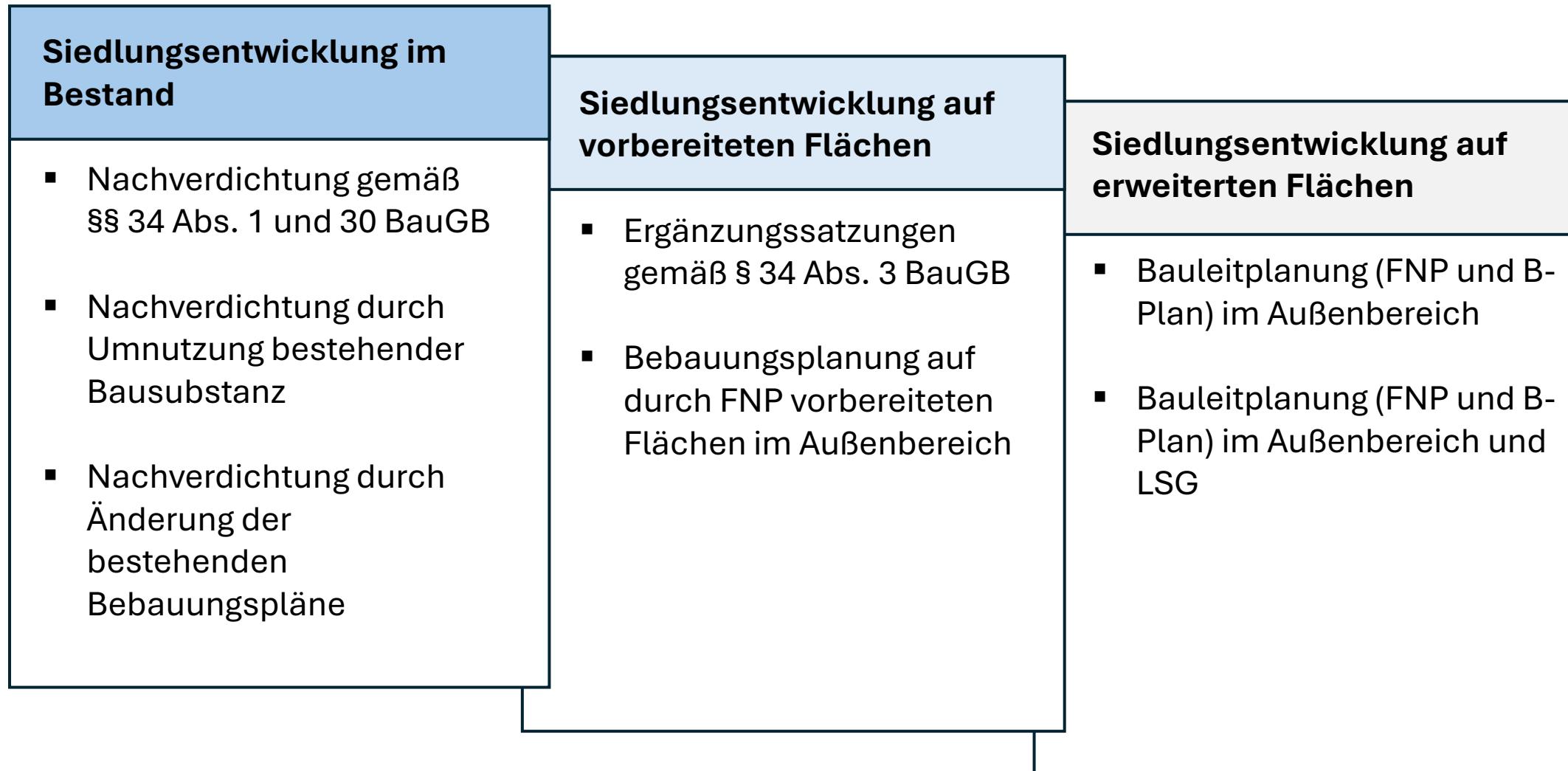
- Erleichterung zur Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten des Wohnungsbaus
- Erleichterung der Begründung zur Ausübung eines Baugebotes gem. § 176 BauGB

Bau-Turbo

- Erleichterung bei Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus mit Zustimmung der Gemeinde → § 31 (3) BauG
- Erleichterungen zur Wohnraumschaffung im Innenbereich mit Zustimmung der Gemeinde (Absehen vom Einfügen) → § 34 (3b) BauGB
- Erleichterung zur Wohnraumschaffung im Außenbereich mit Zustimmung der Gemeinde (keine Bauleitplanung erforderlich) → § 246e BauGB, Befristung bis 31.12.2030

Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung

Hanstedt – 3 Pakete der Siedlungsentwicklung



Siedlungsentwicklung im Bestand

Nachverdichtung gem. §§ 34 (1) und 30 BauGB

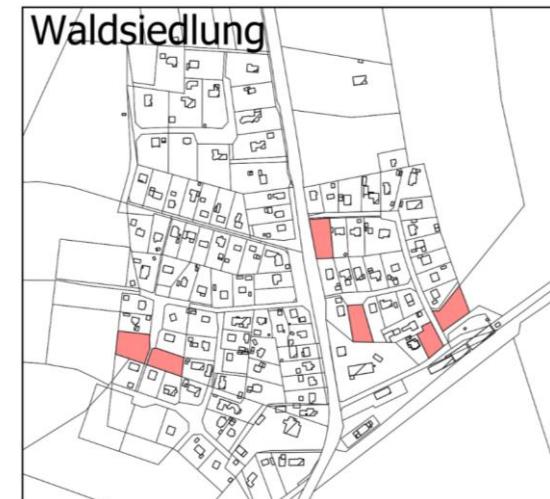
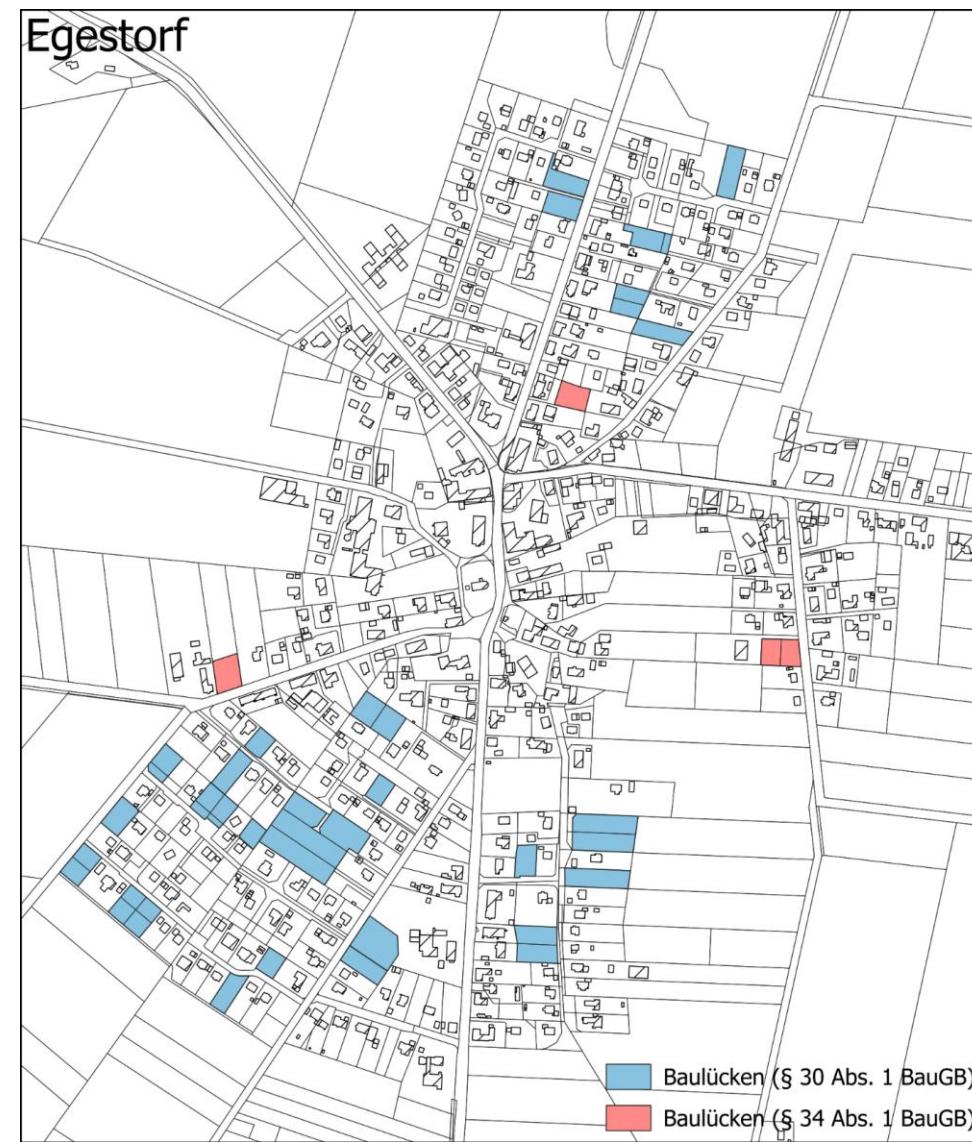
- Aktivierung und Bebauung von Baulücken nach § 34 (1) BauGB (unbeplanter Innenbereich)
- Aktivierung und Bebauung von Baulücken nach § 30 BauGB (beplanter Bereich)

➤ Realisierung: kurz- bis mittelfristig realisierbar

Siedlungsentwicklung im Bestand

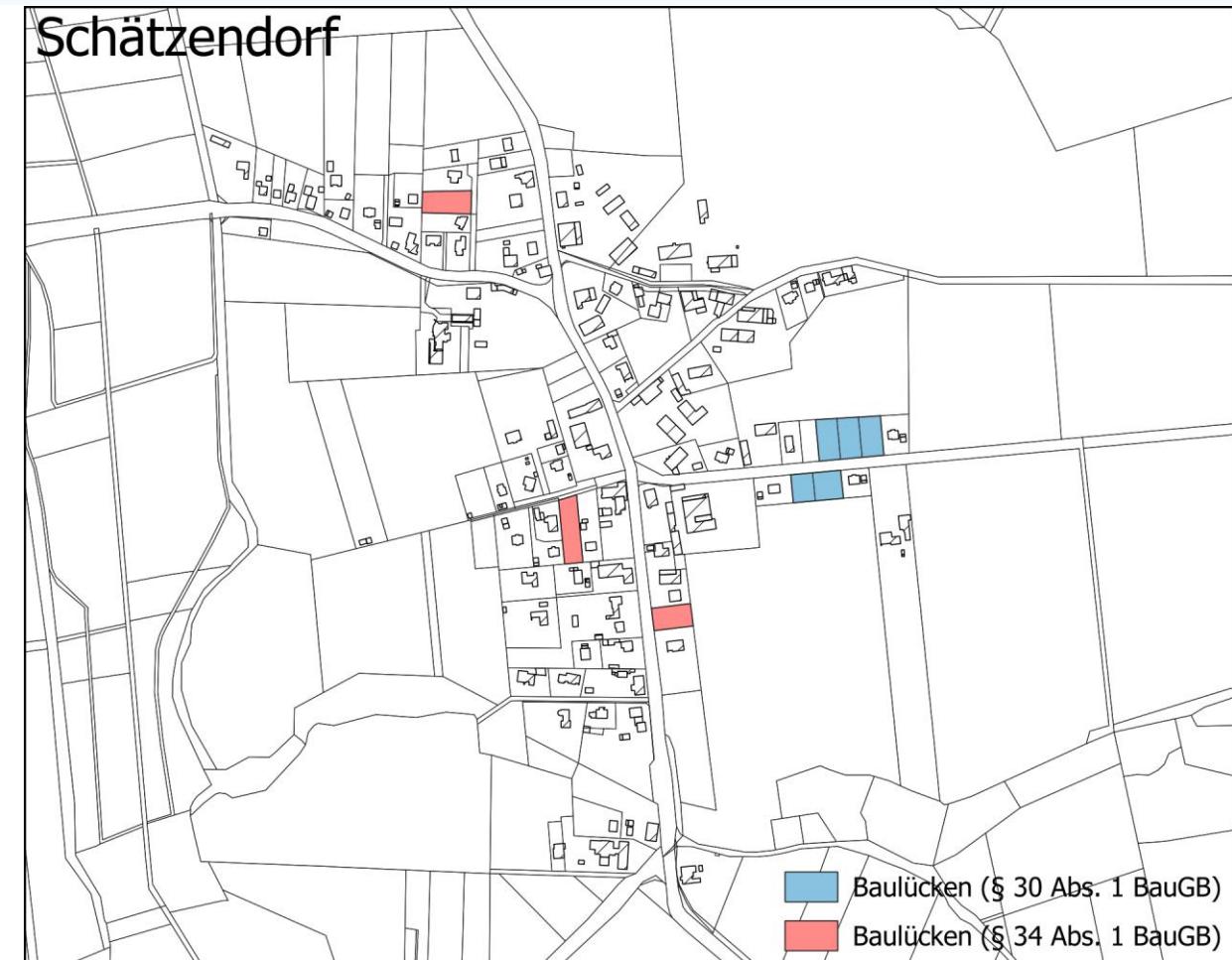
- Nachverdichtung gemäß §§ 34 Abs. 1 und 30 BauGB
 - Nachverdichtung durch Umnutzung bestehender Bausubstanz
 - Nachverdichtung durch Änderung der bestehenden Bebauungspläne

Siedlungsentwicklung im Bestand

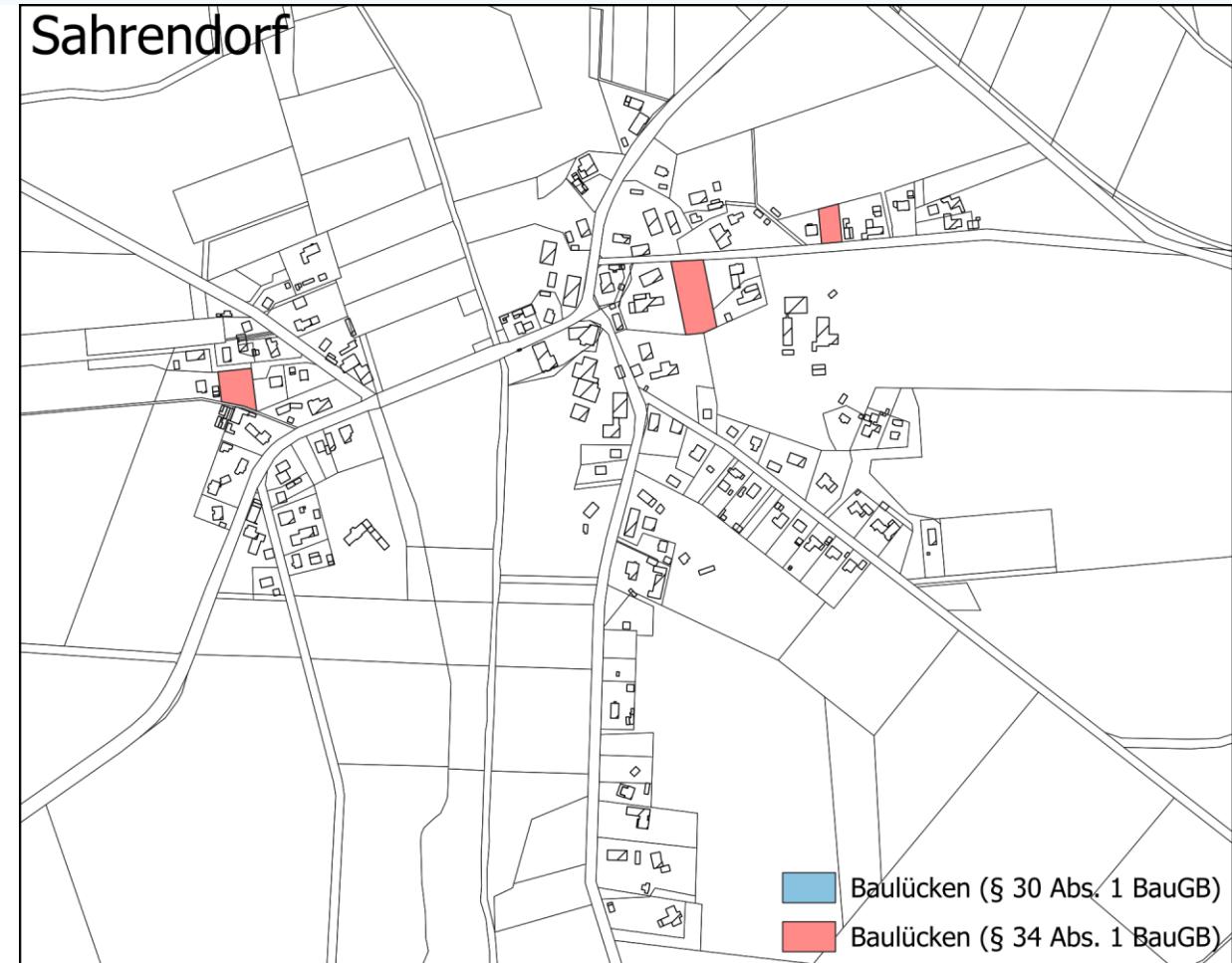


Ortsteil Egestorf
~ 50 Wohneinheiten

Siedlungsentwicklung im Bestand

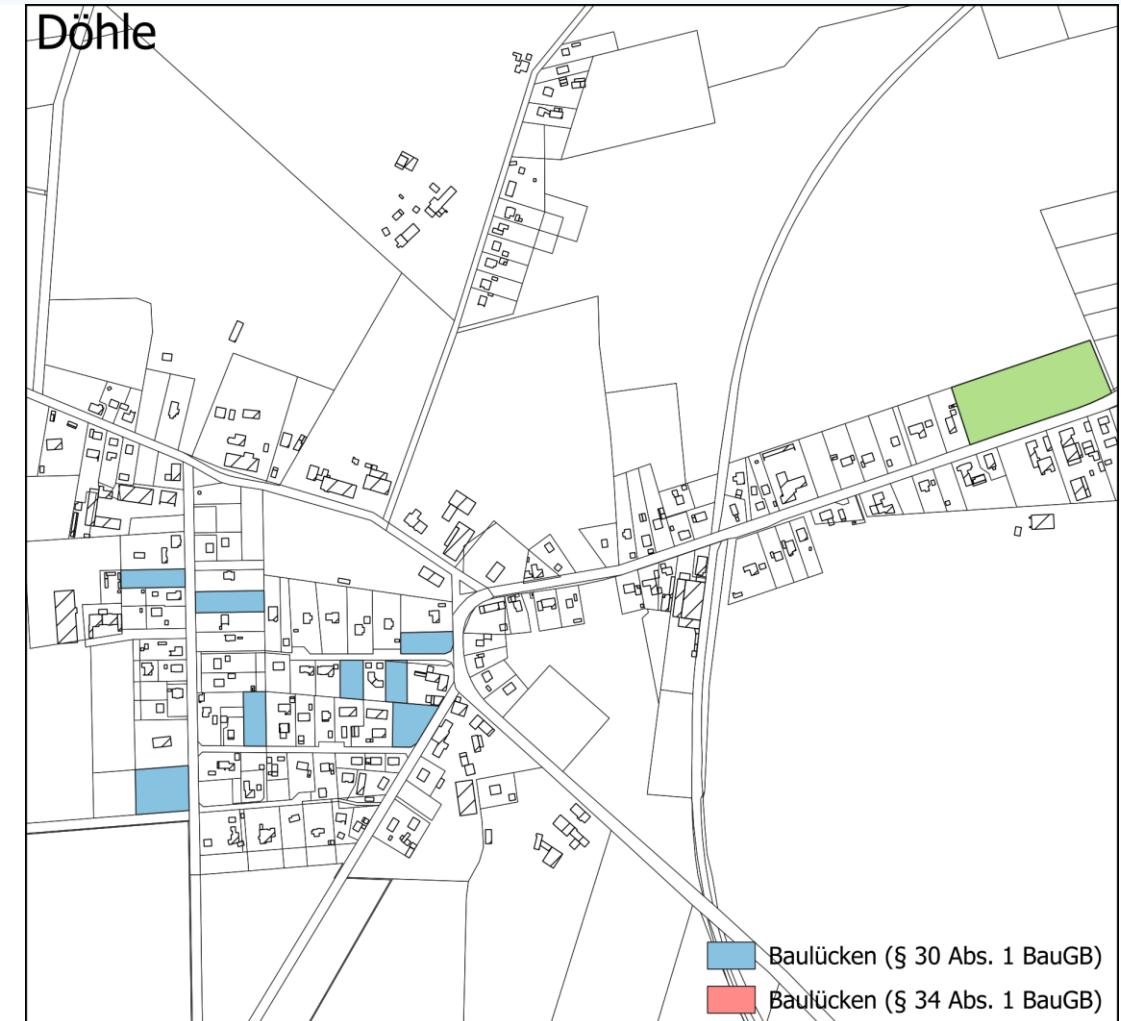
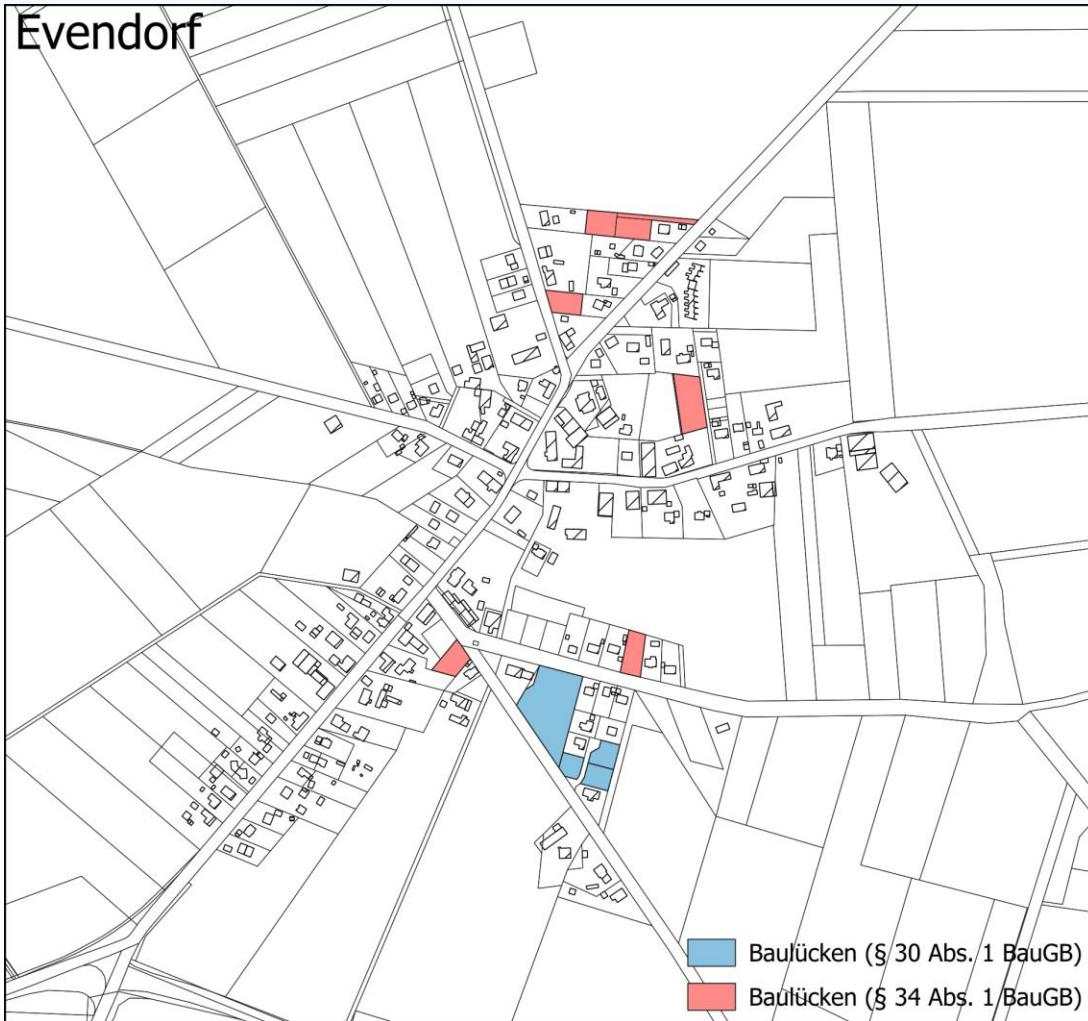


8 Wohneinheiten



3 Wohneinheiten

Siedlungsentwicklung im Bestand



Siedlungsentwicklung im Bestand

| Ortsteile | Einwohner (Juli 2024) | WE/ha/1.000 EW | WE/ha/1.000 EW | WE/ha | Bedarf WE bis 2040 | Bedarf ha bis 2040 |
|--------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------|--------------------|--------------------|
| | | Schlüssel 2025-2030 | Schlüssel 2030-2040 | | | |
| Egestorf | 1569 | 4,68 | 3,5 | 18 | 91,6 | 5,09 |
| Döhle | 357 | 2 | 1,5 | 11 | 8,9 | 0,81 |
| Evendorf | 391 | 2 | 1,5 | 11 | 9,8 | 0,89 |
| Sahrendorf | 256 | 2 | 1,5 | 11 | 6,4 | 0,58 |
| Schätzendorf | 245 | 2 | 1,5 | 11 | 6,1 | 0,56 |
| | 2818 | | | | 122,9 | 7,93 |



| Ortsteile | Bedarf WE bis 2040 | WE Baulücken 100 % | WE Baulücken 50 % | Bedarf WE abz. BL (50%) | Bedarf ha abz. BL (50%) |
|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| Egestorf | 91,6 | 50 | 25 | 66,6 | 3,70 |
| Döhle | 8,9 | 20 | 10 | -1,1 | |
| Evendorf | 9,8 | 14 | 7 | 2,8 | 0,25 |
| Sahrendorf | 6,4 | 3 | 1,5 | 4,9 | 0,45 |
| Schätzendorf | 6,1 | 8 | 4 | 2,1 | 0,19 |
| | 122,9 | 95,0 | 47,5 | 76,4 | 4,59 |

Siedlungsentwicklung im Bestand

- Nachverdichtung gemäß §§ 34 Abs. 1 und 30 BauGB
- Nachverdichtung durch Umnutzung bestehender Bausubstanz
- Nachverdichtung durch Änderung der bestehenden Bebauungspläne

Siedlungsentwicklung im Bestand

Instrumente zur Aktivierung der Potenziale

- Baurecht bereits über § 34 BauGB oder Bebauungsplan (§ 30 BauGB) vorhanden
- Erleichterung u. a. bei Befreiungen von Bebauungsplänen aufgrund von Bauturbo
- Baugebot gemäß § 176 BauGB

Siedlungsentwicklung im Bestand

- Nachverdichtung gemäß §§ 34 Abs. 1 und 30 BauGB
- Nachverdichtung durch Umnutzung bestehender Bausubstanz
- Nachverdichtung durch Änderung der bestehenden Bauleitplanung

Exkurs: Baugebot gem. § 176 BauGB

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

- sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen,
- ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen oder
- sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen (§ 176 Abs. 1 BauGB)

→ Gilt auch für unbebaute Grundstücke im unbeplanten Innenbereich § 34 BauGB (insb. Baulücken) → § 176 Abs. 2 BauGB

→ Es gelten Restriktionen zur Anwendung (Wirtschaftlichkeit, Entscheidungsbefugnisse)

Siedlungsentwicklung im Bestand

Nachverdichtung durch Umnutzung bestehender Bausubstanz

- Umnutzung von nicht bzw. untergenutzten Gebäuden (z. B. Wirtschaftsgebäude auf Hofstellen)
- Erweiterung von Einfamilienhäusern (Stichwort: Remanenzeffekt)

Instrumente zur Aktivierung der Potenziale

- Förderprogramme (z. B. Dorfentwicklung, Stadtsanierung)

Siedlungsentwicklung im Bestand

- Nachverdichtung gemäß §§ 34 Abs. 1 und 30 BauGB
- **Nachverdichtung durch Umnutzung bestehender Bausubstanz**
- Nachverdichtung durch Änderung der bestehenden Bebauungspläne

Siedlungsentwicklung im Bestand

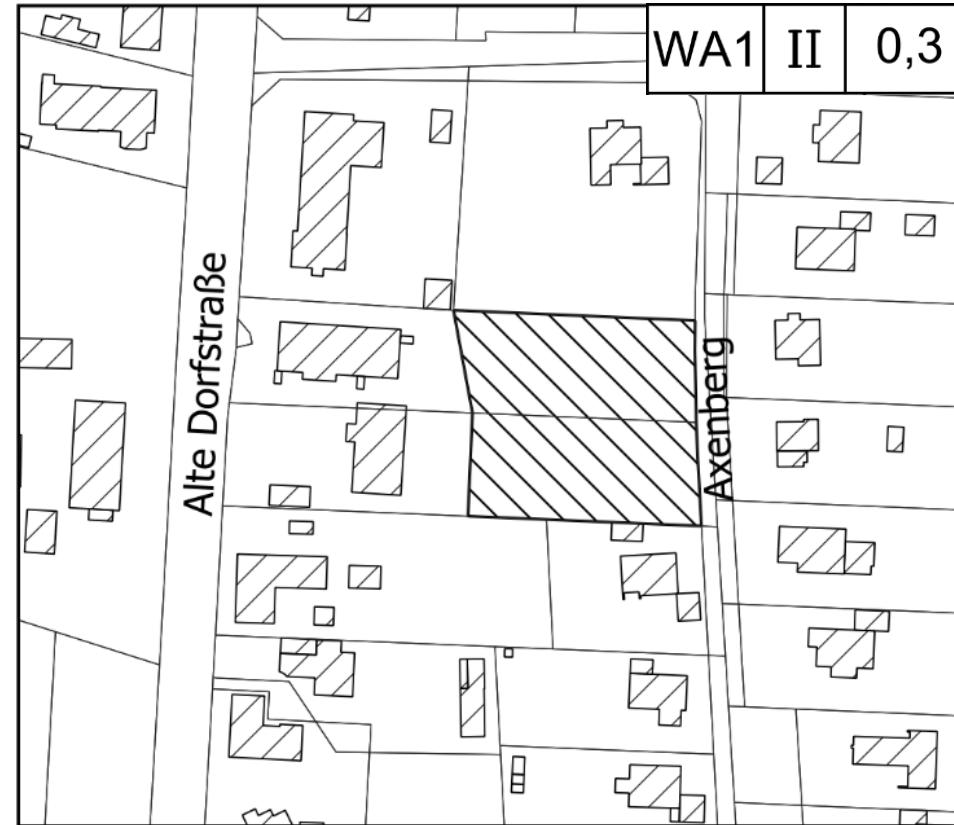
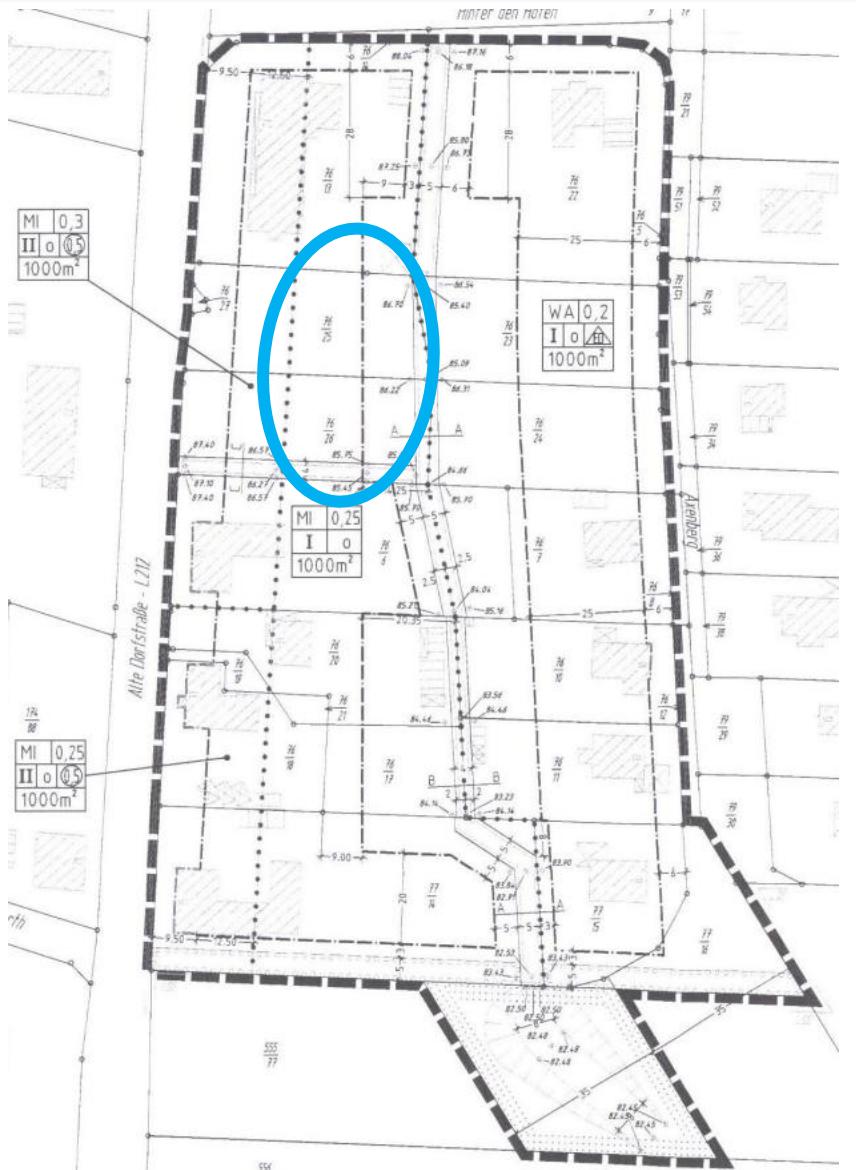
Stellschrauben bestehende Bebauungspläne

- Änderung/Aufhebung der höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- Änderung der Grundflächenzahl
- Änderung der Geschossflächenzahl
- Änderung der Mindestgrundstücksgrößen
- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien)
- Änderung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse
- Änderung der Bauweise

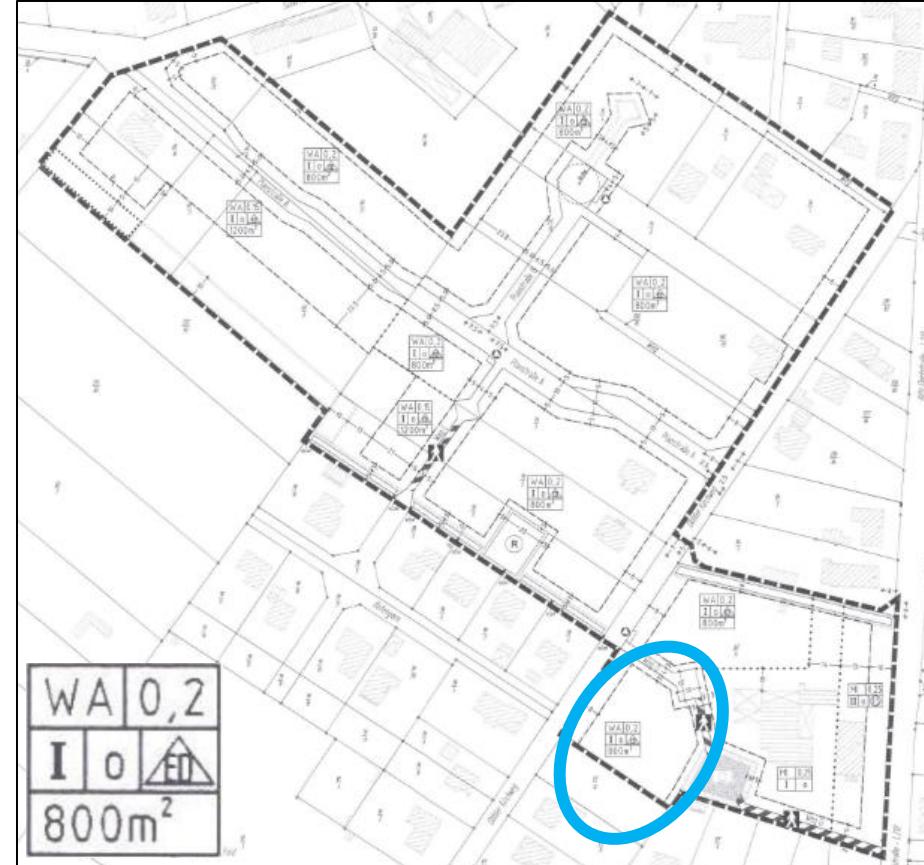
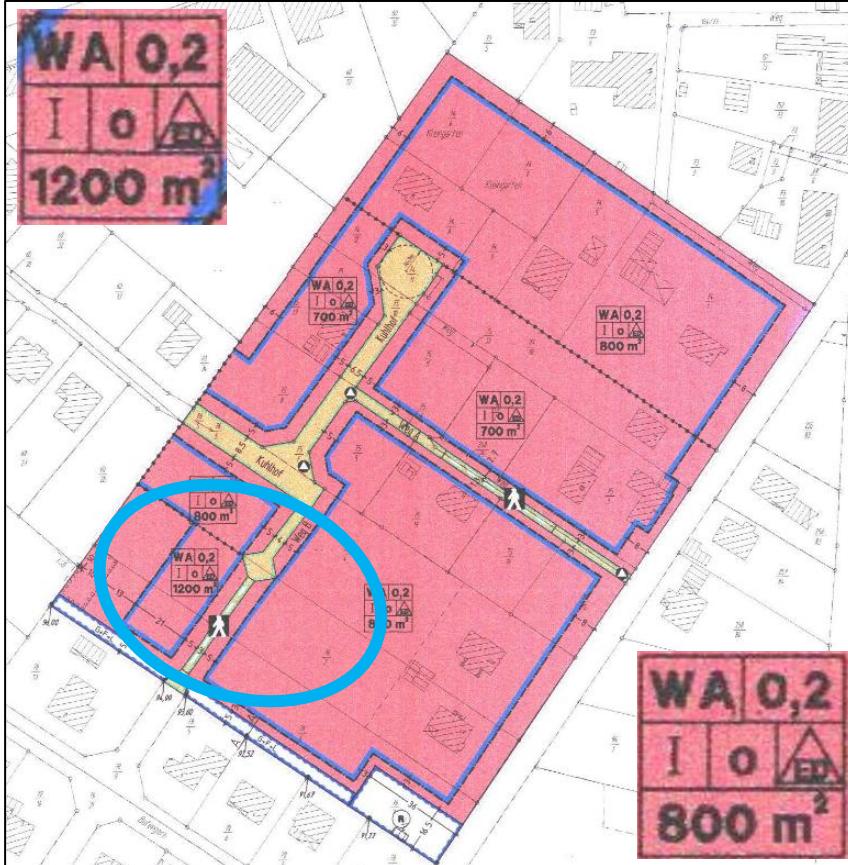
Siedlungsentwicklung im Bestand

- Nachverdichtung gemäß §§ 34 Abs. 1 und 30 BauGB
- Nachverdichtung durch Umnutzung bestehender Bausubstanz
- **Nachverdichtung durch Änderung der bestehenden Bauleitplanung**

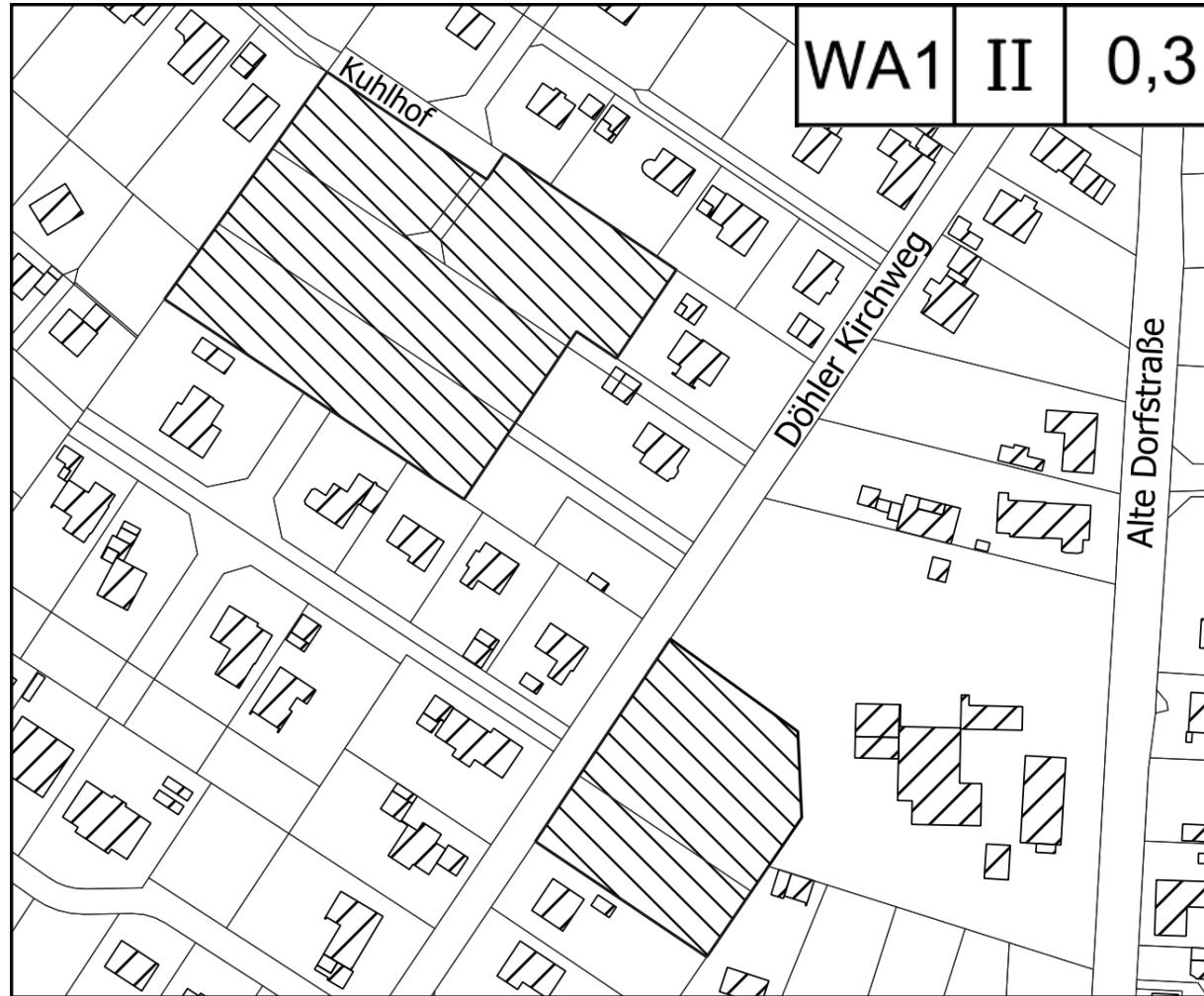
Egestorf – B-Plan Egestorf Nord B mit ÖBV



Egestorf – Kuhlhof / 1. Änderung



Egestorf – Kuhlhof / 1. Änderung



Siedlungsentwicklung im Bestand

Baulücken

| Ortsteile | Bedarf WE bis 2040 | WE Baulücken 100 % | WE Baulücken 50 % | Bedarf WE abz. BL (50%) | Bedarf ha abz. BL (50%) |
|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| Egestorf | 91,6 | 50 | 25 | 66,6 | 3,70 |
| Döhle | 8,9 | 20 | 10 | -1,1 | |
| Evendorf | 9,8 | 14 | 7 | 2,8 | 0,25 |
| Sahrendorf | 6,4 | 3 | 1,5 | 4,9 | 0,45 |
| Schätzendorf | 6,1 | 8 | 4 | 2,1 | 0,19 |
| | 122,9 | 95,0 | 47,5 | 76,4 | 4,59 |

Nachverdichtung ungenutzte Bausubstanz

→ Evaluation

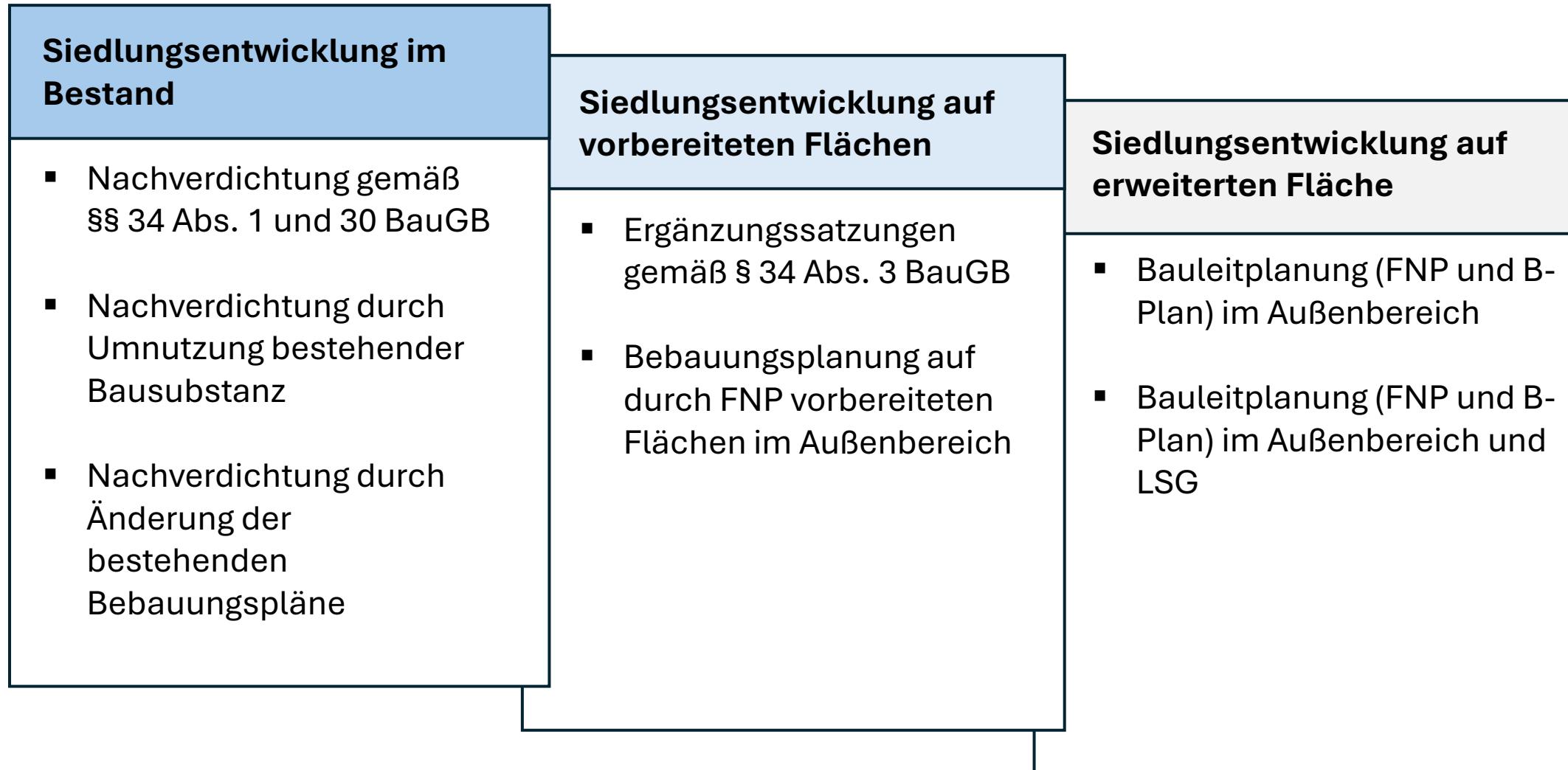
Änderung B-Pläne

→ Evaluation

Siedlungsentwicklung im Bestand

- Nachverdichtung gemäß §§ 34 Abs. 1 und 30 BauGB
- Nachverdichtung durch Umnutzung bestehender Bausubstanz
- Nachverdichtung durch Änderung der bestehenden Bebauungspläne

Hanstedt – 3 Pakete der Siedlungsentwicklung



Siedlungsentwicklung auf vorbereiteten Flächen

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Realisierung: Aufstellung des Bebauungsplans (Fläche durch Flächennutzungsplan bereits vorbereitet) → mittelfristig realisierbar

Siedlungsentwicklung auf vorbereiteten Flächen

- **Ergänzungssatzungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB**
- Bebauungsplanung auf durch FNP vorbereiteten Flächen im Außenbereich

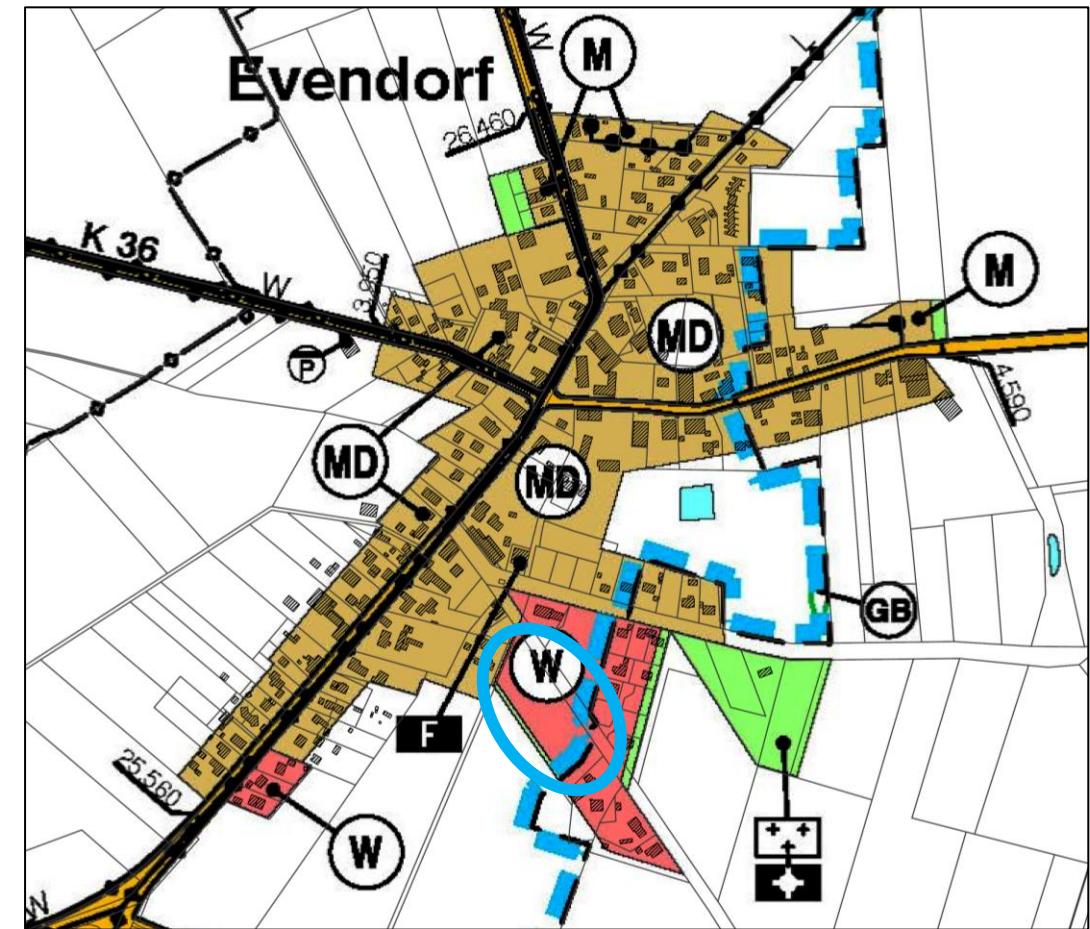
Siedlungsentwicklung auf vorbereiteten Flächen

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. [...] § 5 (1) BauGB

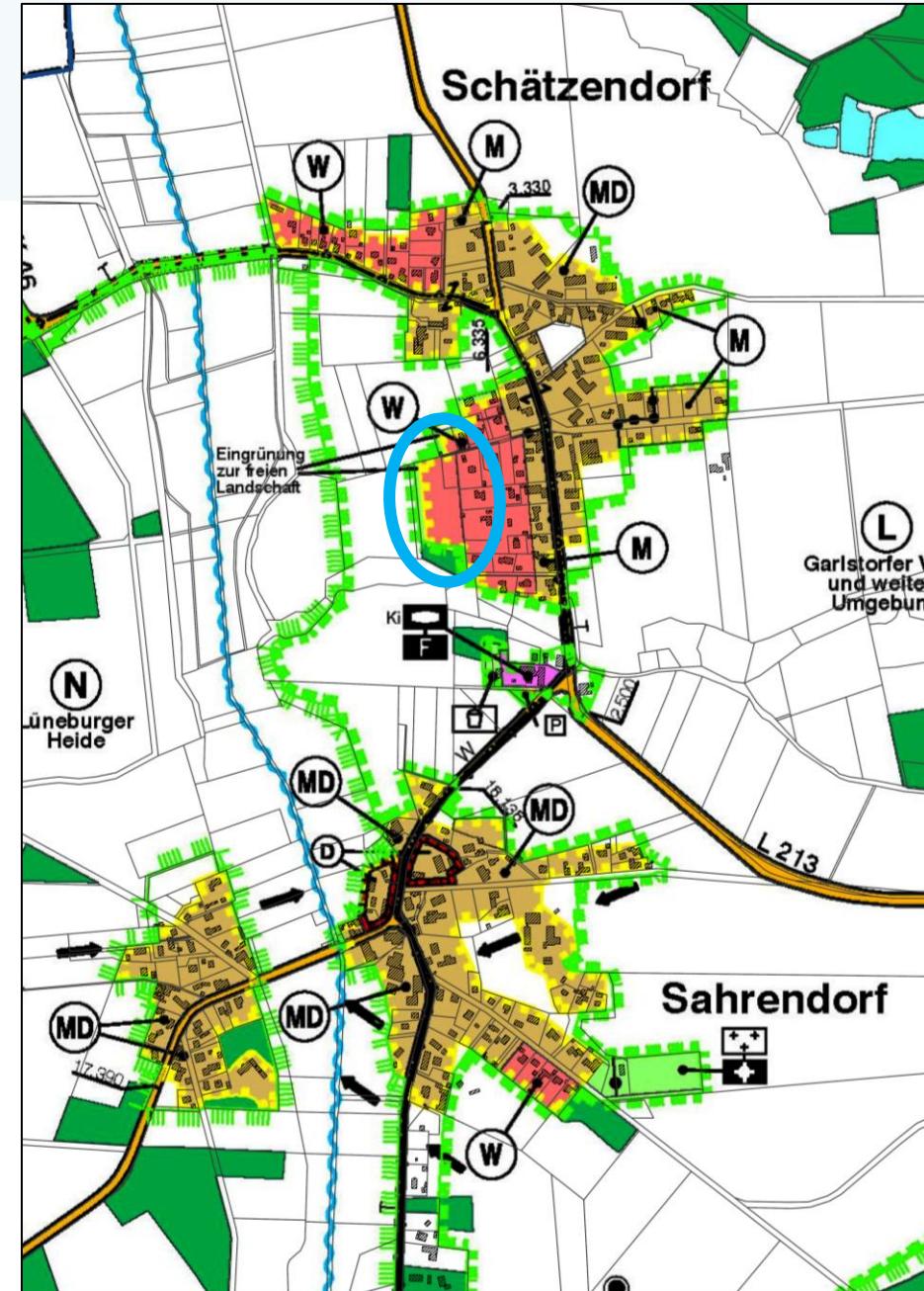
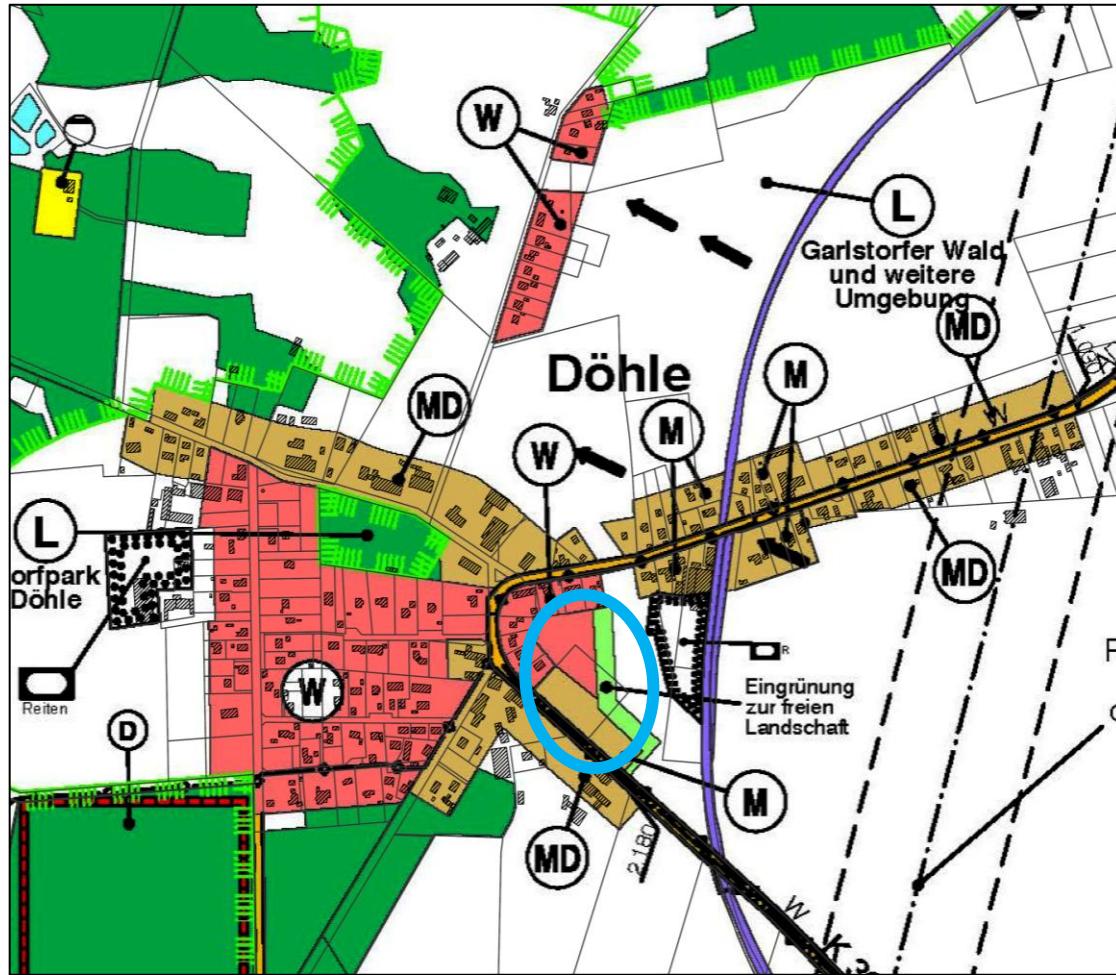
Siedlungsentwicklung auf vorbereiteten Flächen

- Ergänzungssatzungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB
- **Bebauungsplanung auf durch FNP vorbereiteten Flächen im Außenbereich**

2. Siedlungspotenziale

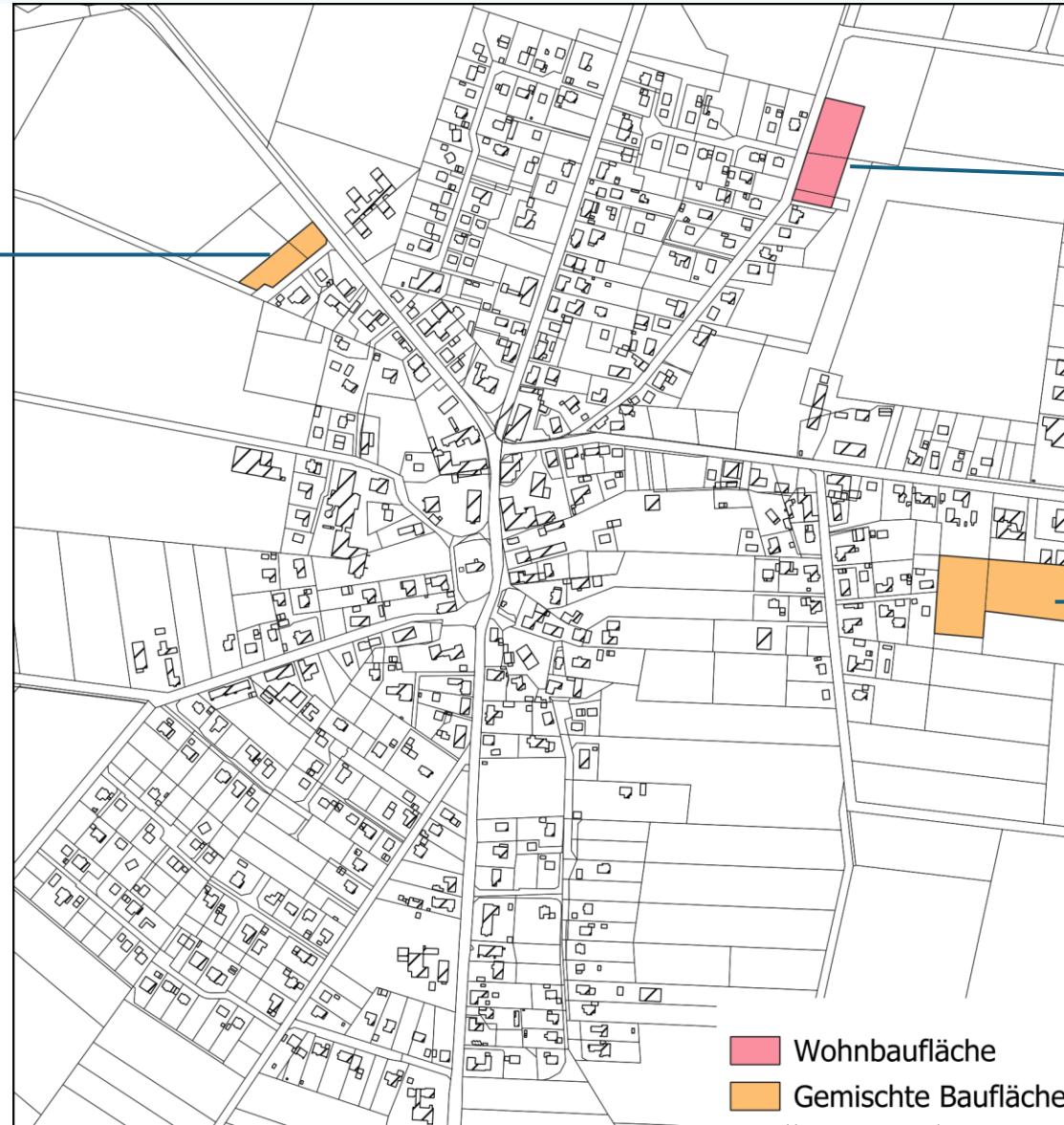


2. Siedlungspotenziale



2. Siedlungspotenziale Egestorf

Gemischte Baufläche
0,28 ha, 3 WE



Wohnbaufläche 0,56 ha
10 WE

Gemischte Baufläche
1,12 ha, 9 WE

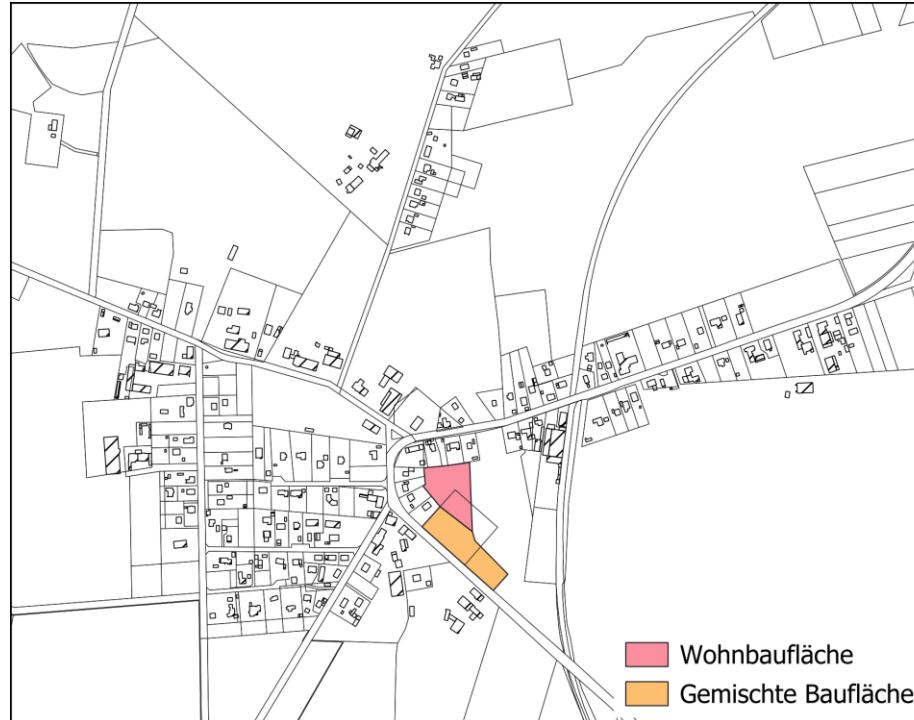
2. Siedlungspotenziale weitere Ortsteile

Schätzendorf



Wohnbaufläche
1,07 ha, 11 WE

Döhle



Wohnbaufläche / Gemischte Baufläche
1,24 ha, 10 WE

Evendorf



Wohnbaufläche
0,82 ha, 9 WE

2. Siedlungspotenziale weitere Ortsteile

| Ortsteile | Bedarf WE bis 2040 | WE Baulücken 100 % | WE Baulücken 50 % | Bedarf WE abz. BL (50%) | Bedarf ha abz. BL (50%) |
|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| Egestorf | 91,6 | 50 | 25 | 66,6 | 3,70 |
| Döhle | 8,9 | 20 | 10 | -1,1 | |
| Evendorf | 9,8 | 14 | 7 | 2,8 | 0,25 |
| Sahrendorf | 6,4 | 3 | 1,5 | 4,9 | 0,45 |
| Schätzendorf | 6,1 | 8 | 4 | 2,1 | 0,19 |
| | 122,9 | 95,0 | 47,5 | 76,4 | 4,59 |

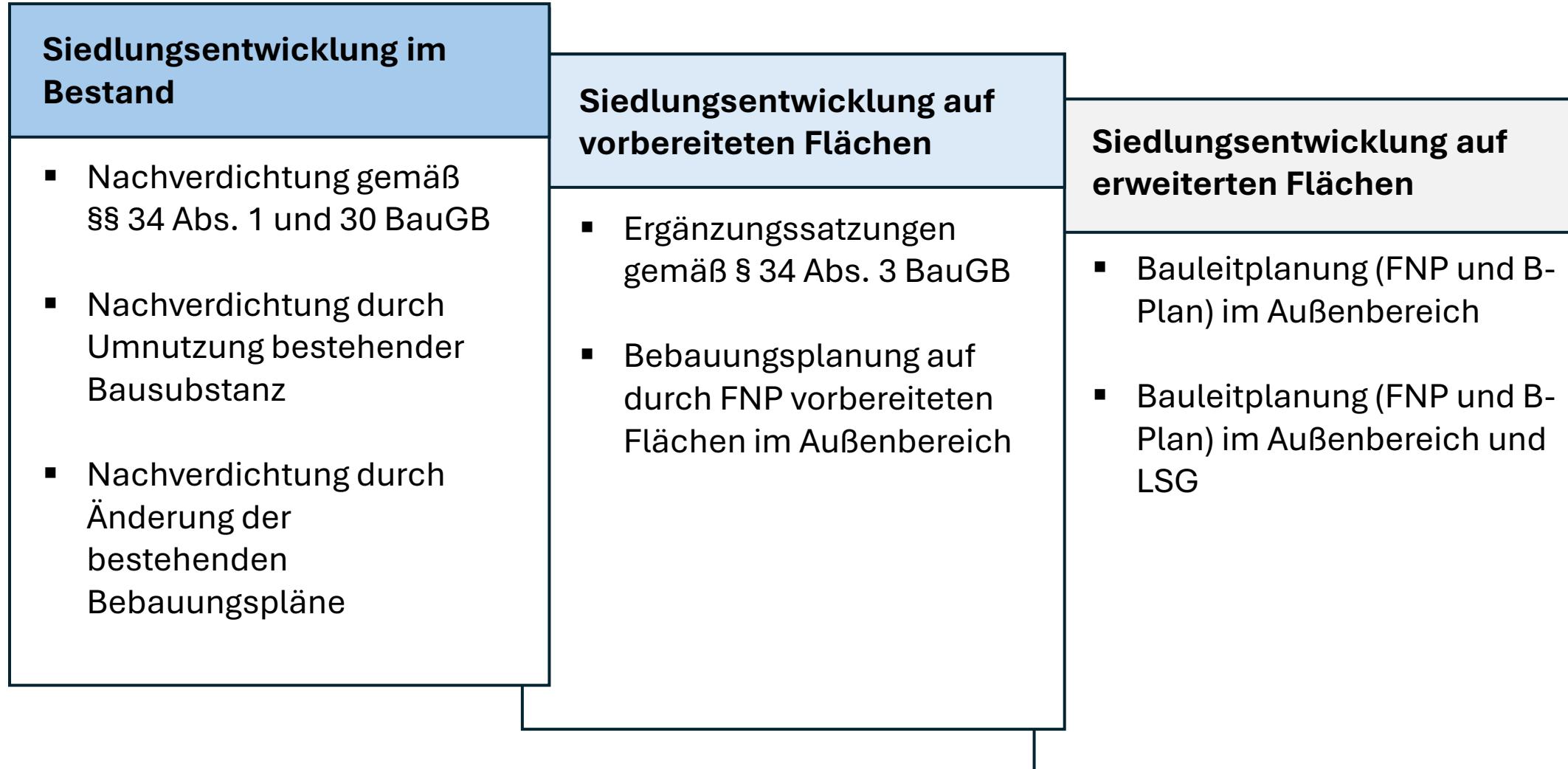


| Ortsteile | Bedarf WE abz.BL (50%) | Bedarf ha abz. BL (50%) | WE vorbereitet | ha vorbereitet | Bedarf WE abz. vorbereitet | Bedarf ha abz. Vorereitet |
|--------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Egestorf | 66,6 | 3,70 | 23,0 | 1,96 | 43,6 | 2,42 |
| Döhle | -1,1 | 0,00 | 10,0 | 1,25 | -11,1 | |
| Evendorf | 2,8 | 0,25 | 9,0 | 0,82 | -6,2 | |
| Sahrendorf | 4,9 | 0,45 | 0,0 | 0 | 4,9 | 0,45 |
| Schätzendorf | 2,1 | 0,19 | 11,8 | 1,07 | -9,6 | |

Siedlungsentwicklung auf vorbereiteten Flächen

- Ergänzungssatzungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB
- Bebauungsplanung auf durch FNP vorbereiteten Flächen im Außenbereich

Hanstedt – 3 Pakete der Siedlungsentwicklung



Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen

- Flächen im Außenbereich ohne Flächennutzungsplan
 - Flächen im Außenbereich ohne Flächennutzungsplan und im Landschaftsschutzgebiet
- Flächennutzungsplanänderung + Aufstellung Bebauungsplan: langfristig realisierbar
- Aufhebung Landschaftsschutzgebiet: langfristig, Abstimmung mit UNB erforderlich

Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen

- Bauleitplanung (FNP und B-Plan) im Außenbereich
- Bauleitplanung (FNP und B-Plan) im Außenbereich und LSG

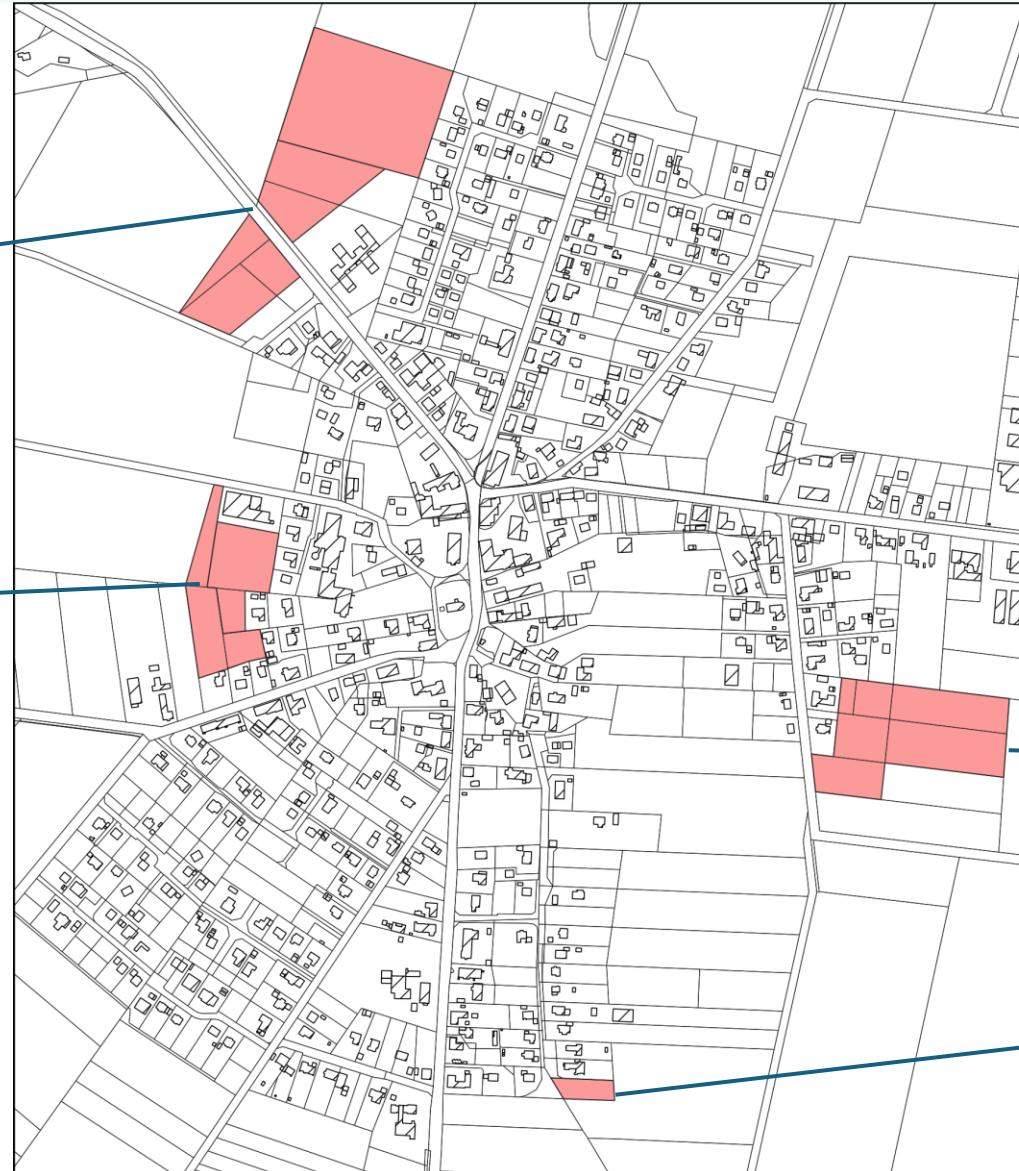
Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen

Fläche Egestorf Nordwest
4,0 ha

Fläche Egestorf West
1,49 ha

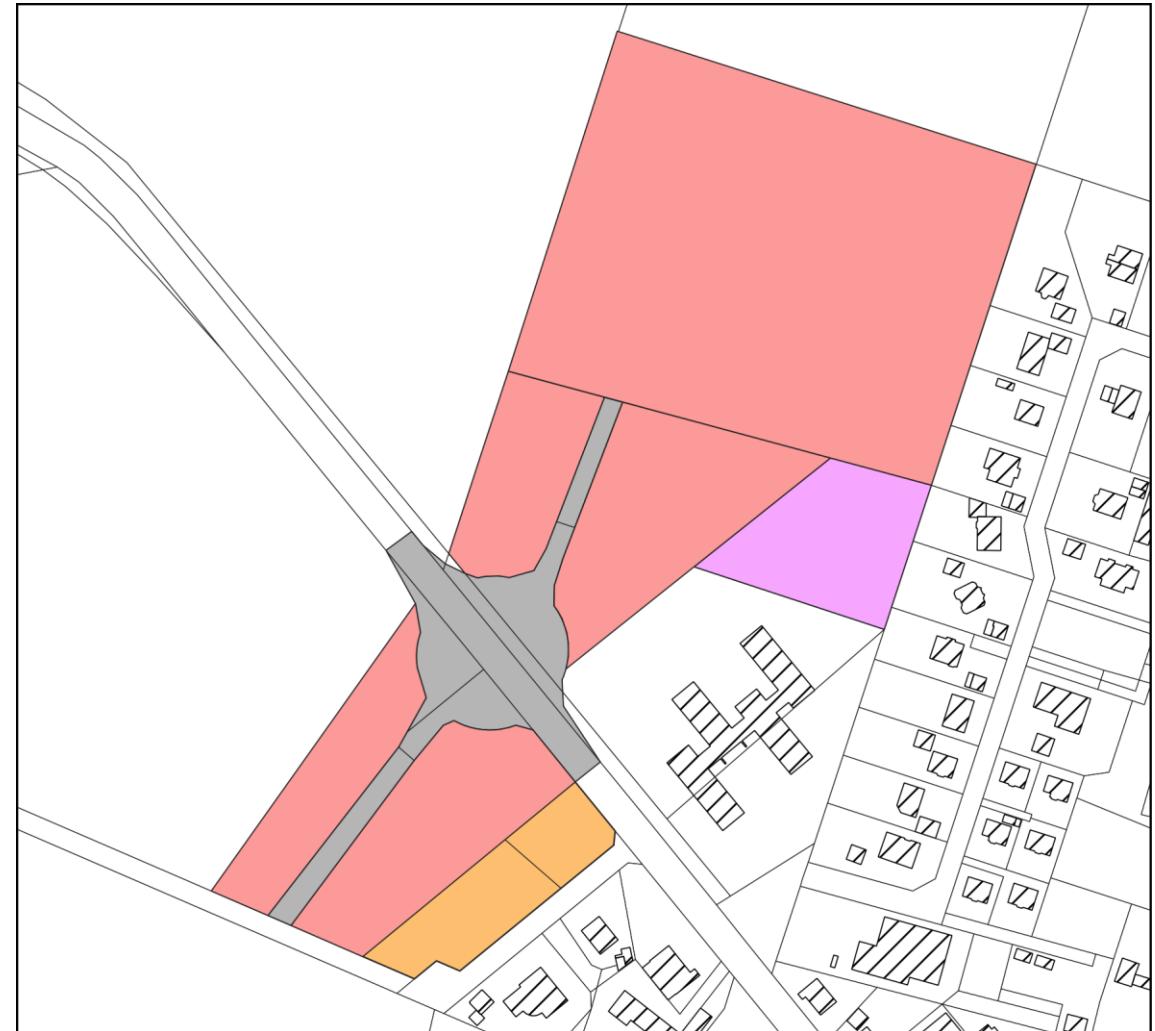
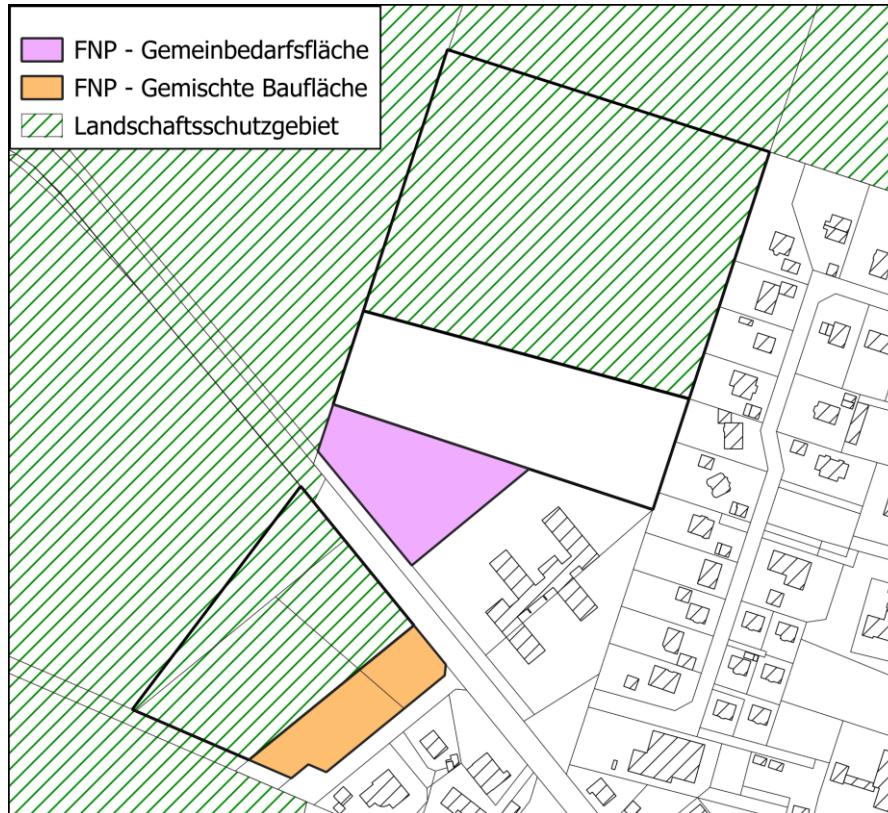
Fläche Egestorf Ostende
2,3 ha

Fläche Egestorf Süd
0,16 ha



Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen

Egestorf Nordwest



~ 50 bis 60 Wohneinheiten

Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen

Egestorf West



- Kleine Variante: 0,72 ha ~ 10- 12 WE
- Große Variante: 1,49 ha ~ 20-25 WE

Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen

Egestorf Ostende



28 – 35 Wohneinheiten

Egestorf Süd



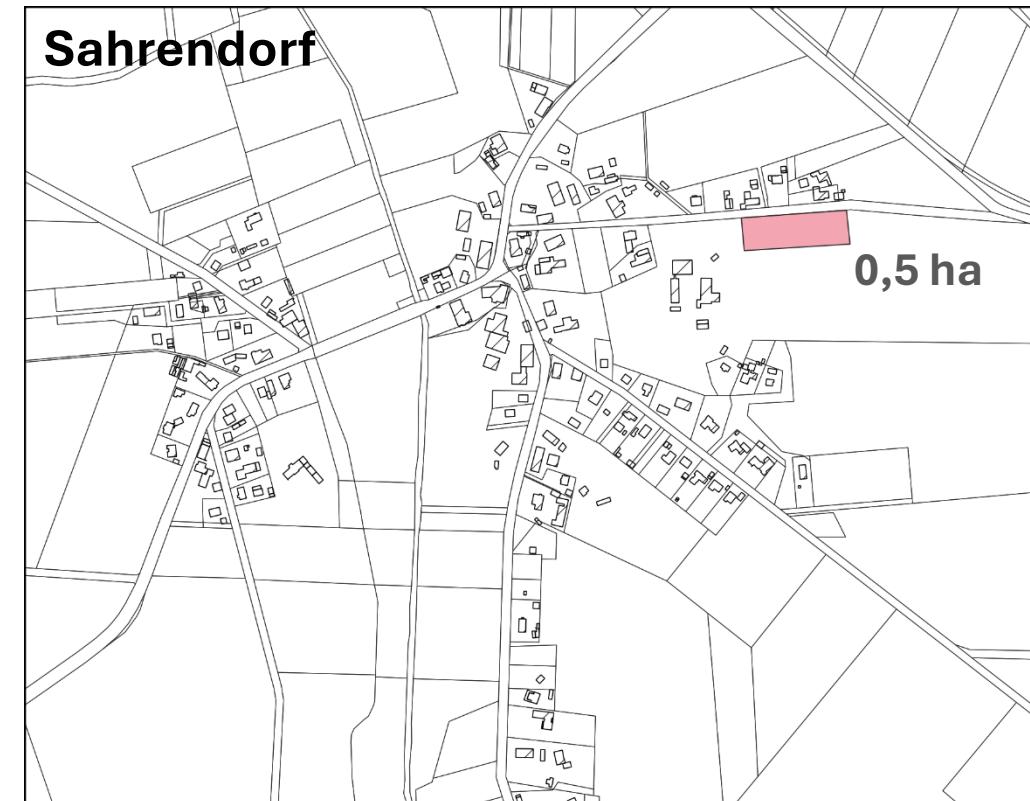
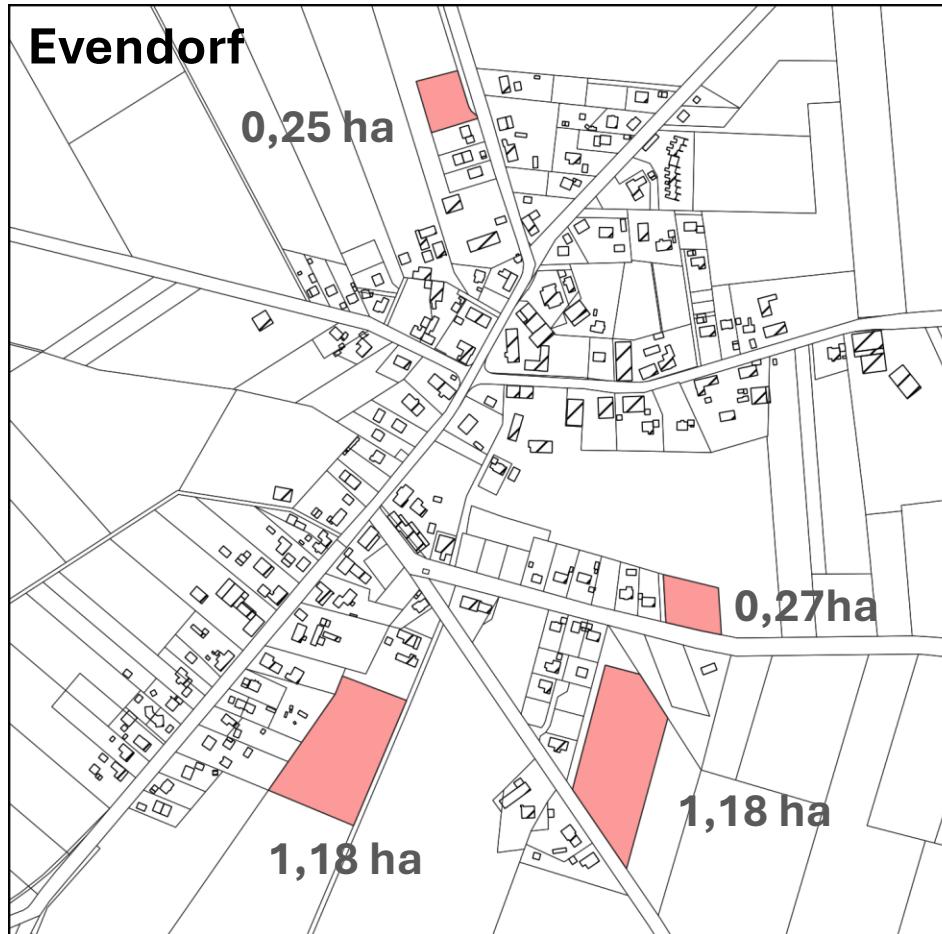
2 Wohneinheiten

Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen

| Ortsteile | Bedarf WE | Bedarf ha | WE | ha | Bedarf WE | Bedarf ha |
|--------------|--------------|---------------|-------------|-------------|------------------|-----------------|
| | abz.BL (50%) | abz. BL (50%) | vorbereitet | vorbereitet | abz. vorbereitet | abz. Vorereitet |
| Egestorf | 66,6 | 3,70 | 23,0 | 1,96 | 43,6 | 2,42 |
| Döhle | -1,1 | 0,00 | 10,0 | 1,25 | -11,1 | |
| Evendorf | 2,8 | 0,25 | 9,0 | 0,82 | -6,2 | |
| Sahrendorf | 4,9 | 0,45 | 0,0 | 0 | 4,9 | 0,45 |
| Schätzendorf | 2,1 | 0,19 | 11,8 | 1,07 | -9,6 | |

Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen

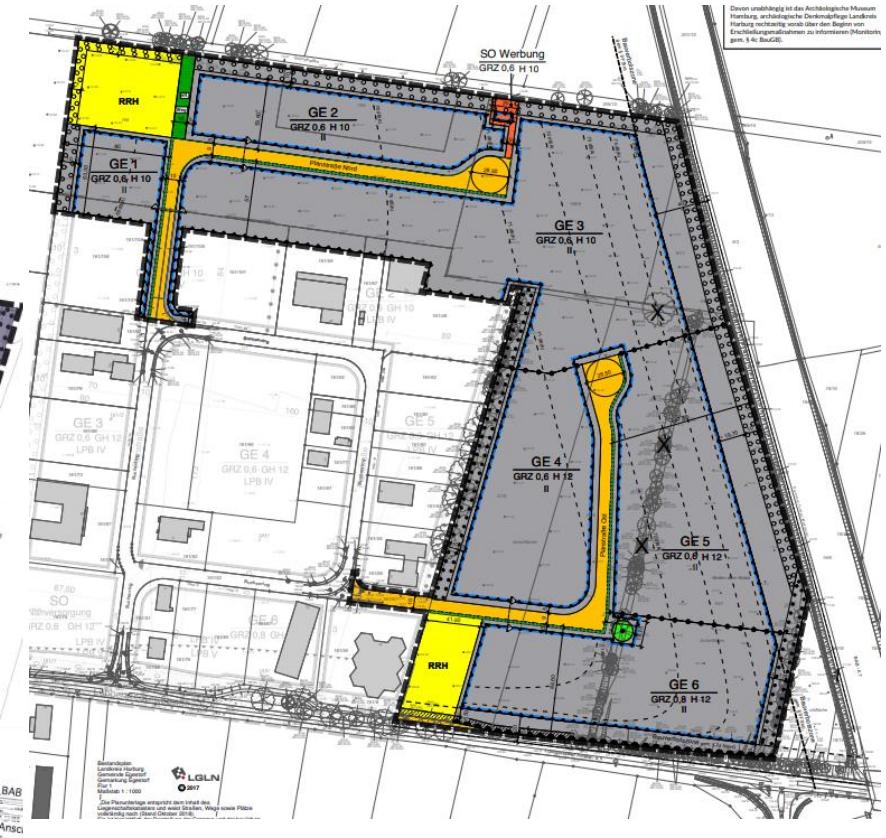
Weitere Ortsteile



Gewerbliche Siedlungsentwicklung



Bebauungsplan 2010



Bebauungsplan Erweiterung 2019

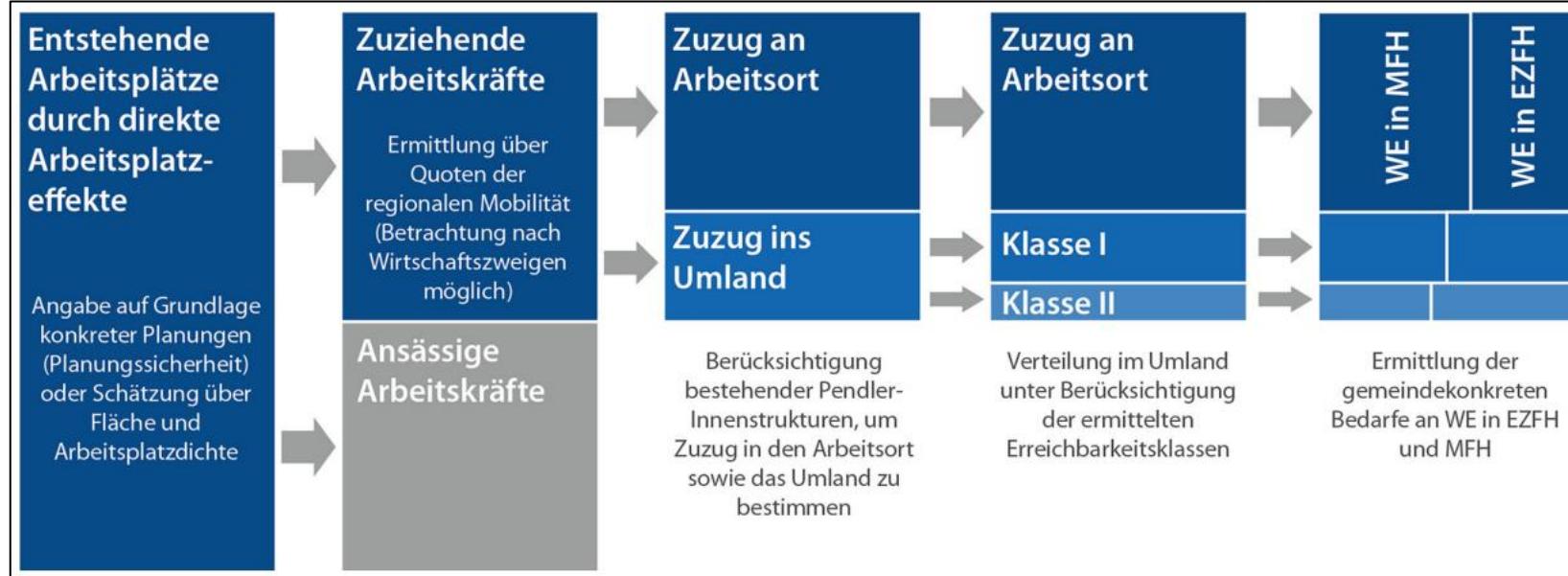
- Gewerbeentwicklung letzte 5 Jahre
→ 10,3 Hektar

Gewerbliche Siedlungsentwicklung



- **Kleine Variante: 7,3 ha**
- **Große Variante: 11,8 ha**

Gewerbliche Siedlungsentwicklung - Wohnbedarf



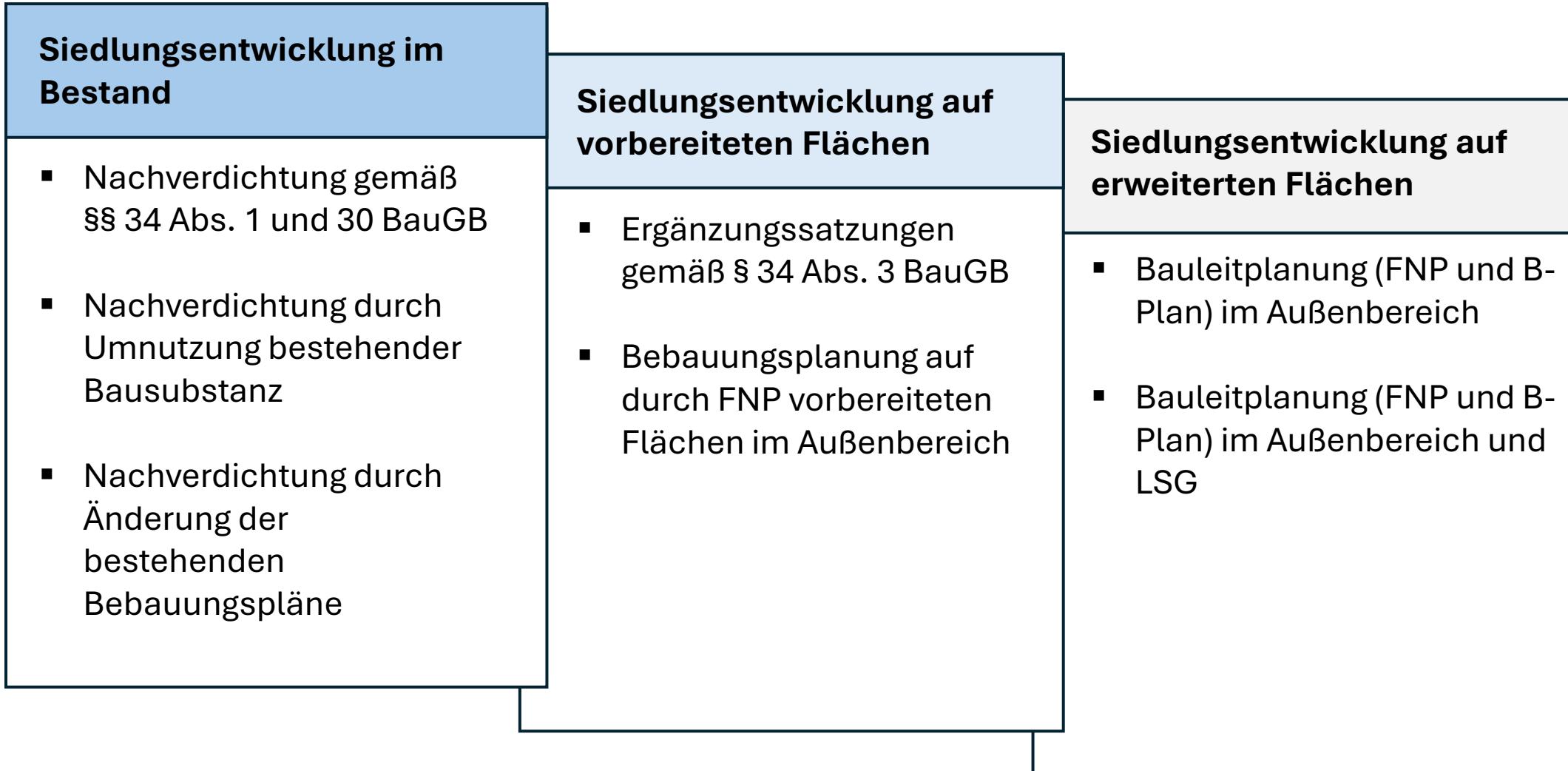
Methodik zur Abschätzung von Wohnraumbedarf durch direkte Arbeitsplatzeffekte (Sell et al. 2023)

| | Beschäftigte am Wohnort | Davon Auspendler | Beschäftigte am Arbeitsort | Davon Einpendler |
|------------|-------------------------|------------------|----------------------------|------------------|
| 30.06.2019 | | 1012 | 885 | 545 418 |
| 30.06.2024 | | 1101 | 944 | 683 526 |
| Differenz | 89 | 59 | 138 | 108 |

→ 30 Arbeitnehmer auch wohnhaft in Egestorf ~ 20 %

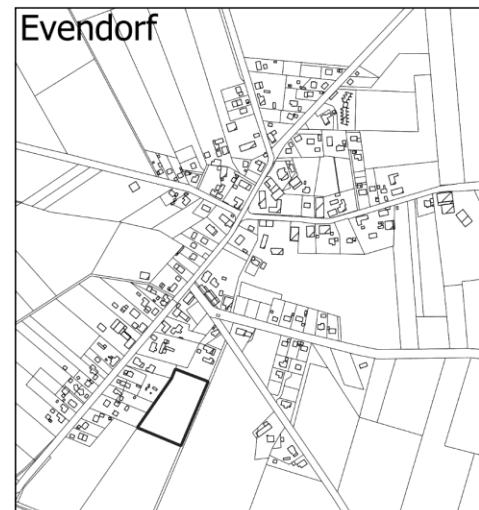
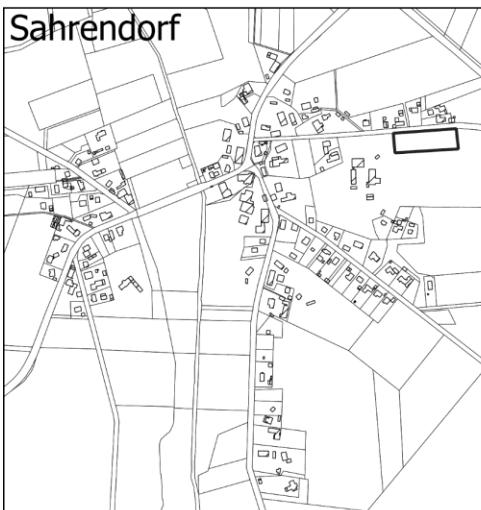
Aus einer beispielhaften Schaffung von 100 Arbeitsplätzen infolge einer Gewerbegebietserweiterung, entsteht somit grob ein ergänzender Wohnraumbedarf für bis zu 20 Beschäftigte in der Gemeinde.

Egestorf – 3 Pakete der Siedlungsentwicklung



Änderung des Flächennutzungsplans – Handlungsempfehlungen

- **Egestorf Nordwest – Wohnbaufläche, Verkehrsfläche, Gemeinbedarfsfläche**
Größe: 4,3 ha, teilweise innerhalb des LSGs
 - **Egestorf Ostende - Wohnbaufläche**
Größe: 2,3 ha, vollständig innerhalb des LSGs
 - **Egestorf Süd - Wohnbaufläche**
Größe: 0,16 ha, vollständig innerhalb des LSGs
-
- **Evendorf Süd - Wohnbaufläche**
Größe: 1,12 ha, außerhalb des LSGs
 - **Sahrendorf Nordost - Wohnbaufläche**
Größe: 0,5 ha, vollständig innerhalb des LSGs
-
- **Egestorf Gewerbegebietserweiterung**
Größe: 11,8 ha, vollständig innerhalb des LSGs



Egestorf – 3 Pakete der Siedlungsentwicklung

