

# 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](http://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**



cima.

## Demographie-Gutachten

Landkreis Harburg

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Hannover, Oktober 2019



## Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Harburg

Endbericht | Hamburg | 2023

# Wegweiser Kommune



| BertelsmannStiftung



# 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 gefächelter Wohnungsgröße

# Bedarf an Wohnungsraum

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

Kommune	Neubau- bedarf	Davon in Ein- /Zweifamilien- häusern	Davon in Mehrfamilienhäusern	
			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 %
<b>LK Harburg</b>	<b>7.890</b>	<b>3.060</b>	<b>4.830</b>	<b>61 %</b>

**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			
		Schlüssel 2025-2030	Schlüssel 2030-2040	WE/ha	Bedarf WE bis 2040	Bedarf ha bis 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

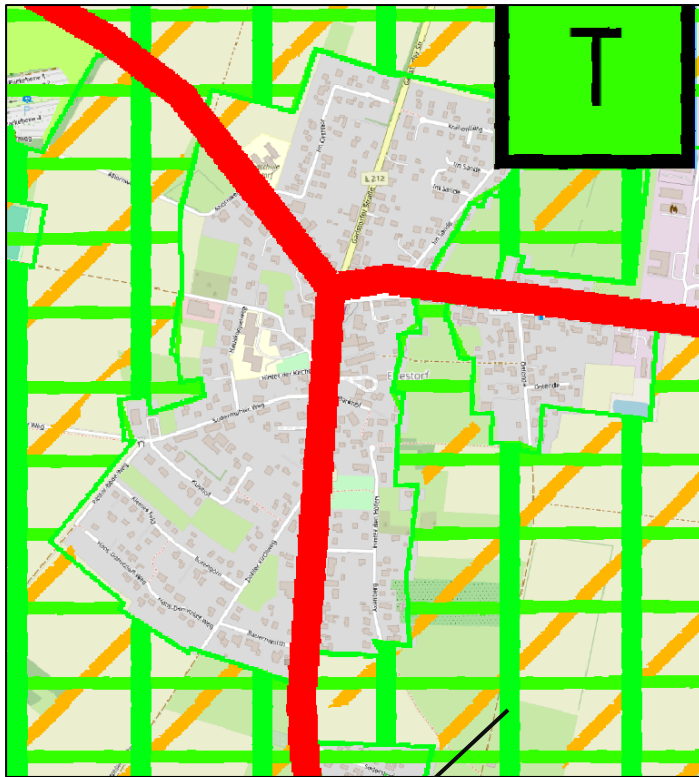
→ Betrachtung der Potenziale im Innen- und Außenbereich

# Übergeordnete Plangrundlagen

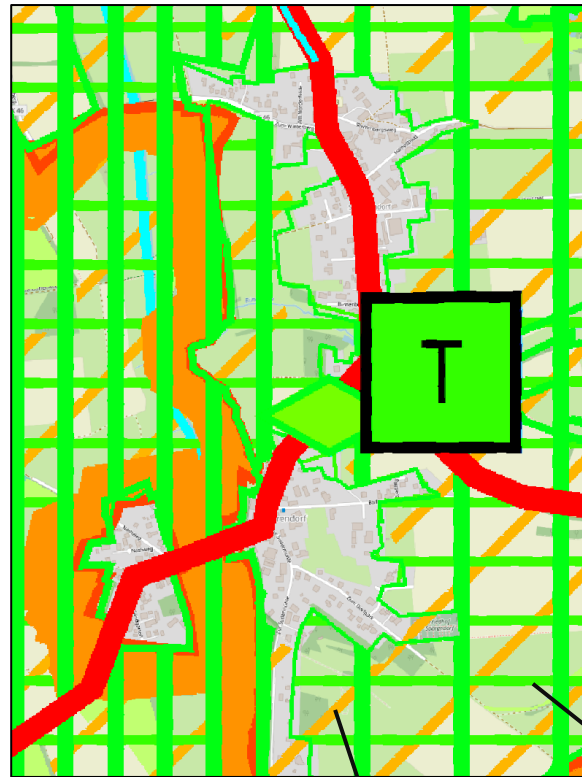
Regionales Raumordnungsprogramm, Schutzgebiete,  
Flächennutzungspläne, Bebauungspläne

Angespannter Wohnungsmarkt, Ausnahmen & Befreiungen, Bau-Turbo

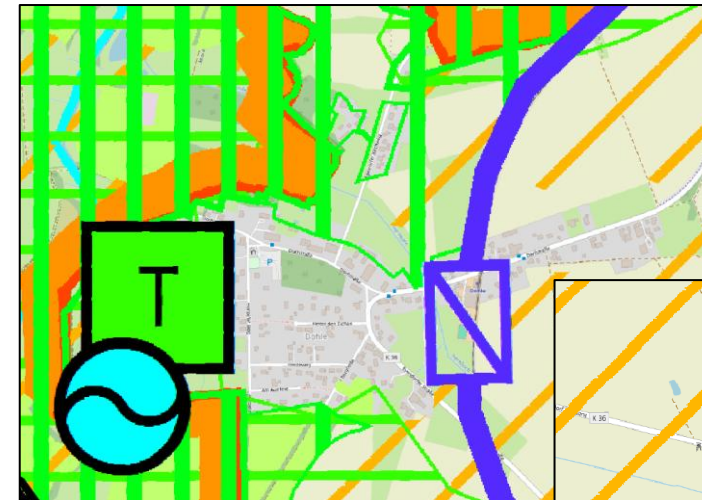
# Regionales Raumordnungsprogramm



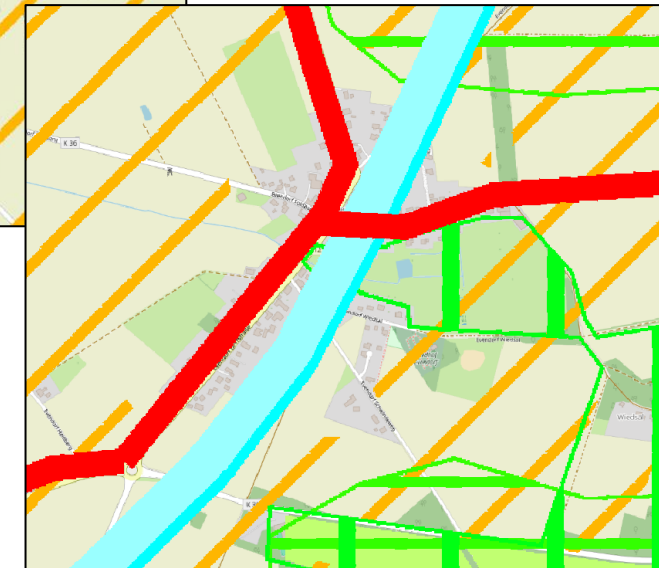
Egestorf



Schätzendorf und Sahrendorf



Döhle



Evendorf

VB Natur & Landschaft

VB Landwirtschaft

VB Erholung

# 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

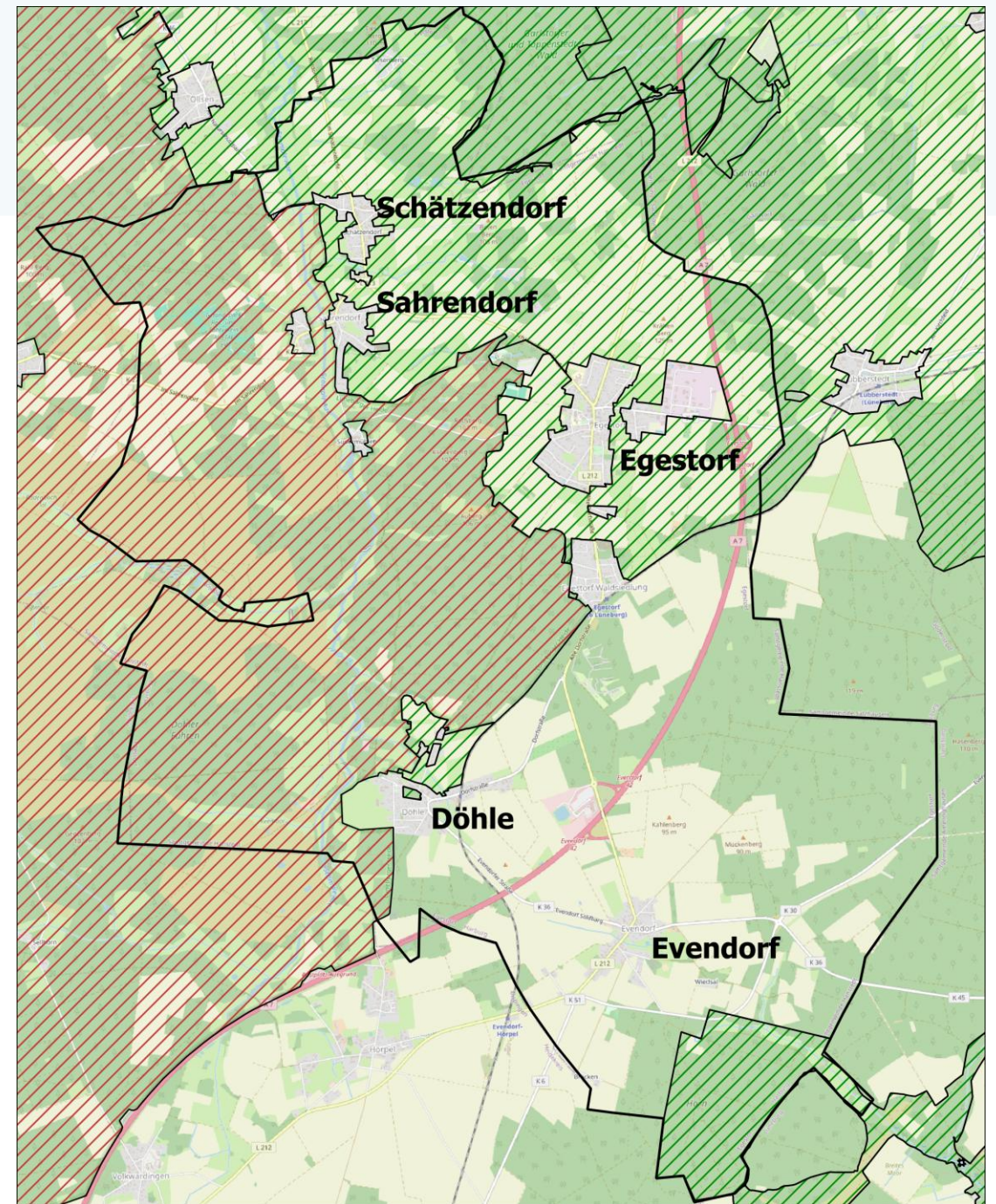
- In den zentralen Orten ist ein angemessenes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln. Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sind darüber hinaus die Gewerbestandorte an den Autobahnanschlussstellen Rade, Heidenau, Thieshope und **Egestorf** sowie das Gewerbegebiet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

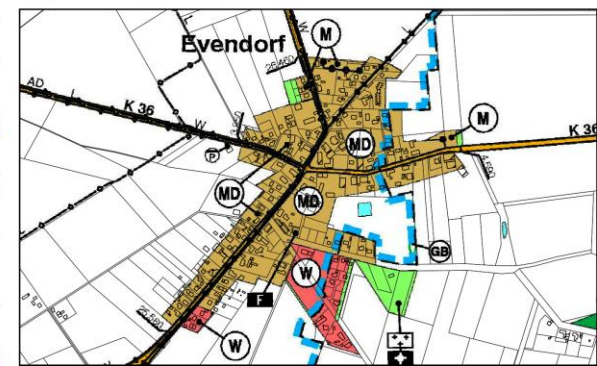
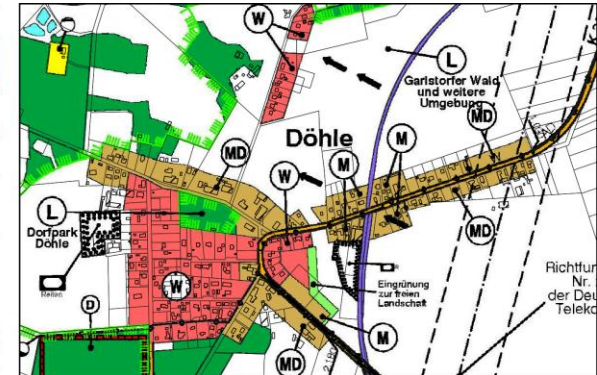
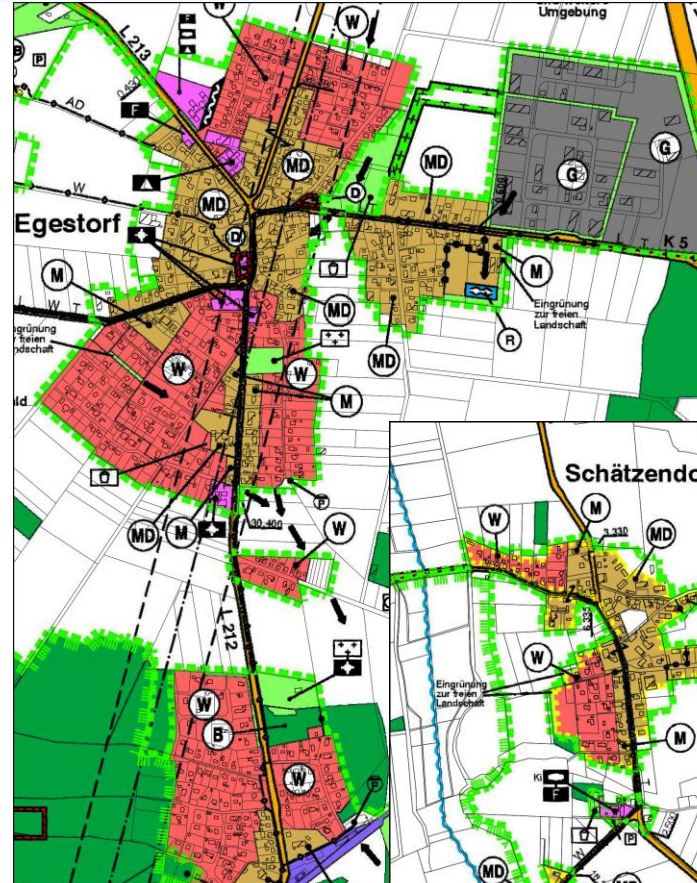
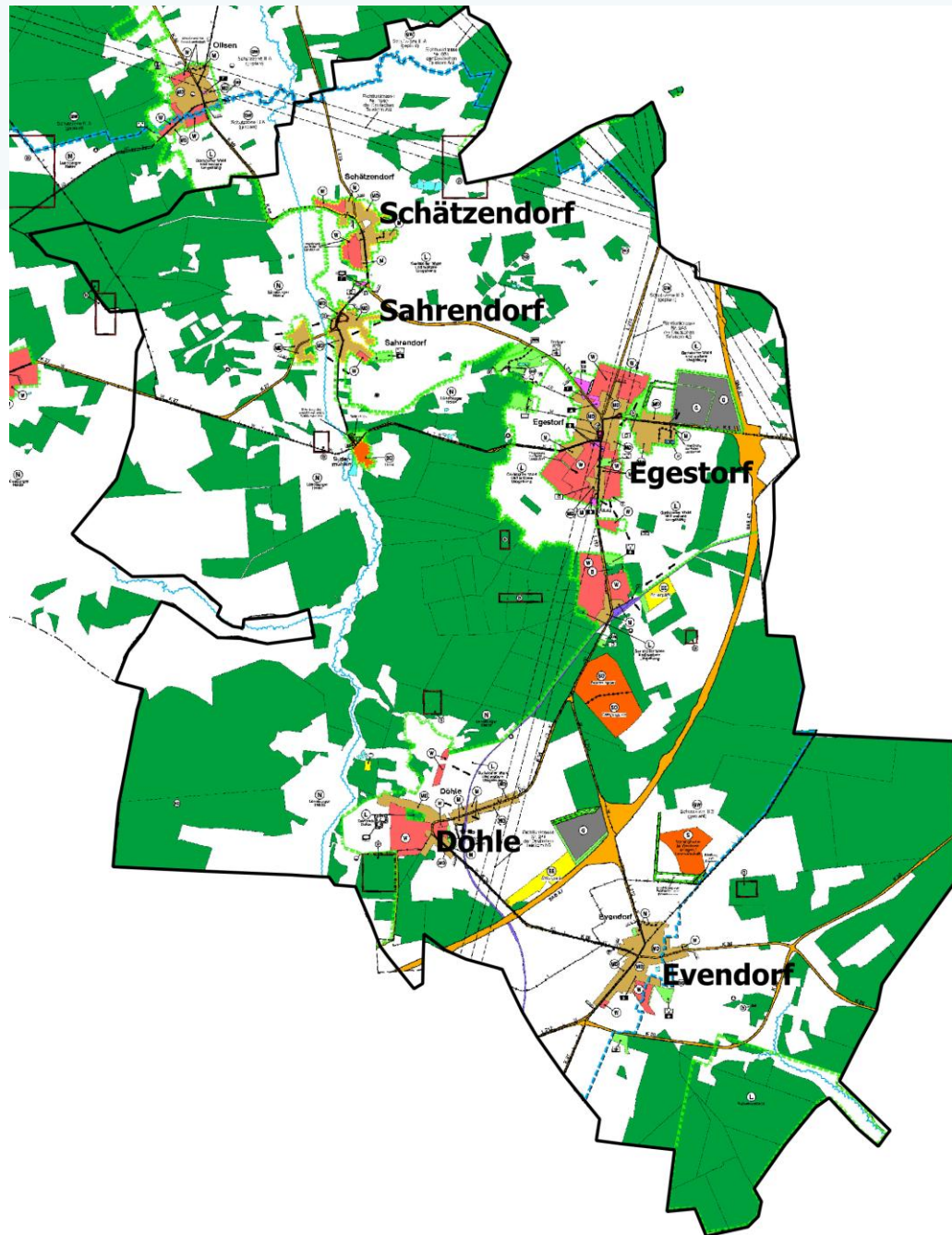
# Schutzgebiete

- **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

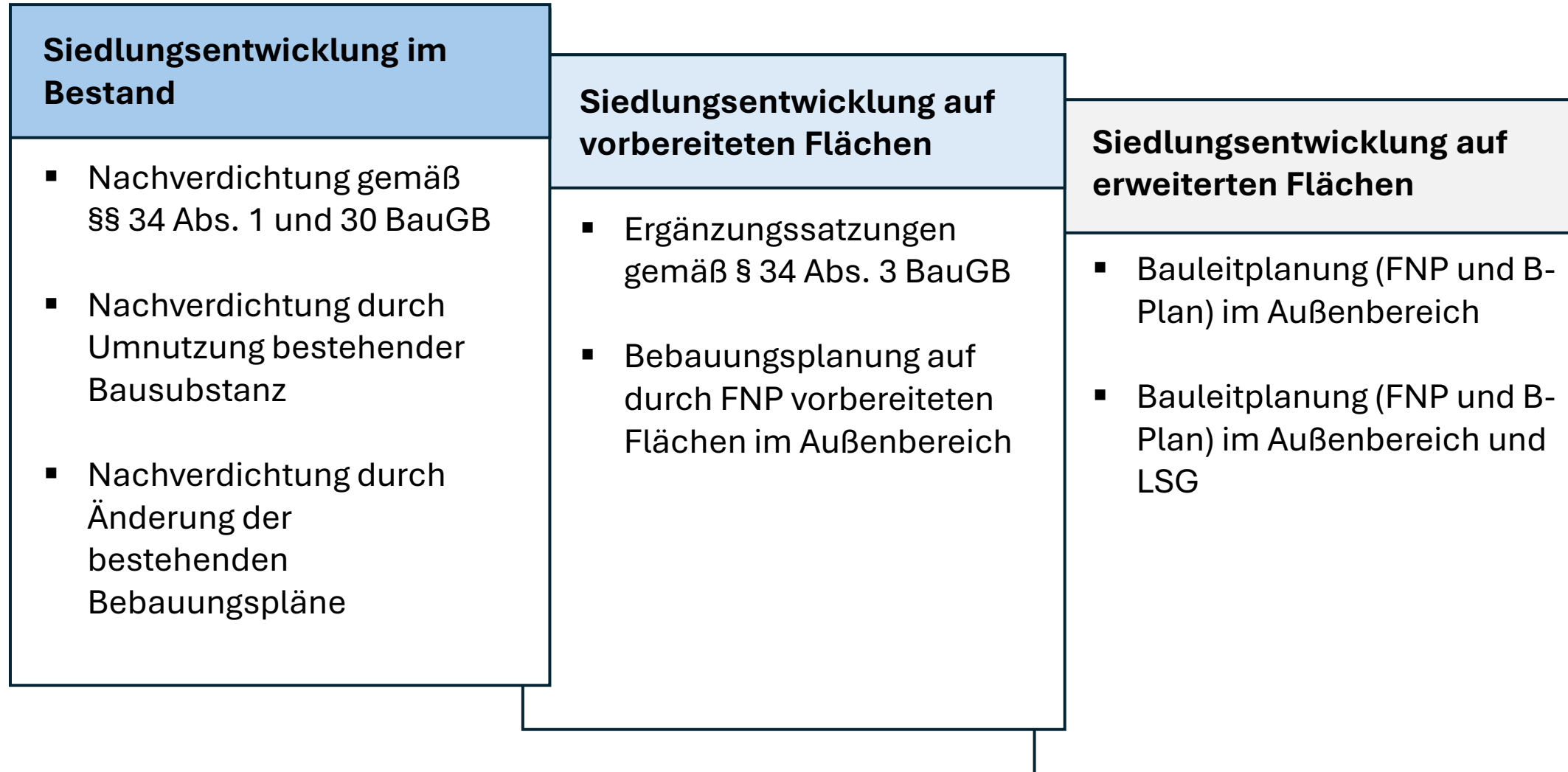


# Bau-Turbo

- 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

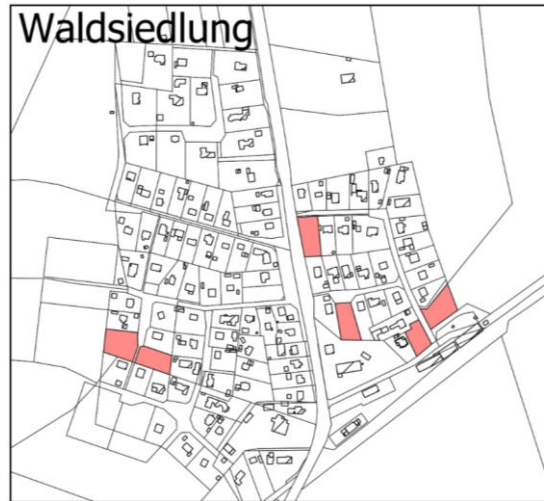
- Aktivierung und Bebauung von Baulücken nach § 34 (1) BauGB (unbeplanter Innenbereich)
- Aktivierung und Bebauung von Baulücken nach § 30 BauGB (beplanter Bereich)

➤ 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

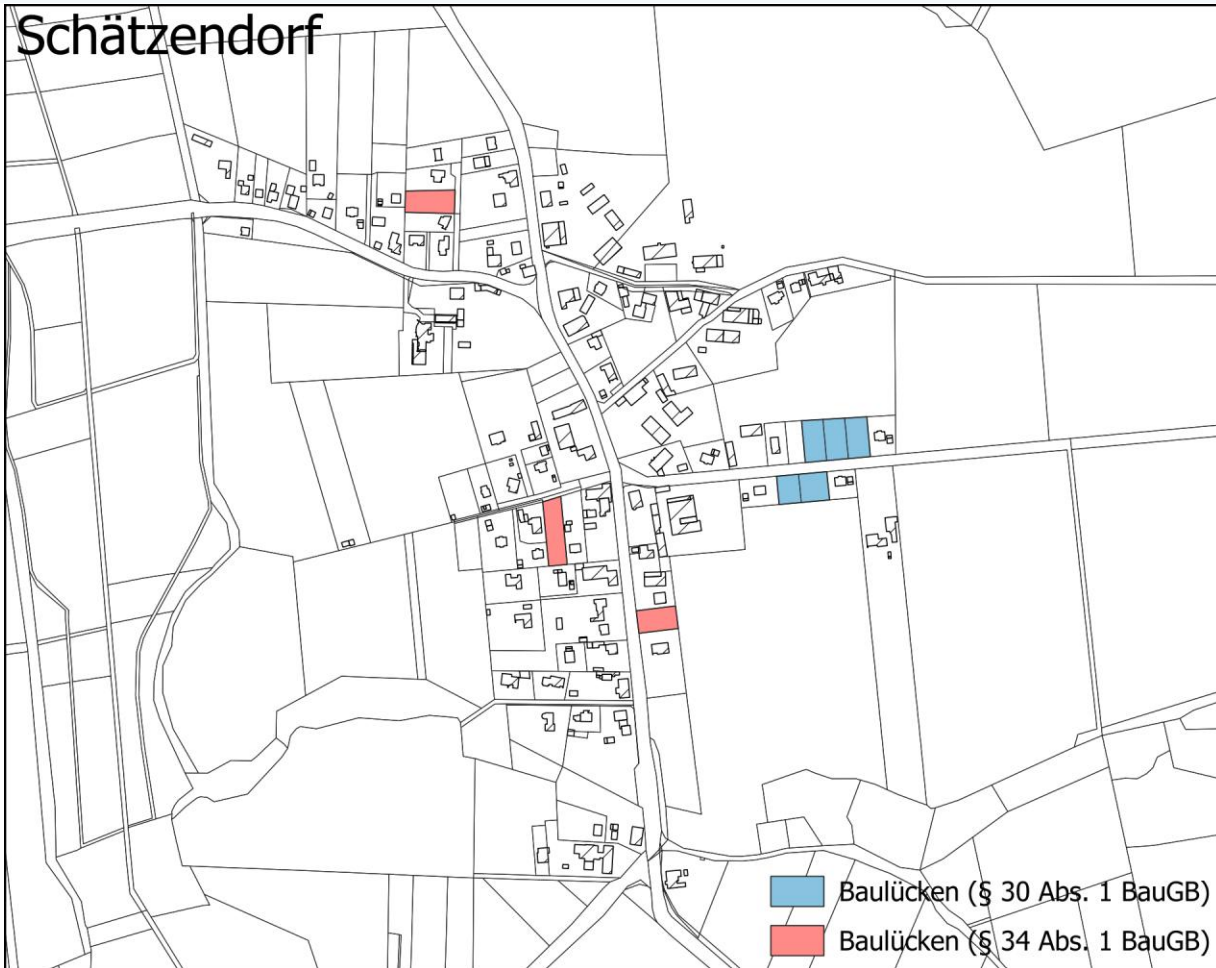
# Siedlungsentwicklung im Bestand



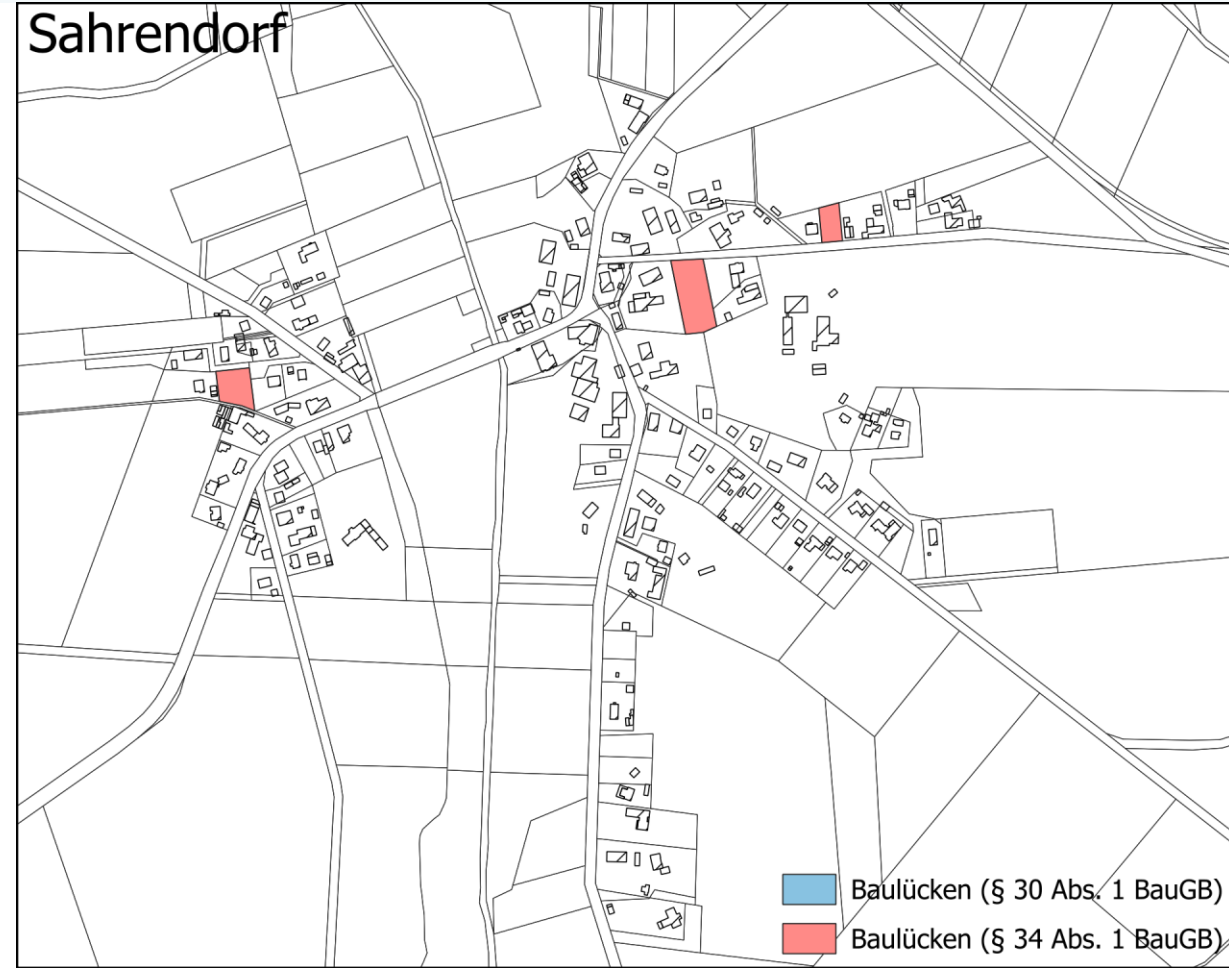
**Ortsteil Egestorf**  
~ 50 Wohneinheiten



# Siedlungsentwicklung im Bestand

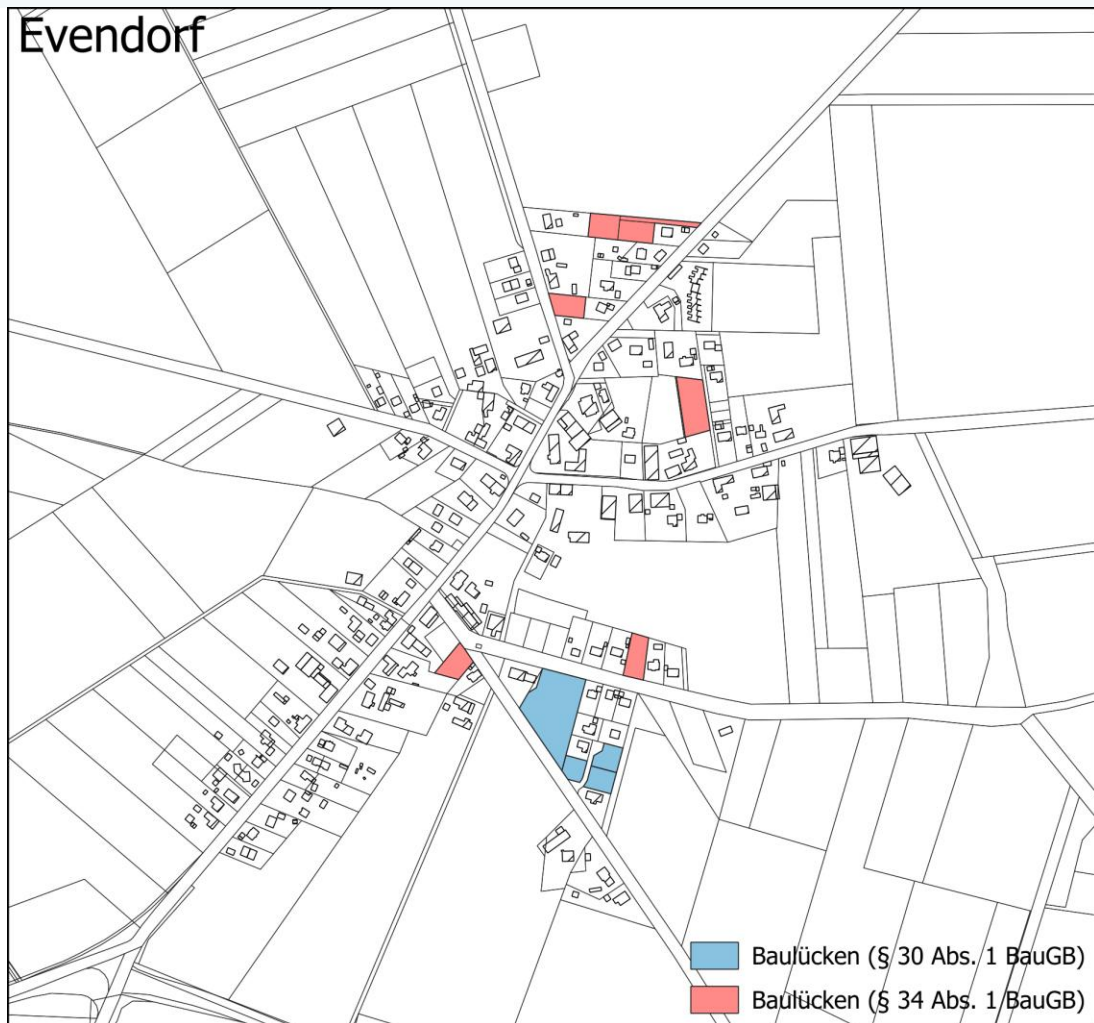


8 Wohneinheiten

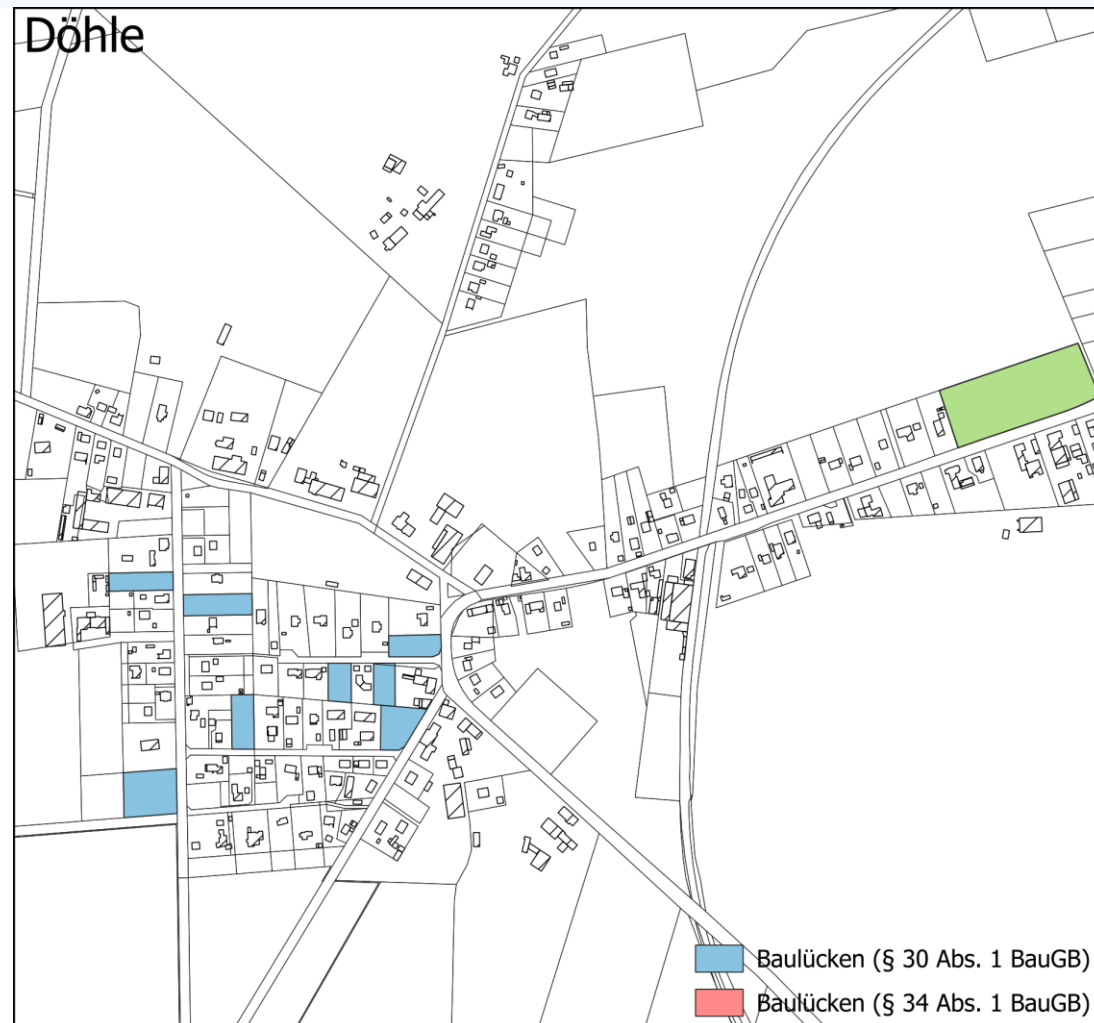


3 Wohneinheiten

# Siedlungsentwicklung im Bestand



14 Wohneinheiten



20 Wohneinheiten

# 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

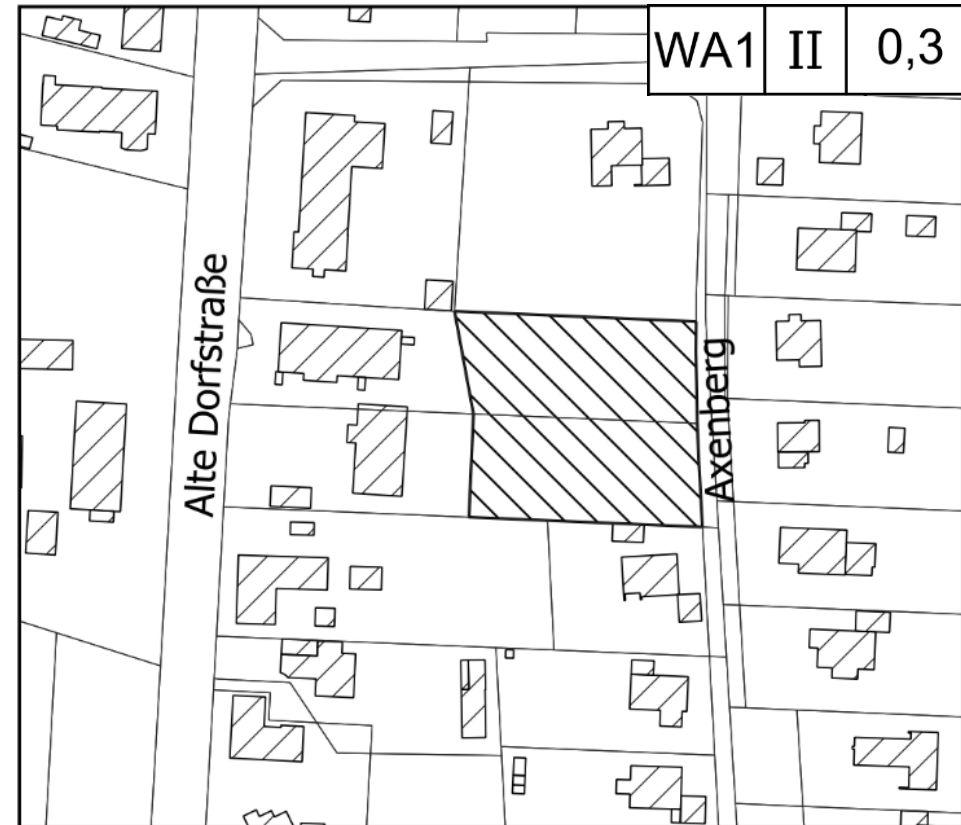
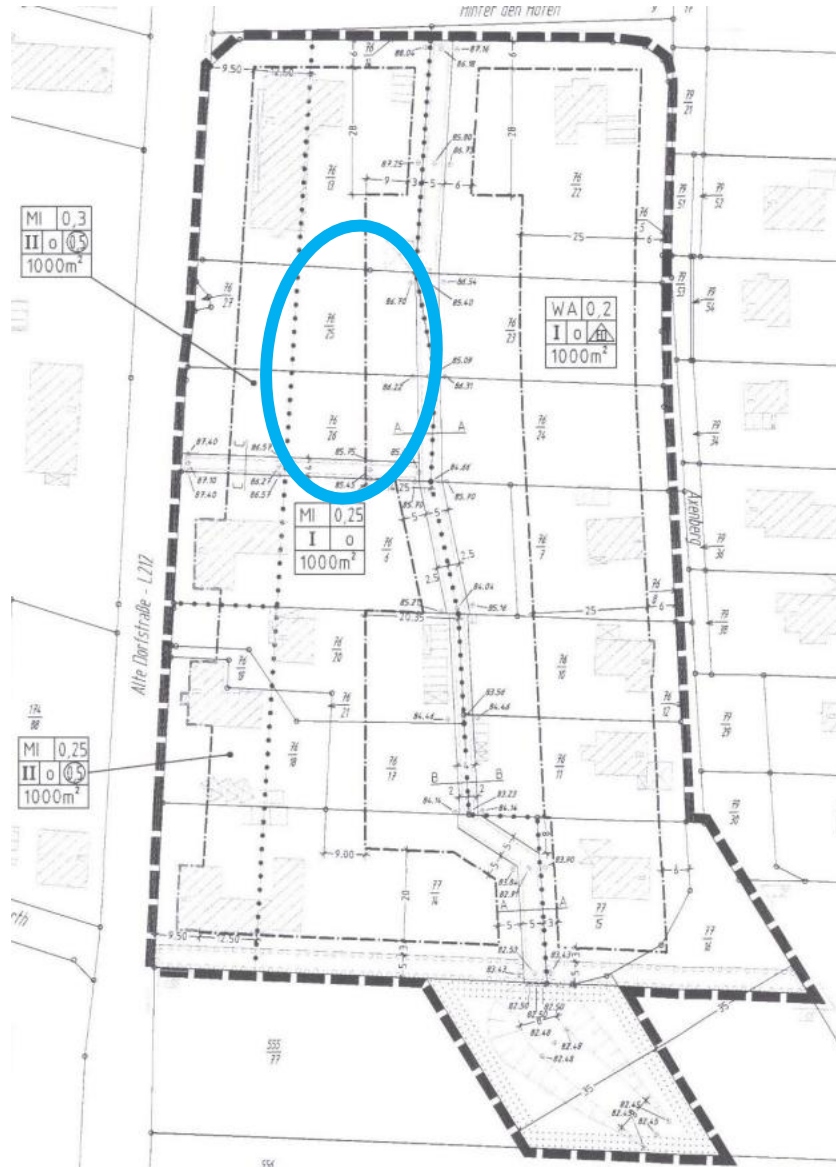
- Änderung/Aufhebung der höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- Änderung der Grundflächenzahl
- Änderung der Geschossflächenzahl
- Änderung der Mindestgrundstücksgrößen
- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien)
- Änderung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse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

## Siedlungsentwicklung im Bestand

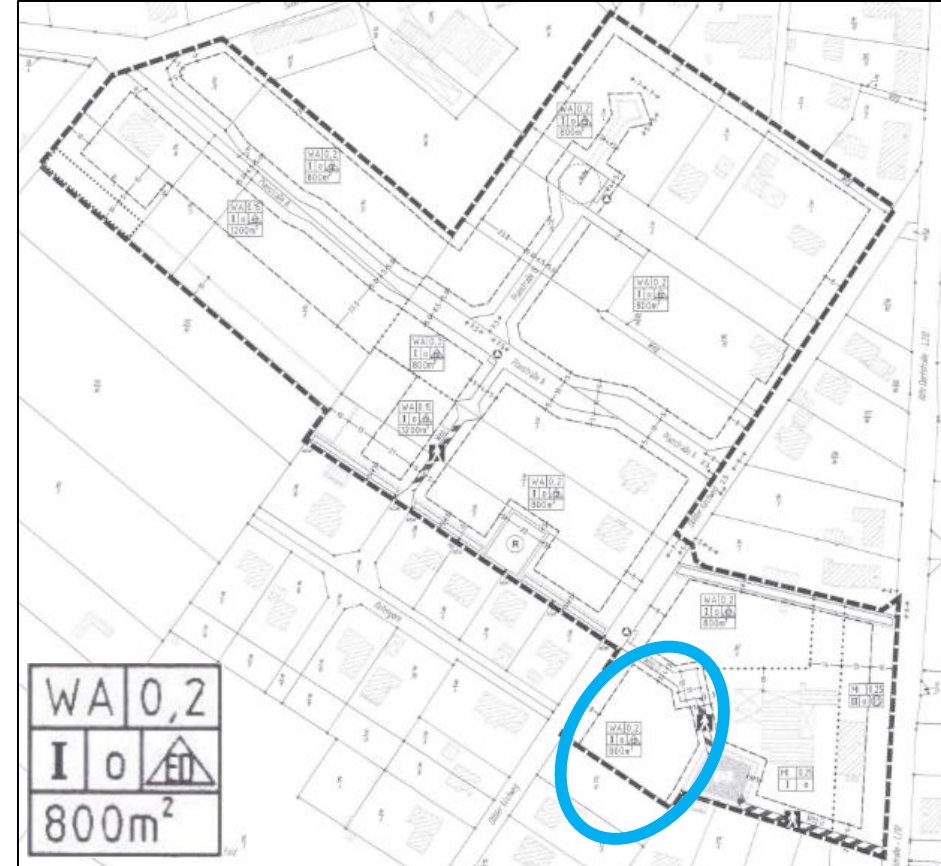
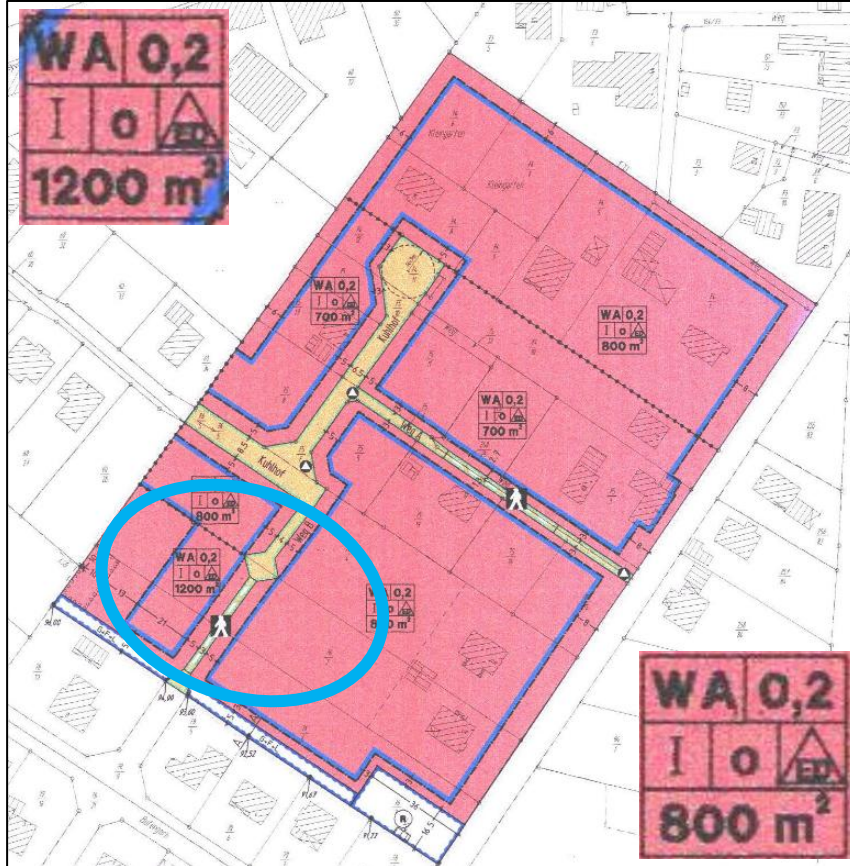
- Nachverdichtung gemäß §§ 34 Abs. 1 und 30 BauGB
- Nachverdichtung durch Umnutzung bestehender Bausubstanz
- **Nachverdichtung durch Änderung der bestehenden Bauleitplanung**



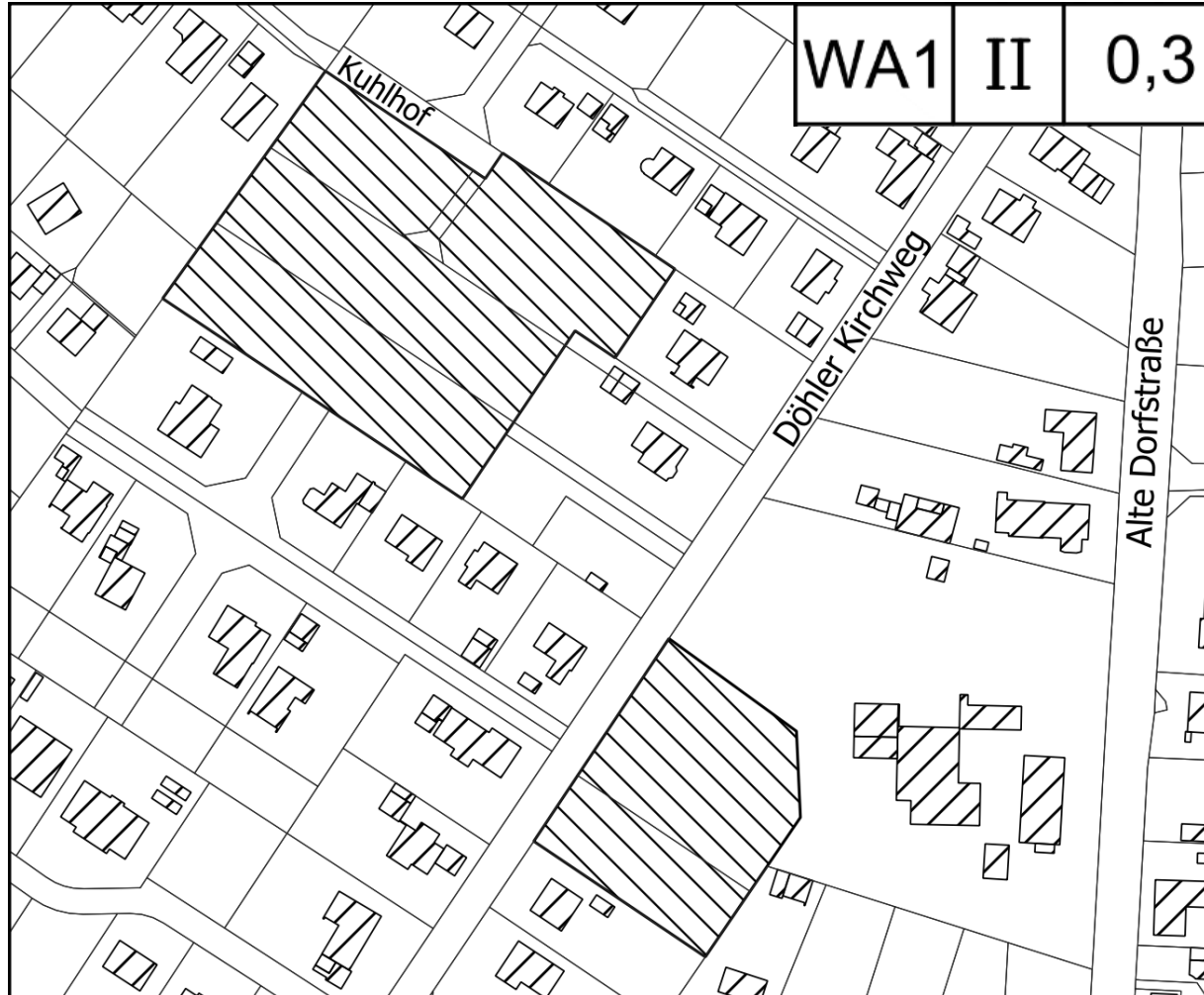
# Egestorf – B-Plan Egestorf Nord B mit ÖBV



# 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

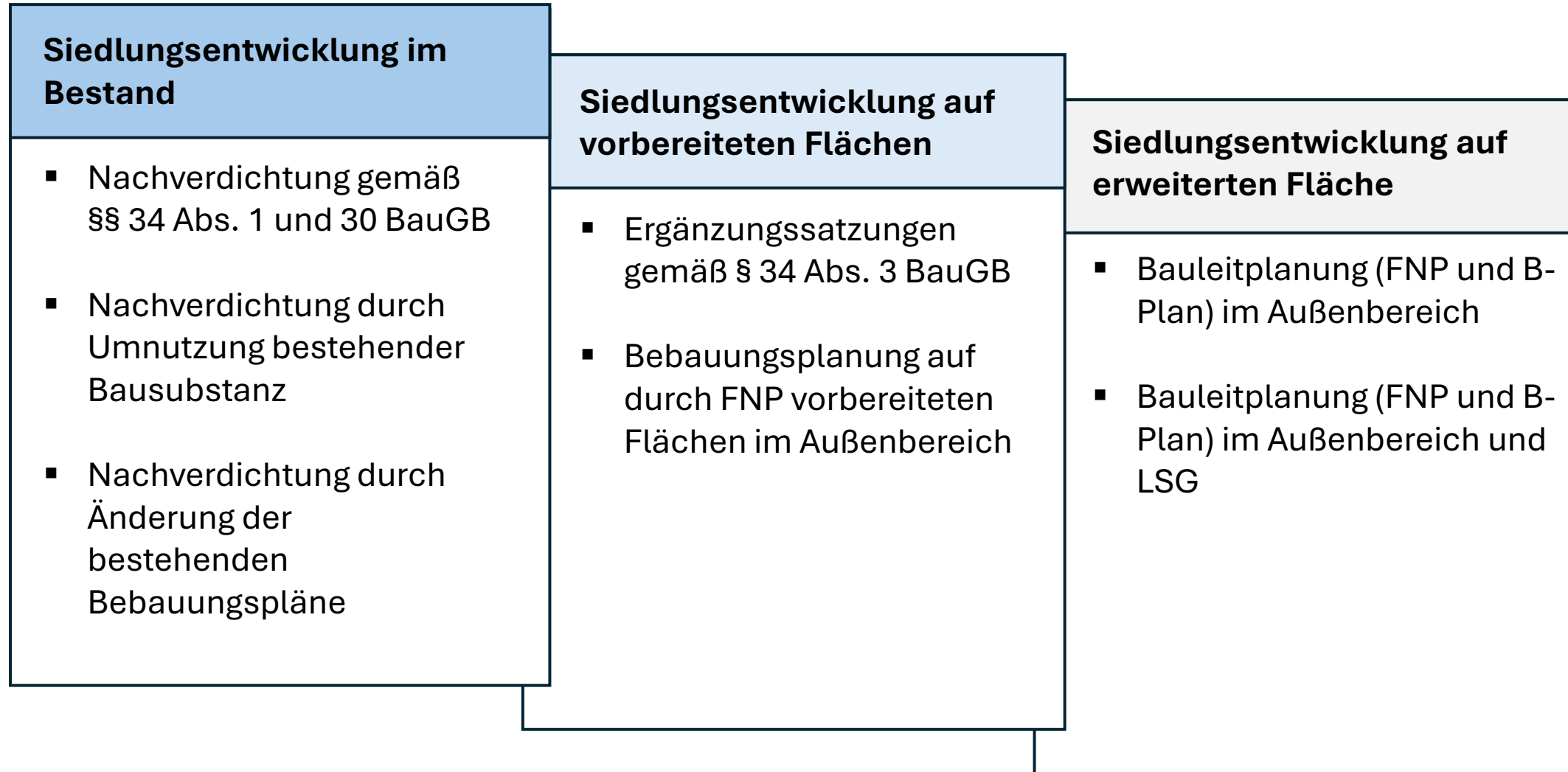
## Änderung B-Pläne

→ 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

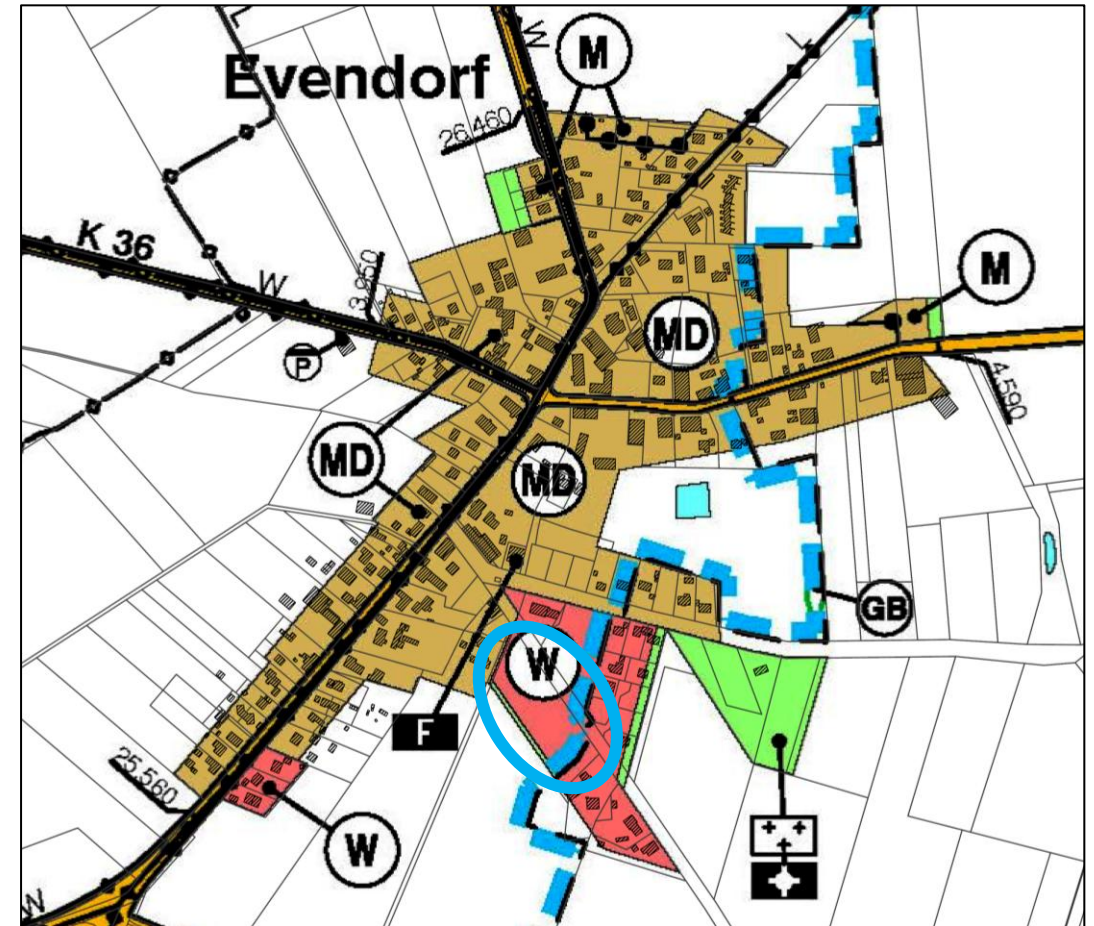
Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. [...]  
§ 5 (1) BauGB

## Siedlungsentwicklung auf vorbereiteten Flächen

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

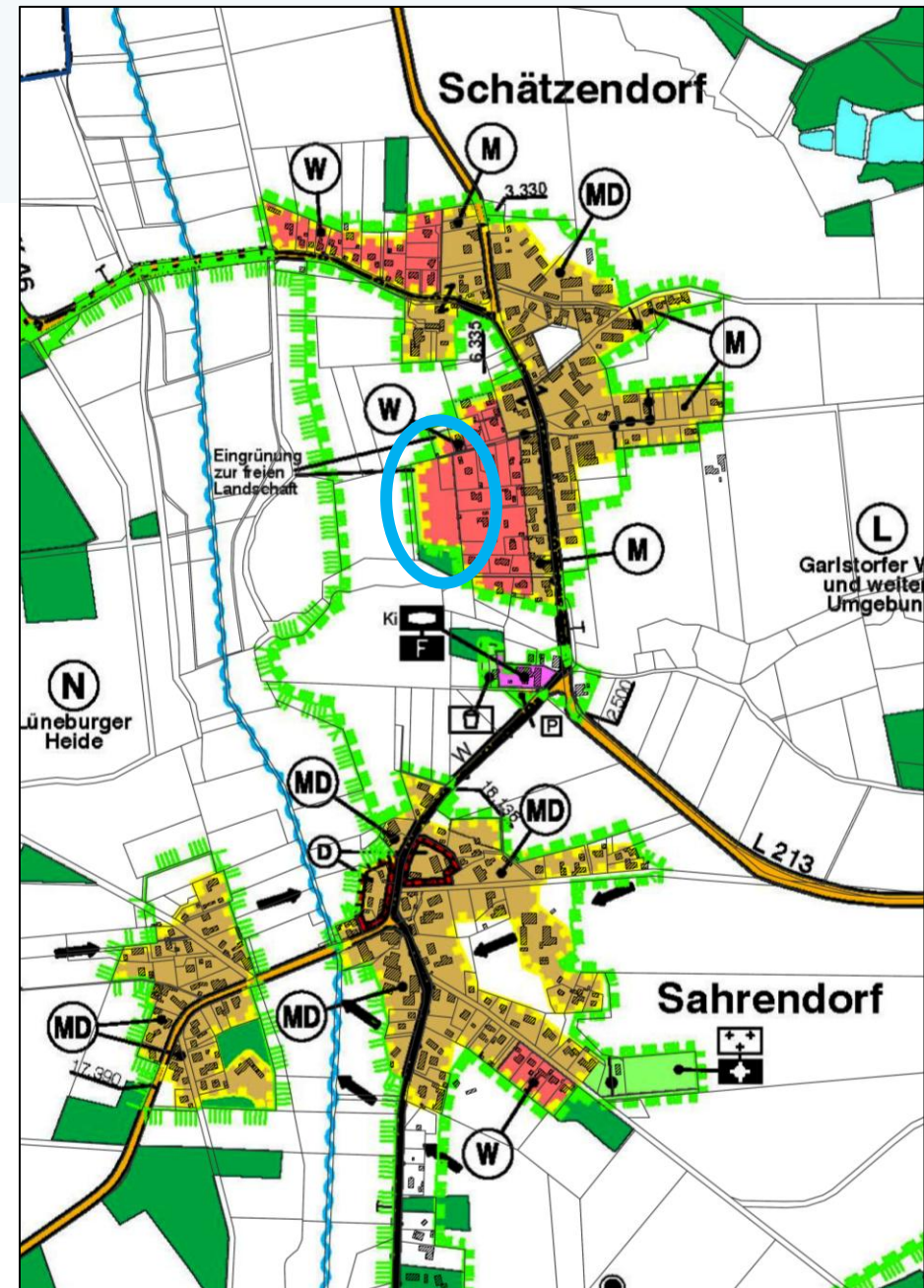
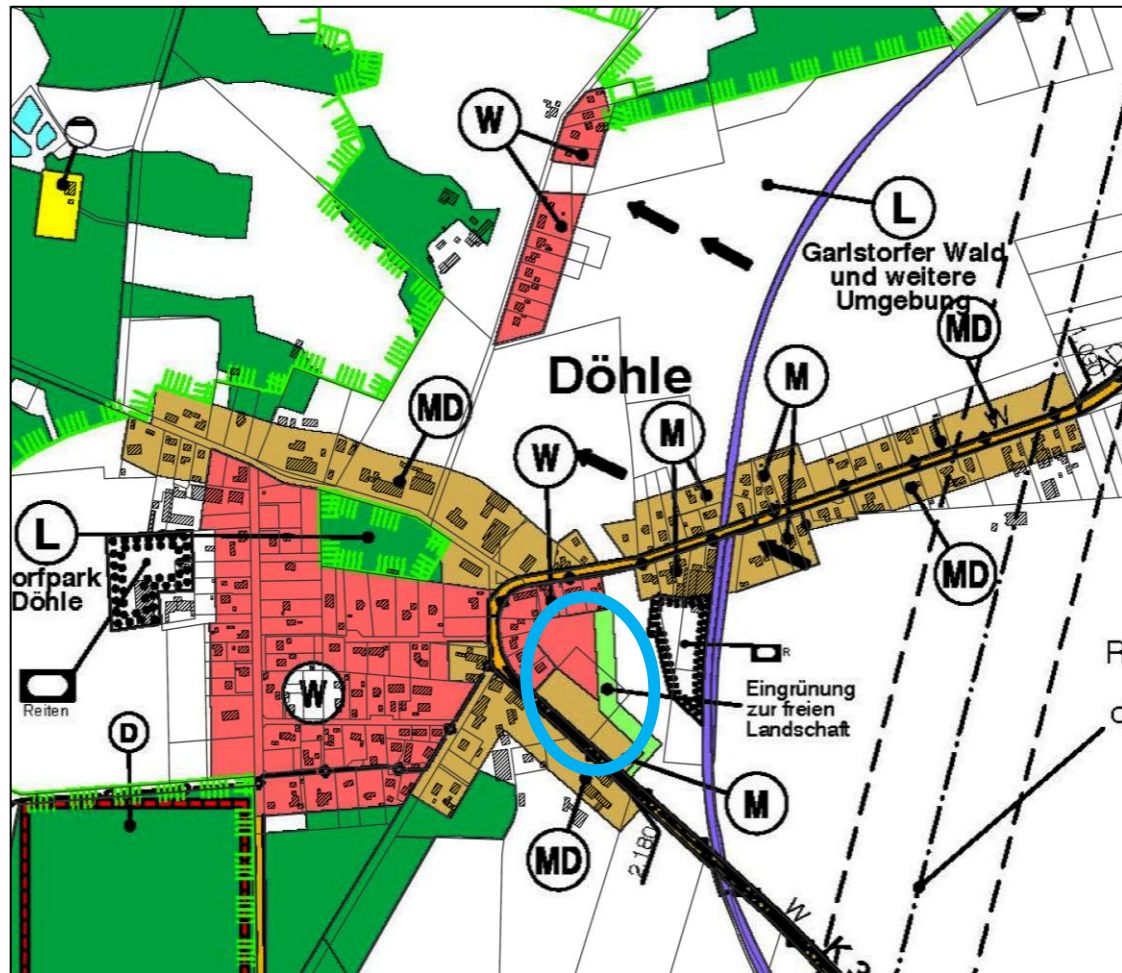


## 2. Siedlungspotenziale



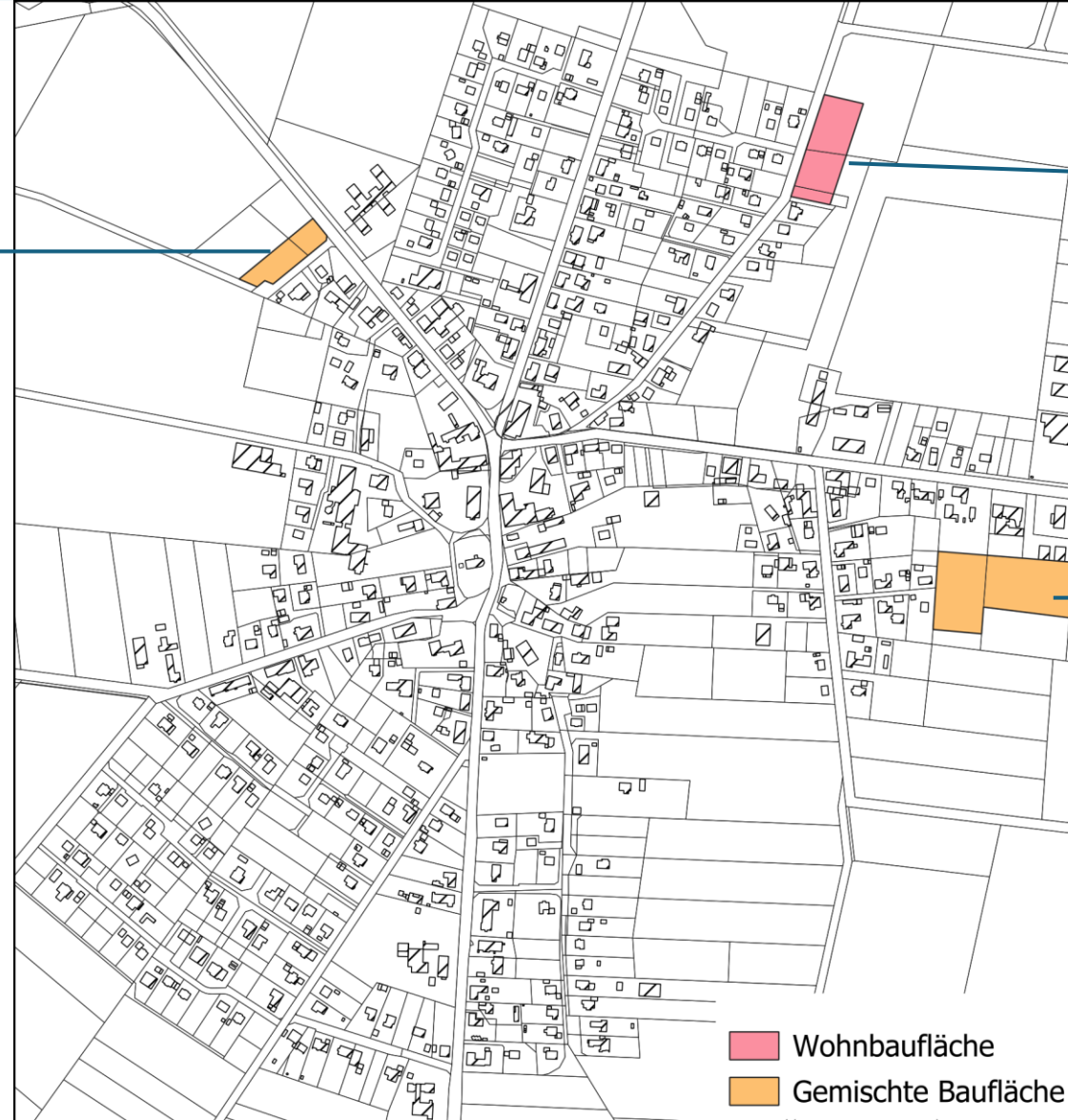


## 2. Siedlungspotenziale



## 2. Siedlungspotenziale Eggestorf

Gemischte Baufläche  
0,28 ha, 3 WE



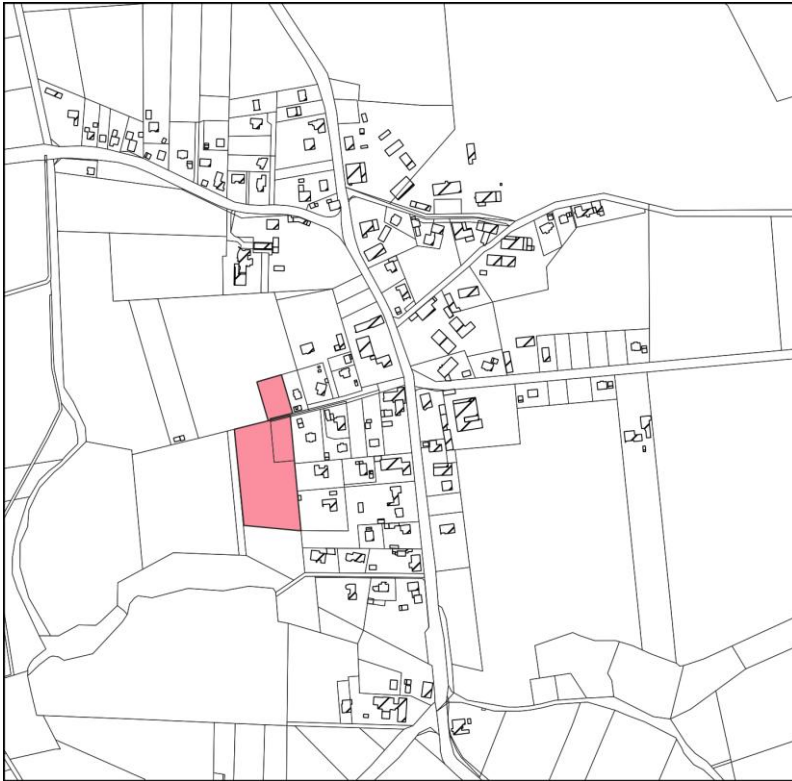
Wohnbaufläche 0,56 ha  
10 WE

Gemischte Baufläche  
1,12 ha, 9 WE



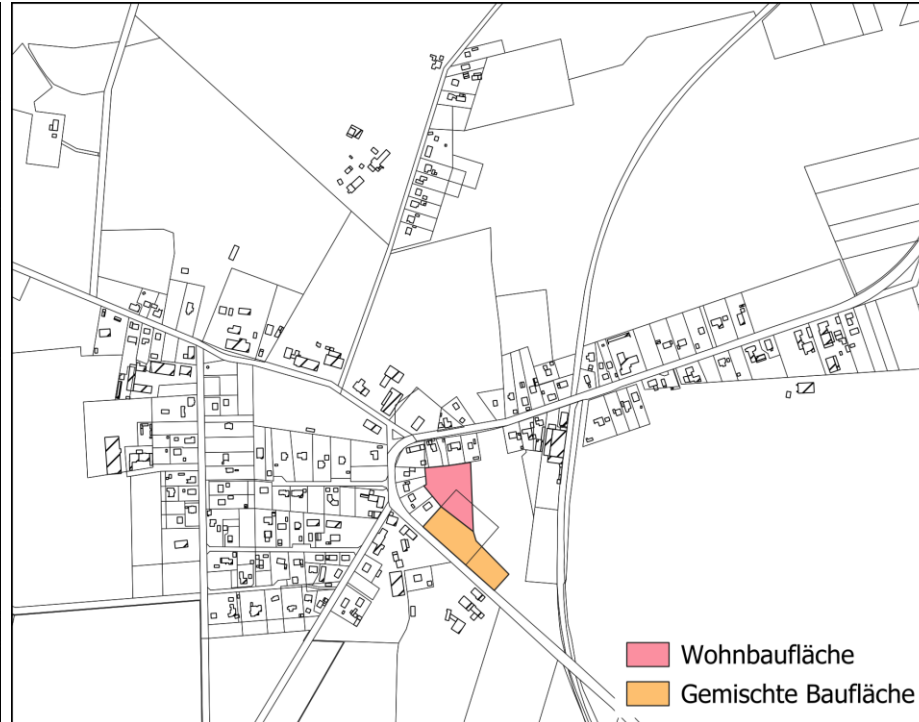
## 2. Siedlungspotenziale weitere Ortsteile

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



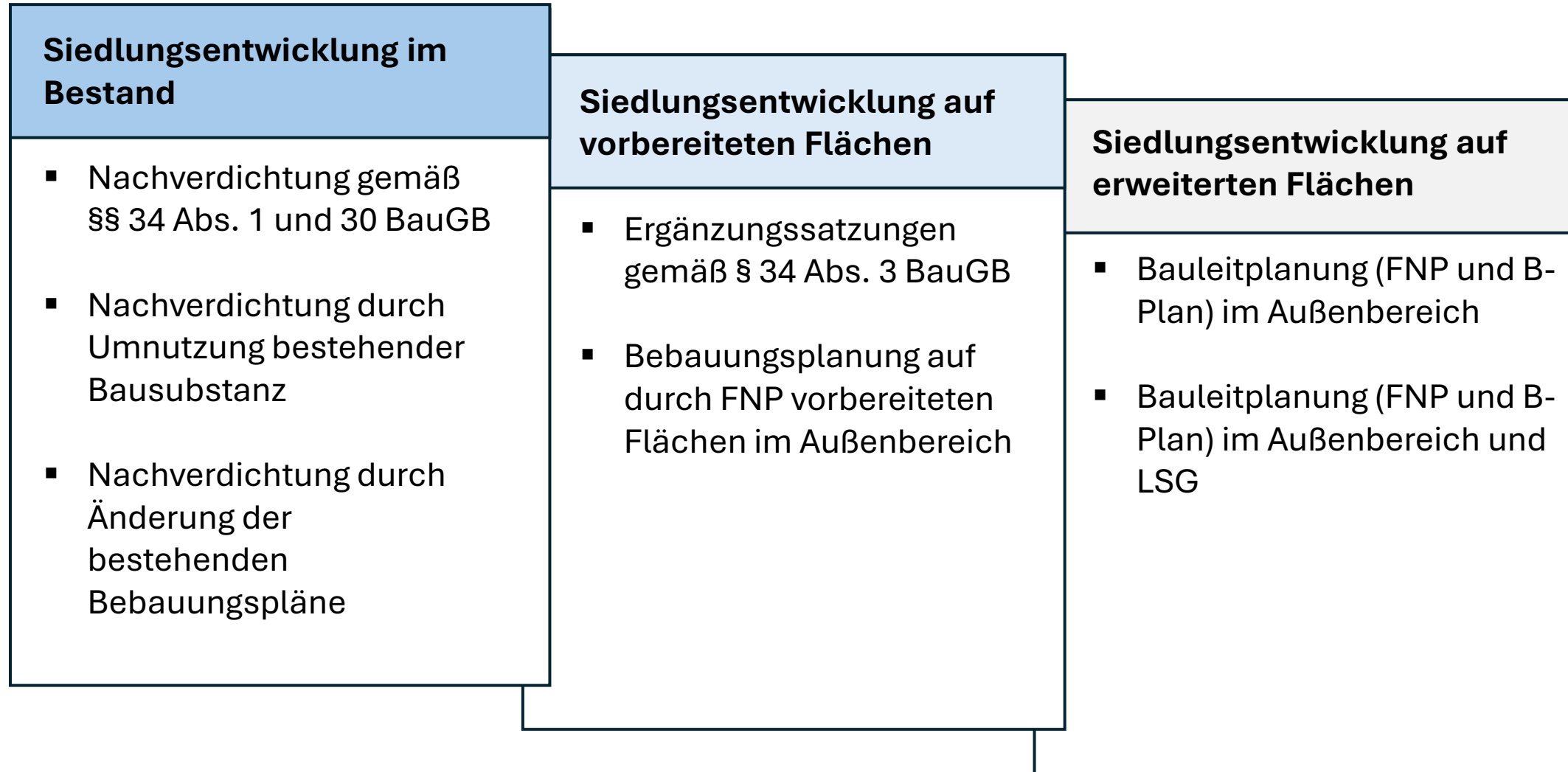
Ortsteile	Bedarf WE abz. BL (50%)	Bedarf ha abz. BL (50%)	WE vorbereitet	ha vorbereitet	Bedarf WE abz. vorbereitet	Bedarf ha abz. Vorereitet
Egestorf	66,6	3,70	23,0	1,96	43,6	2,42
Döhle	-1,1	0,00	10,0	1,25	-11,1	
Evendorf	2,8	0,25	9,0	0,82	-6,2	
Sahrendorf	4,9	0,45	0,0	0	4,9	0,45
Schätzendorf	2,1	0,19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

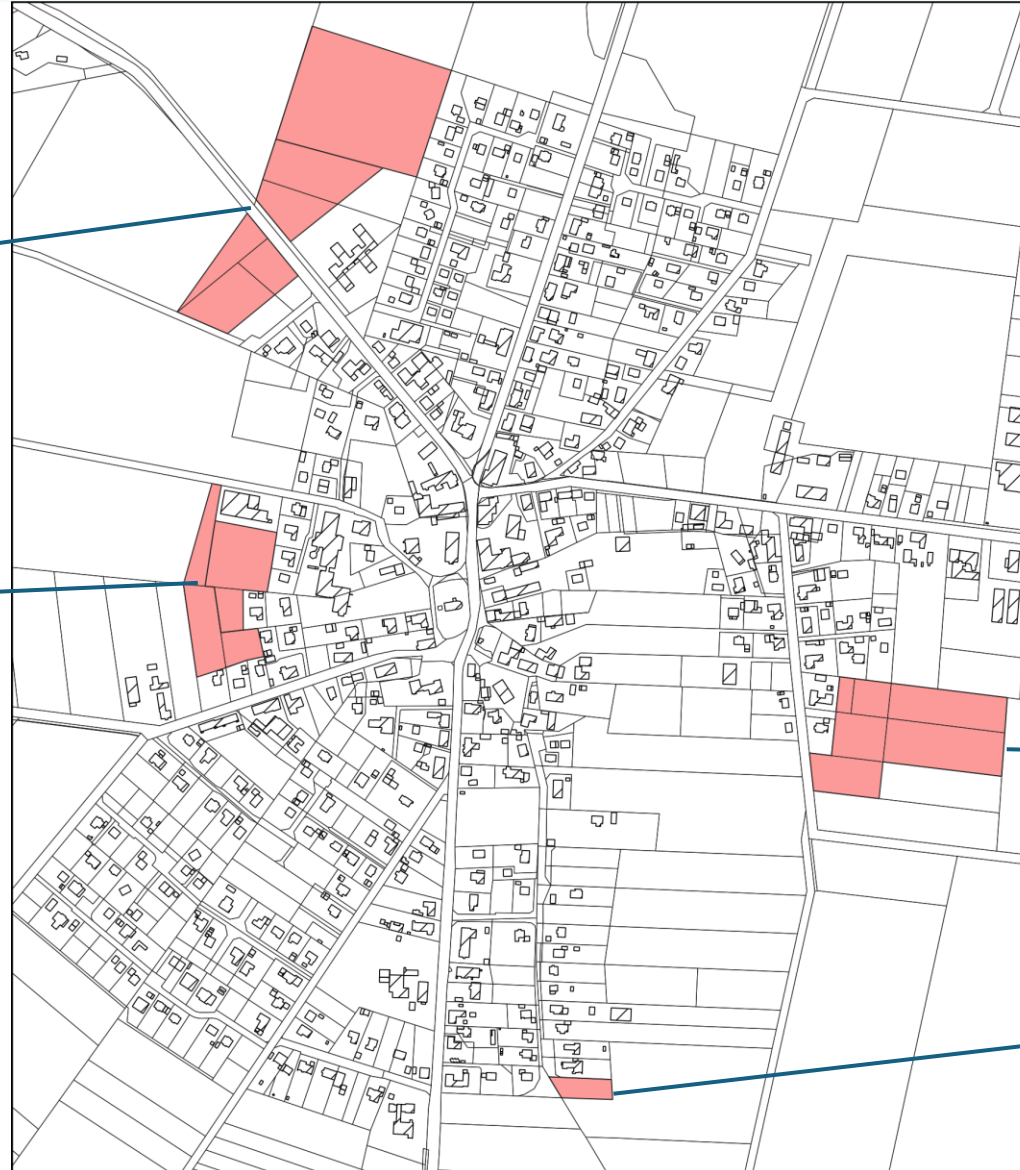
## Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen

- 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

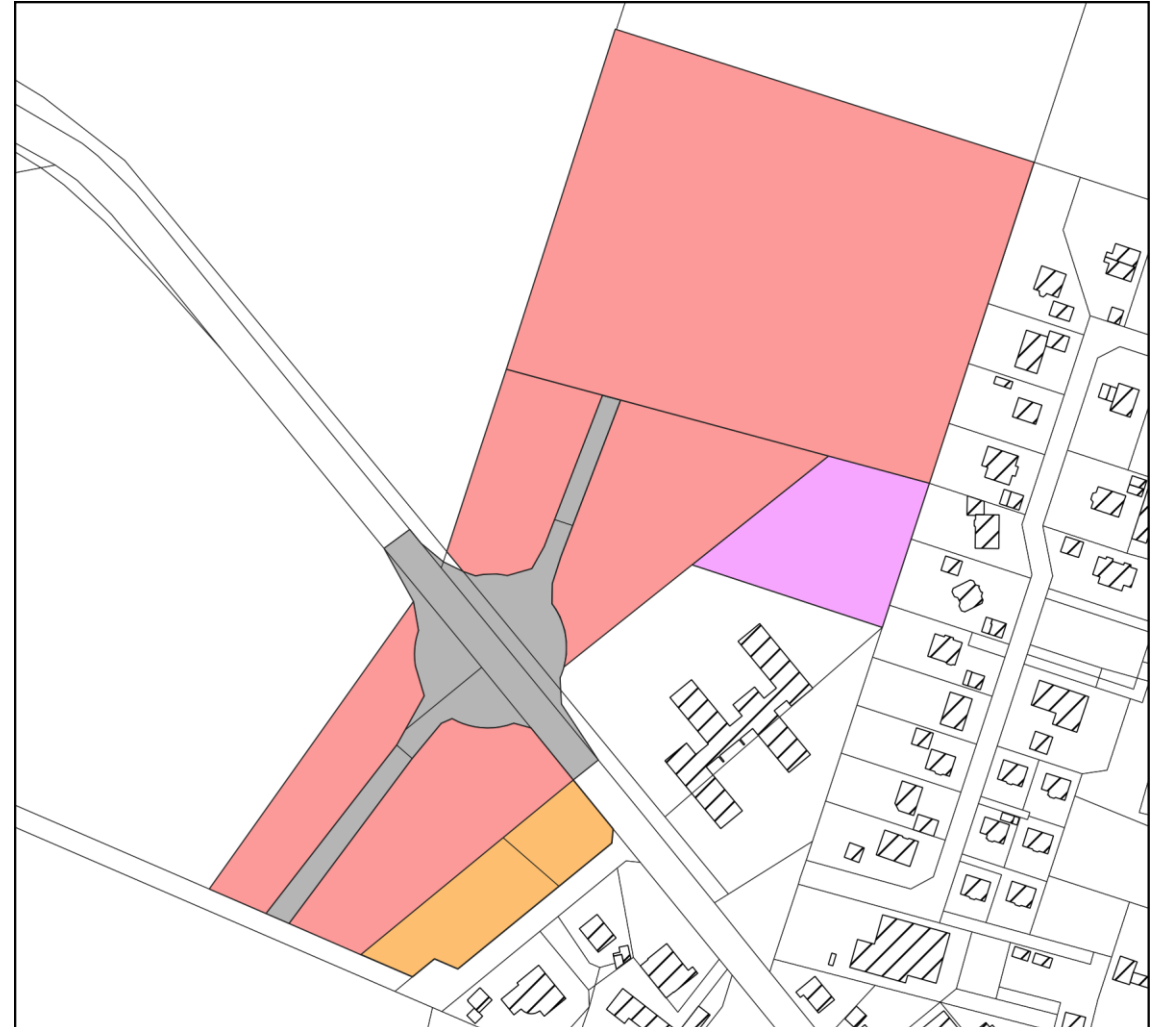
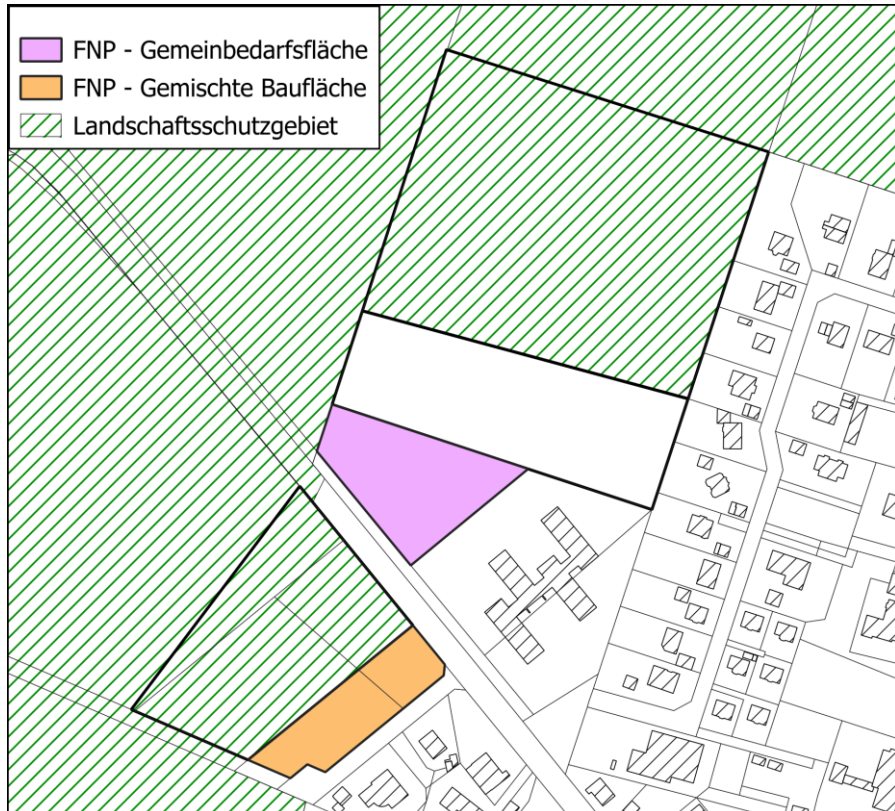


Fläche Egestorf Ostende  
2,3 ha

Fläche Egestorf Süd  
0,16 ha

# Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen

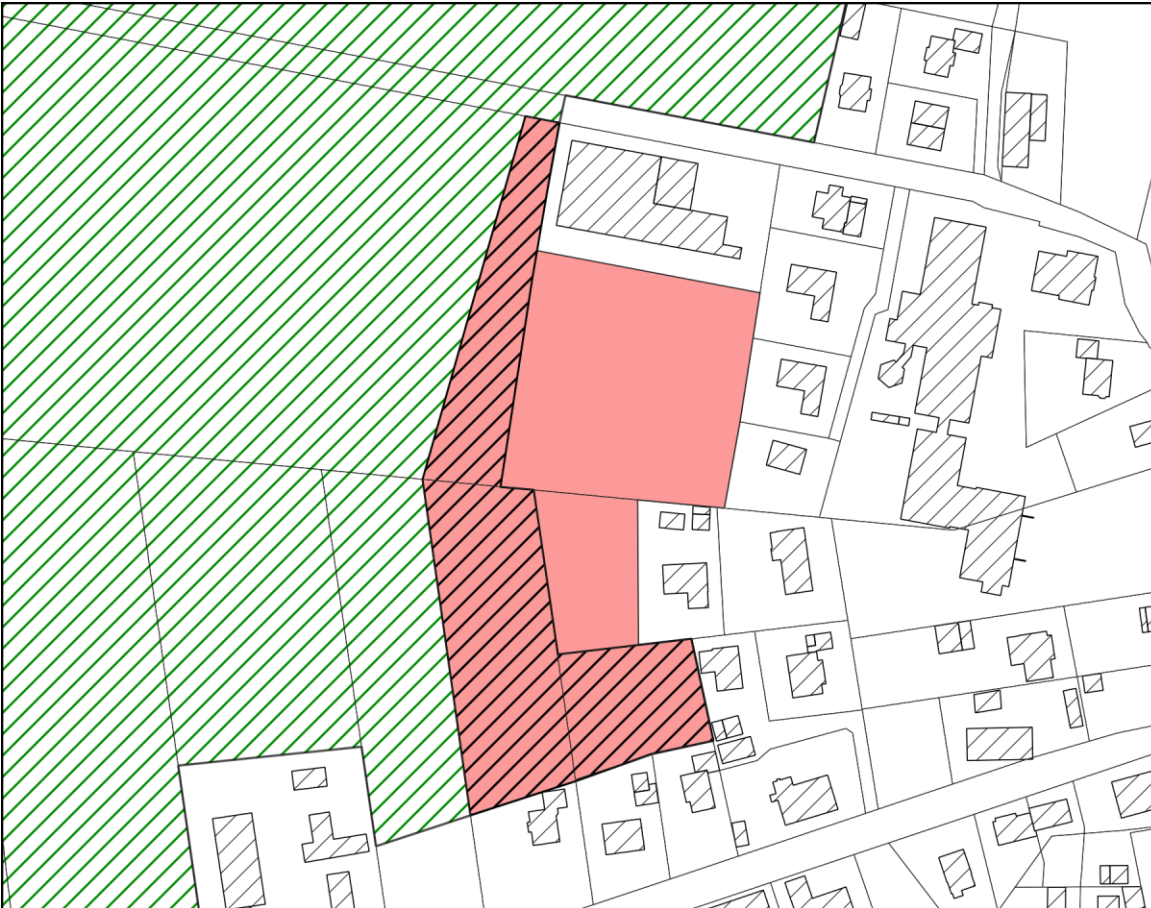
## Egestorf Northwest



~ 50 bis 60 Wohneinheiten

# Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen

## Egestorf West



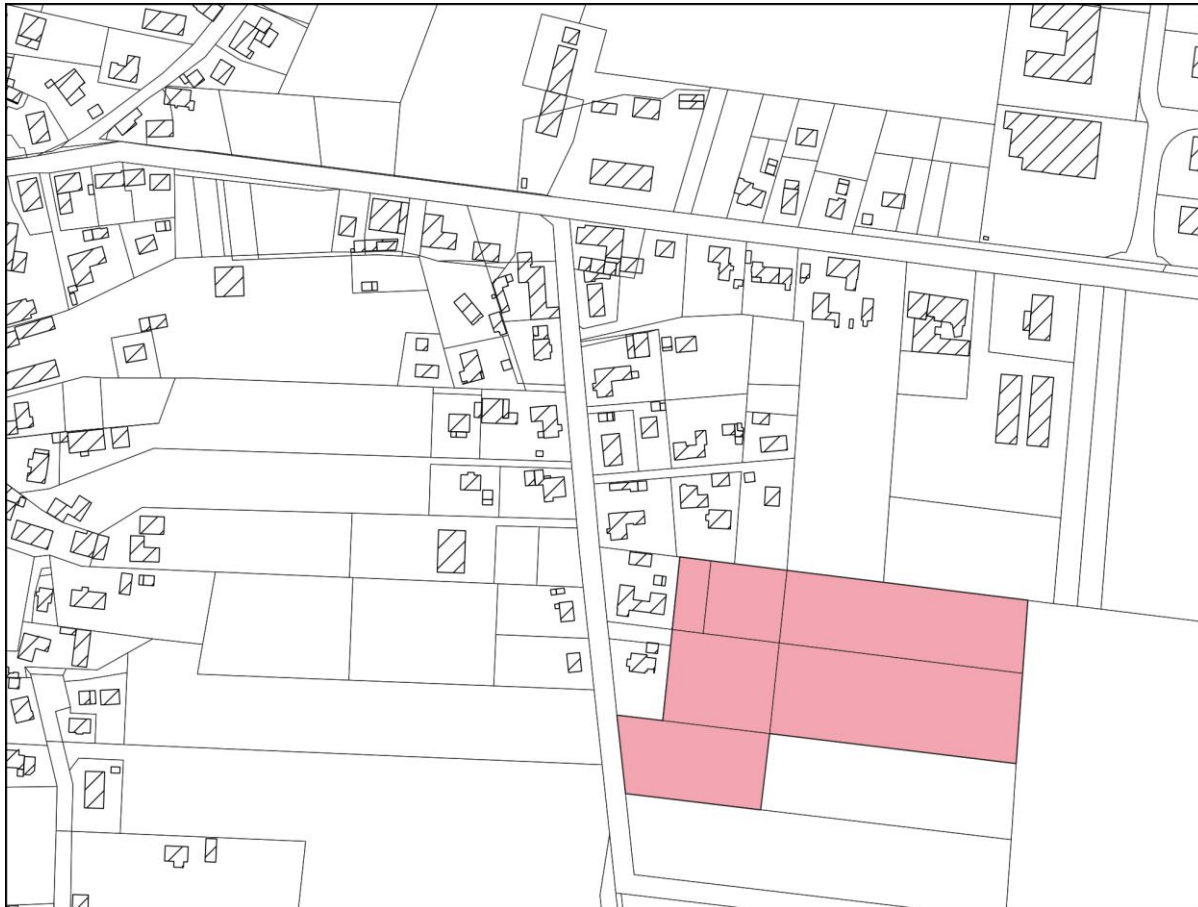
→ Kleine Variante: 0,72 ha ~ 10- 12 WE

→ Große Variante: 1,49 ha ~ 20-25 WE



# Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen

**Egestorf Ostende**



28 – 35 Wohneinheiten

**Egestorf Süd**



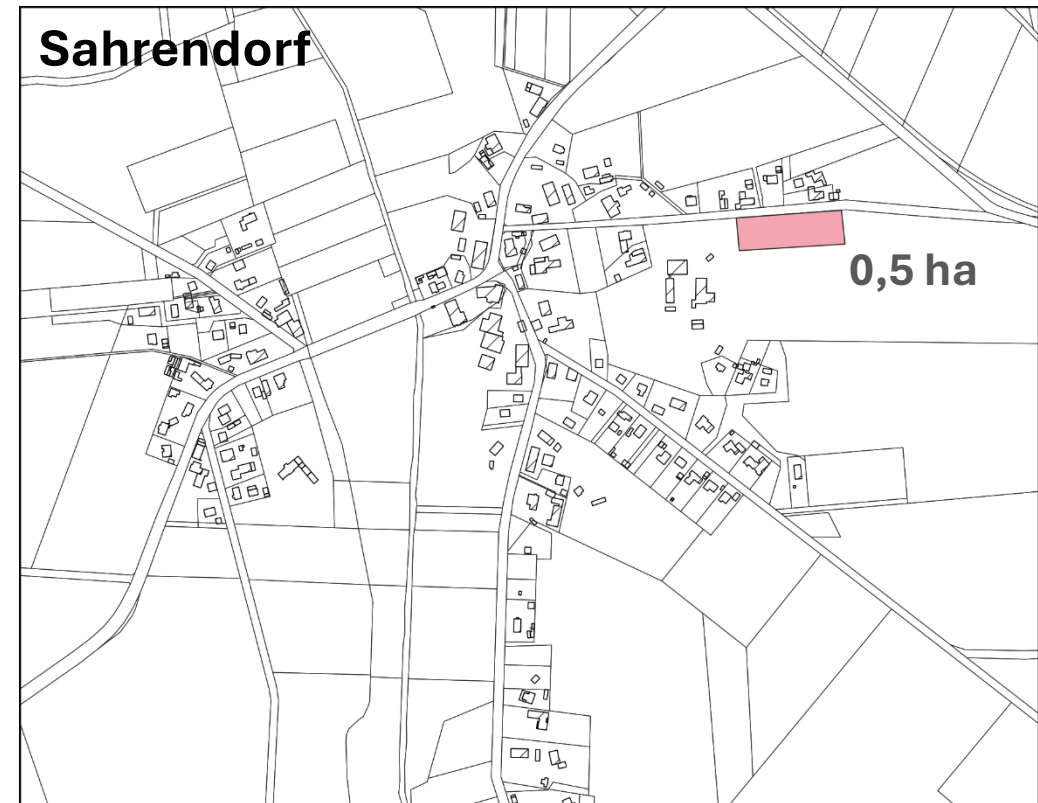
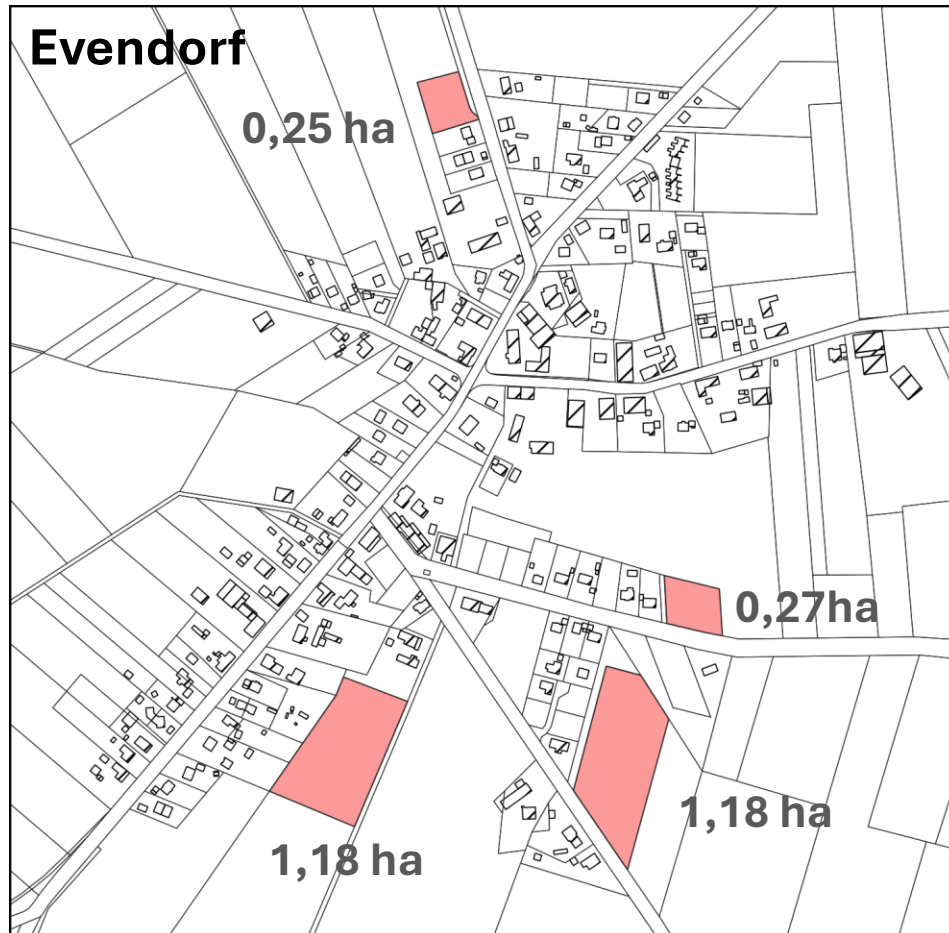
2 Wohneinheiten

# Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen

Ortsteile	Bedarf WE 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 erweiterten Flächen

## Weitere Ortsteile

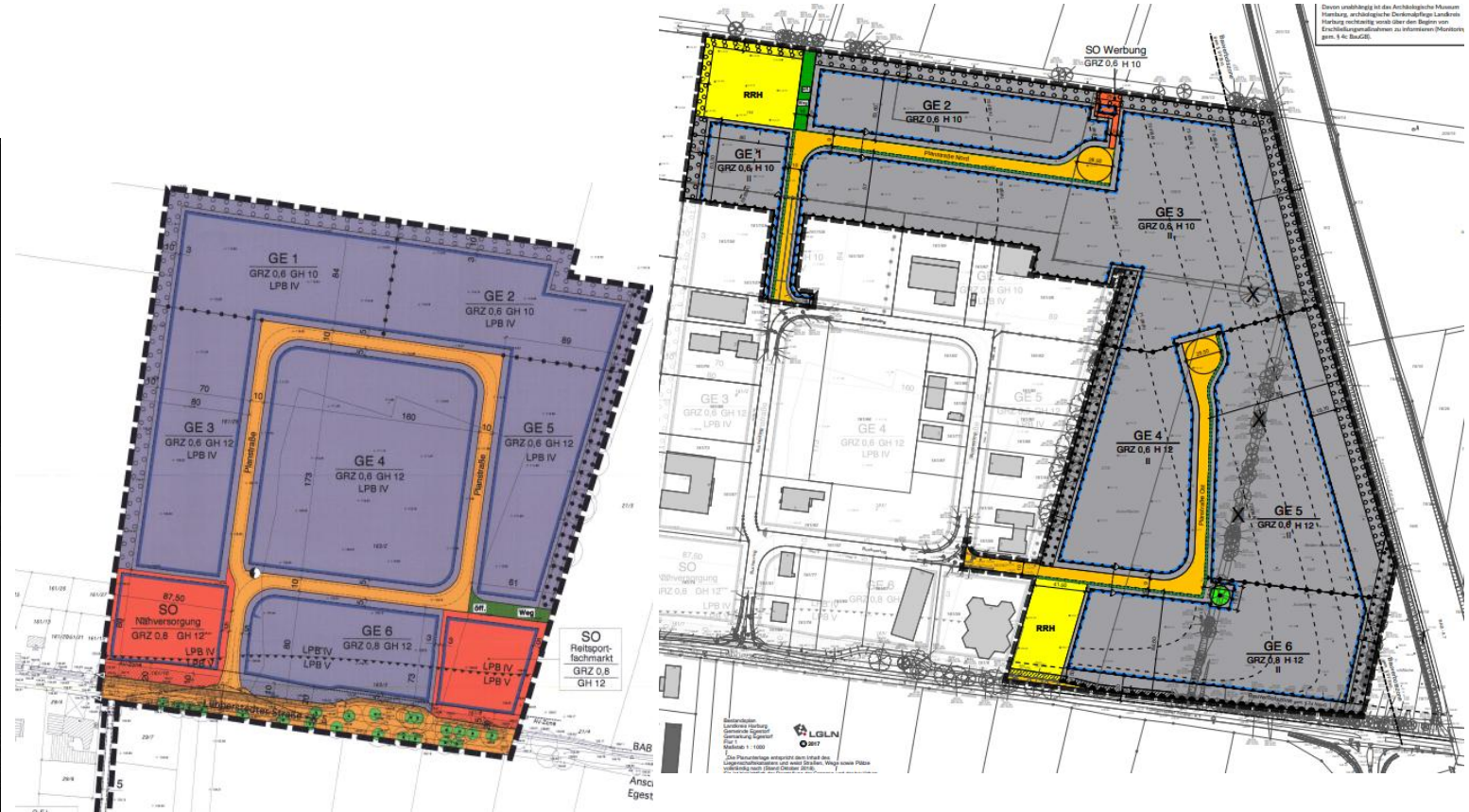




# Gewerbliche Siedlungsentwicklung



- Gewerbeentwicklung letzte 5 Jahre  
→ 10,3 Hektar



Bebauungsplan 2010

Bebauungsplan Erweiterung 2019

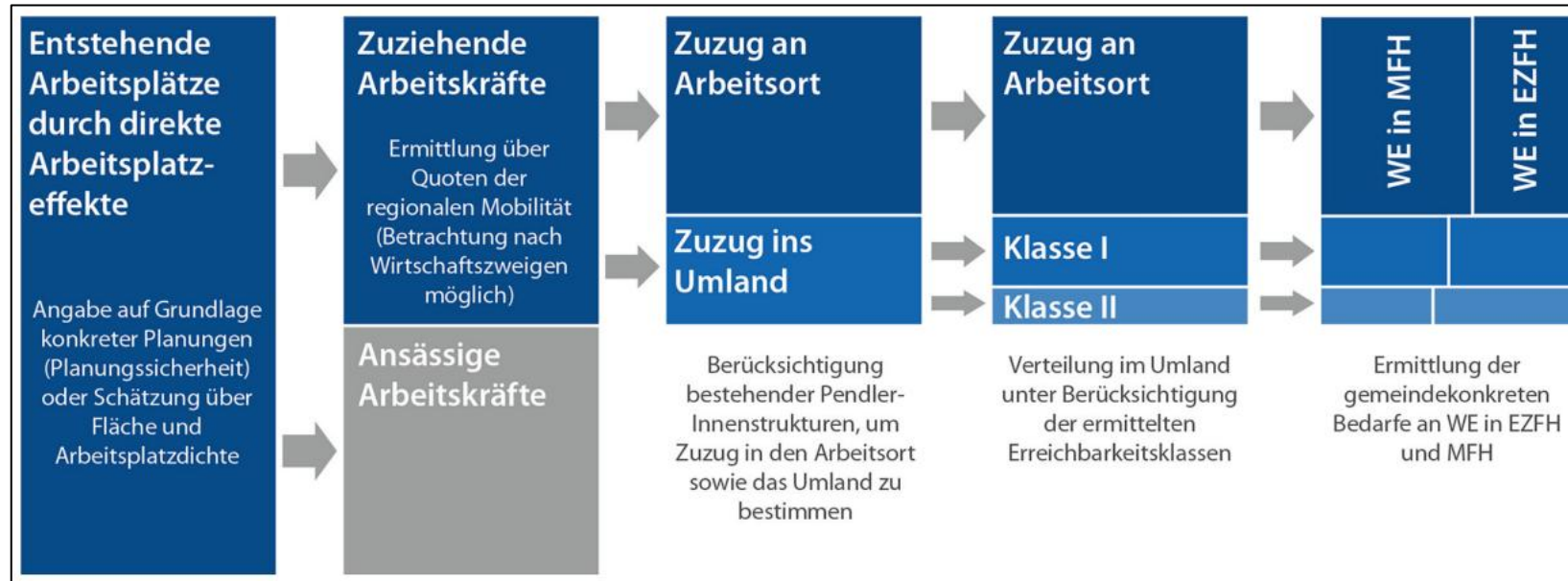
# Gewerbliche Siedlungsentwicklung



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



# Gewerbliche Siedlungsentwicklung - Wohnbedarf



Methodik zur Abschätzung von Wohnraumbedarfen 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

Siedlungsentwicklung im Bestand	Siedlungsentwicklung auf vorbereiteten Flächen	Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nachverdichtung gemäß §§ 34 Abs. 1 und 30 BauGB</li><li>▪ Nachverdichtung durch Umnutzung bestehender Bausubstanz</li><li>▪ Nachverdichtung durch Änderung der bestehenden Bebauungspläne</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ergänzungssatzungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB</li><li>▪ Bebauungsplanung auf durch FNP vorbereiteten Flächen im Außenbereich</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bauleitplanung (FNP und B-Plan) im Außenbereich</li><li>▪ Bauleitplanung (FNP und B-Plan) im Außenbereich und LSG</li></ul>

# Änderung des Flächennutzungsplans – Handlungsempfehlungen

- **Egestorf Northwest – 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

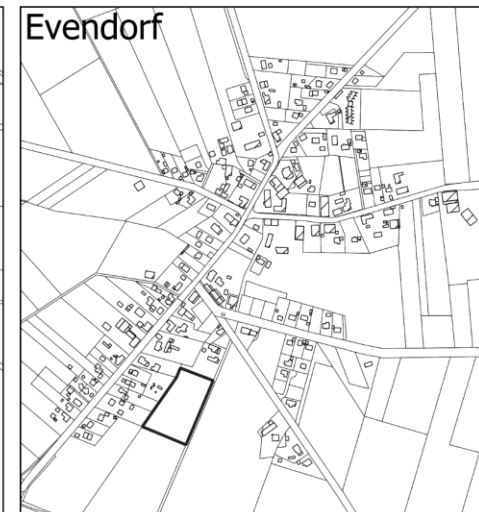
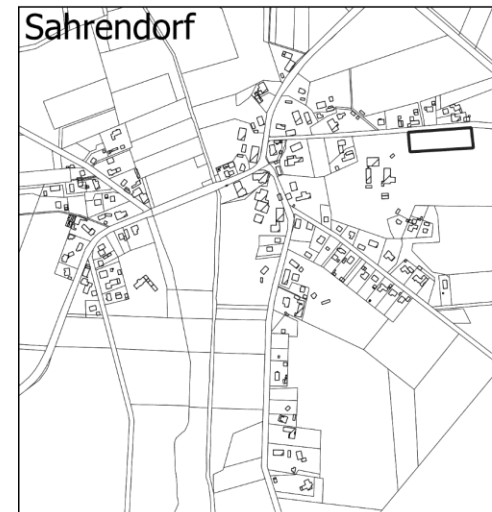
- **Sahrendorf Nordost - Wohnbaufläche**

Größe: 0,5 ha, vollständig innerhalb des LSGs

---

- **Egestorf Gewerbegebietserweiterung**

Größe: 11,8 ha, vollständig innerhalb des LSGs



# Egestorf – 3 Pakete der Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung im Bestand	Siedlungsentwicklung auf vorbereiteten Flächen	Siedlungsentwicklung auf erweiterten Flächen
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nachverdichtung gemäß §§ 34 Abs. 1 und 30 BauGB</li><li>▪ Nachverdichtung durch Umnutzung bestehender Bausubstanz</li><li>▪ Nachverdichtung durch Änderung der bestehenden Bebauungspläne</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ergänzungssatzungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB</li><li>▪ Bebauungsplanung auf durch FNP vorbereiteten Flächen im Außenbereich</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bauleitplanung (FNP und B-Plan) im Außenbereich</li><li>▪ Bauleitplanung (FNP und B-Plan) im Außenbereich und LSG</li></ul>