

An die Mitglieder des Rates der Gemeinde Stelle

An die Fraktionen im Rat der Gemeinde Stelle

Stelle, 14.06.2026

Ortsrand Stelle „Unter den Linden“ erhalten

Politisches Positionspapier der Interessengemeinschaft an die Fraktionen und Ratsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den letzten Jahren ist die südliche Ortsrandfläche von Stelle an der Straße „Unter den Linden“ (Richtung Ohlendorf) wiederholt unter wechselnden Bezeichnungen Gegenstand kommunaler Bebauungsabsichten gewesen – zuletzt als „Fläche S2“ im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2035, zuvor als Bebauungsplan „Hohes Feld – Süd“ (Aufstellungsbeschluss 2017), aktuell zeichnerisch als „W“ (Wohnbaufläche) im Vorentwurf des Landschaftsplans 2026. Es handelt sich um dieselbe Fläche.

Wir, die Anwohnerinnen und Anwohner der Straßen Am Wasserturm, Hohes Feld und Am Schlathorn, haben uns zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen und vertreten mit diesem Schreiben die in unserer Gemeinde sehr verbreitete Auffassung: Diese Fläche darf nicht bebaut werden. Sie muss als Freiraum am Ortsrand dauerhaft gesichert werden.

Wir haben fristgemäß eine Stellungnahme zur Auslegung des Vorentwurfs des Landschaftsplans bei der Gemeinde Stelle abgegeben.

Breiter Rückhalt in der Bürgerschaft: Unsere Stellungnahme zum Flächennutzungsplan 2035 wurde von rund 75 namentlich identifizierten Anwohnerinnen und Anwohnern unterzeichnet. Die Liste liegt der Gemeinde Stelle vor und ist dieser Mitteilung als Faktenblatt beigelegt. Die Sorge um den Ortsrand ist nicht die Sorge einer kleinen Gruppe – sie ist im gesamten Quartier verankert.

Worum es geht

Die Frage „Bebauung oder Freiraum am südlichen Ortsrand?“ ist mehr als eine technisch-planerische Detailfrage. Sie ist eine grundsätzliche Weichenstellung für die Zukunft unserer Gemeinde:

- **Soll Stelle weiter wachsen, indem unversiegelte Flächen am Ortsrand bebaut werden?** Oder setzt die Gemeinde konsequent auf Innenentwicklung, Erhalt der gewachsenen Strukturen und Schutz des Landschaftsbildes? Die Nachbargemeinde Maschen hat sich beispielsweise gegen ein weiteres Wachstum ausgesprochen.
- **Soll die Gemeinde Bebauungsprojekte unterstützen, die erkennbar von privaten Investoreninteressen getragen sind?** Oder bleibt die Gemeinde bei ihrer eigenen, mehrfach öffentlich erklärten Linie, vorrangig Flächen in Gemeindehand zu entwickeln?
- **Soll die Gemeinde Bürgerinnen und Bürgern, denen beim Erwerb ihrer Grundstücke die Unverbaubarkeit des südlichen Umlandes zugesichert wurde, dieses Versprechen einlösen?** Oder werden alte Zusagen zugunsten neuer Bebauung aufgegeben?

Unsere Kernargumente – kompakt

1. Ortsbild und Lebensqualität

Die Fläche bildet den letzten unbebauten Geestrand südlich der Bestandsbebauung und prägt den Übergang von der Siedlung in die offene Kulturlandschaft. Eine Bebauung würde diesen Charakter dauerhaft zerstören – einmal versiegelt, niemals zurückzuholen.

2. Klima, Wasser und Boden – einschließlich Trinkwasserschutz

Die unversiegelte Fläche dient als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet, sichert Frischluftzufuhr und Grundwasserneubildung und besitzt eine bodenhydrologisch hochwertige, langjährig landwirtschaftlich genutzte Ackerkrume. Diese Funktionen sind im aktuellen Landschaftsplan-Vorentwurf nicht ausreichend erfasst und im FNP-Vorentwurf nicht abgewogen.

Hinzu kommt: Die Fläche liegt nach der Schutzgebietskarte des Landkreises Harburg in der Schutzzone III A (nördlich der A 39) des mit Verordnung vom 15.01.2003 festgesetzten gemeinsamen Wasserschutzgebietes Ashausen/Winsen/Stelle. Damit handelt es sich um einen besonders sensiblen Bereich des Grundwasser- und Trinkwasserschutzes. Nach dem Katalog der Schutzbestimmungen sind dort insbesondere das Ausweisen von Baugebieten, die Errichtung von Gebäuden für Wohn- und Gewerbezwecke sowie der Neubau und Ausbau befestigter Wege und Straßen nur beschränkt zulässig und damit genehmigungspflichtig; die wasserrechtliche Erlaubnis darf nur erteilt werden, wenn keine nachteilige Einwirkung auf das Grundwasser zu besorgen ist. Eine bauliche Inanspruchnahme stünde somit unter wasserrechtlichem Genehmigungsvorbehalt und begründete neben den naturschutzfachlichen zugleich erhebliche wasserrechtliche Konflikte. Dieser Belang ist im Landschaftsplan als gewichtiges Schutzgut darzustellen.

3. Verkehrssicherheit

Die Einmündung „Unter den Linden / Am Wasserturm“ gilt schon heute als eine der gefährlichsten Kreuzungen in Stelle. Die Stichstraße vom Wasserturm ist nicht vollständig ausgebaut, die Einfahrt von Unter den Linden nur ca. 3 m breit. Zusätzlicher Verkehr eines Neubaugebietes würde insbesondere Kinder und Radfahrer erheblich gefährden.

4. Wachstum ohne Infrastruktur

Stelle wächst seit Jahren – doch eine entsprechende Wachstumsperspektive der Infrastruktur ist nicht erkennbar. Schulen, Kindertagesstätten und die ärztliche Versorgung sind bereits heute an ihrer Kapazitätsgrenze. Zusätzliche Wohnbebauung würde diese Situation weiter verschärfen, ohne dass im Vorentwurf ein paralleler Ausbau der Infrastruktur dargestellt oder gesichert ist. Eine nachhaltige Ortsentwicklung setzt voraus, dass die Versorgung mit Betreuungs-, Bildungs- und Gesundheitsangeboten mit dem Einwohnerzuwachs Schritt hält – diese Fragen sind vorab zu klären, nicht nachträglich.

5. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Das Baugesetzbuch verlangt in § 1a Abs. 2, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vorrangig Innenentwicklung zu betreiben. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017/2022 verlangt, die Neuversiegelung bis 2030 auf unter 3 ha/Tag zu reduzieren. Die Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche widerspricht diesen Vorgaben – und auch dem eigenen Zielkonzept des Landschaftsplans, der für die Ortslage Stelle ausdrücklich „harmonische Einbindung von Ortsrändern“ und „Festlegung von Tabuflächen für die Bebauung“ vorsieht (Erläuterungstext S. 72).

6. Innerer Widerspruch und rechtliches Risiko für die Gemeinde

Der Landschaftsplan-Vorentwurf widerspricht sich in seinen eigenen Karten: Während das Zielkonzept (Plan Nr. 2) die Fläche dem Bereich „Tabuflächen für die Bebauung“ zuordnet, zeichnet die Planungs- und Entwicklungskarte (Plan Nr. 4) auf derselben Fläche eine geplante Wohnbaufläche „W“ ein – mitten auf dem dort als schützenswert markierten Ortsrand und an der zu erhaltenden Lindenallee. Dieser Widerspruch ist fachlich nicht aufgelöst.

Hinzu kommt das rechtliche Risiko: Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b BauGB, auf dessen Grundlage 2017 der B-Plan „Hohes Feld – Süd“ aufgestellt wurde, unionsrechtswidrig ist. Plant die Gemeinde erneut eine Bebauung auf einer fachlich unzureichend bewerteten Außenbereichsfläche, droht ein angreifbares Verfahren – mit dem Risiko von Klagen, Verzögerungen und vermeidbaren Kosten zu Lasten des Gemeindehaushalts.

Was wir vom Rat und von den Fraktionen erwarten

- **Klares Bekenntnis** zum Schutz der hier gegenständlichen Fläche als unbebauter Ortsrandbereich – sowohl im Landschaftsplan (Streichung der „W“-Kennzeichnung in Plan Nr. 4, Darstellung als Tabufläche) als auch im Flächennutzungsplan 2035 (Streichung der „Fläche S2“ aus den Wohnbauflächen).
- **Transparente Behandlung** unserer Stellungnahmen in der öffentlichen Ratsdebatte – einschließlich der Frage, in welcher Form private Investoreninteressen Berücksichtigung gefunden haben. Der nach unserer Beobachtung anhaltende Leerstand und der Zustand des betreffenden Gebäudes und Grundstücks werfen aus unserer Sicht Fragen auf, die einer öffentlichen Klärung bedürfen.
- **Konsequente Anwendung** der von der Gemeinde selbst öffentlich erklärten Linie, vorrangig Flächen in Gemeindehand sowie im Innenbereich der Gemeinde zu entwickeln.
- **Schriftliche Beantwortung** der diesem Schreiben beigefügten Positionierungsabfrage durch jede Fraktion und – soweit gewünscht – auch durch einzelne Ratsmitglieder.

Hinweis im Hinblick auf die Kommunalwahl im September 2026

Transparenz über politische Positionen ist aus unserer Sicht ein wesentlicher Bestandteil demokratischer Entscheidungsprozesse. Bürgerinnen und Bürger sollten vor ihrer Stimmabgabe nachvollziehen können, welche Haltung die jeweiligen Kandidatinnen und Kandidaten zu wichtigen Fragen der Ortsentwicklung vertreten und mit welcher Position sie in den Gemeinderat einziehen möchten. Wir werden die Antworten der Fraktionen und Ratsmitglieder auf die beigefügte Positionierungsabfrage – ebenso wie ein eventuelles Nicht-Antworten – im Vorfeld der Kommunalwahl 2026 der Öffentlichkeit zugänglich machen.

Angebot zum Gespräch

Wir bieten allen Fraktionen ausdrücklich an, unsere Position in einem persönlichen Gespräch zu erläutern – gerne auch bei einem Ortstermin an „Unter den Linden“. Wir nehmen uns die Zeit. Bitte sprechen Sie uns an.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Interessengemeinschaft Am Wasserturm / Hohes Feld / Am Schlatthorn

Simon Pless + Martin Oldeland

Am Wasserturm 22 • simon@pless.me • 0171 2161284

Anlagen:

- Positionierungsabfrage an Fraktionen und Ratsmitglieder (1 Seite)
- Faktenblatt zur Sachlage „Fläche W / S2 / Hohes Feld – Süd“ (1 Seite)
- Unterschriftenliste zur FNP-Stellungnahme (auf Anfrage; bei der Gemeinde Stelle bereits aktenkundig)

Interessengemeinschaft Am Wasserturm / Hohes Feld / Am Schlathorn

Anlage 1 zum Positionspapier

Positionierungsabfrage

an die Fraktionen und Ratsmitglieder der Gemeinde Stelle

Wir bitten jede Fraktion (und gerne auch einzelne Ratsmitglieder) um schriftliche Beantwortung der folgenden Fragen zur südlichen Ortsrandfläche „Unter den Linden“ (im Landschaftsplan „W“, im FNP 2035 „S2“, in der Drucksache 2017 „Hohes Feld – Süd“).

Bitte antworten Sie bis spätestens 17.07.2026 an die im Anschreiben genannte Kontaktadresse.

Frage 1: Setzen Sie sich dafür ein, dass die Fläche im laufenden Verfahren zum Landschaftsplan als schutzwürdiger Freiraum bzw. als Tabufläche für eine bauliche Entwicklung dargestellt wird (entsprechend dem eigenen Zielkonzept des Landschaftsplans für die Ortslage Stelle, Erläuterungstext S. 72)?

☐ Ja ☐ Nein ☒ Keine Festlegung

Begründung / Anmerkung (optional):

Unter der Bedingung, dass keine alternative Fläche im Außenbereich dafür bebaut wird.

Frage 2: Lehnen Sie die Ausweisung der „Fläche S2“ als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan 2035 ab?

☐ Ja ☐ Nein ☐ Keine Festlegung

Begründung / Anmerkung (optional):

Siehe oben - wenn, dann insgesamt weniger Wohnbaufläche.

Frage 3: Treten Sie dafür ein, dass die Gemeinde Stelle bei künftigen Wohnbautwicklungen konsequent dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1a Abs. 2 BauGB) folgt und vorrangig Flächen entwickelt, die ganz oder teilweise in Gemeindehand sind?

☒ Ja ☐ Nein ☐ Keine Festlegung

Begründung / Anmerkung (optional):

Frage 4: Befürworten Sie eine vollständige Offenlegung der Eigentumsverhältnisse und der Rolle privater Investoren bei der Fläche „S2“ / „Hohes Feld – Süd“ in einer öffentlichen Ratssitzung?

☒ Ja ☐ Nein ☐ Keine Festlegung

Begründung / Anmerkung (optional):

Wenn dies rechtlich möglich ist, unbedingt. Mehr Transparenz ist nötig!

Frage 5: Unterstützen Sie die Forderung, dass für die Fläche – vor jeder weiteren Planung – fachliche Gutachten zu Klimafunktion (Kaltluft), Wasserhaushalt, Bodenfunktion und Artenschutz vorgelegt werden müssen?

☒ Ja ☐ Nein ☐ Keine Festlegung

Begründung / Anmerkung (optional):

Und für jede andere Fläche.

Frage 6: Teilen Sie die Auffassung, dass ein weiteres Wachstum der Gemeinde Stelle nur dann verantwortbar ist, wenn zugleich ein bedarfsgerechter Ausbau der Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen, ärztliche Versorgung) dargestellt und gesichert ist – und dass dies vor einer Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu klären ist?

☒ Ja ☐ Nein ☐ Keine Festlegung

Begründung / Anmerkung (optional):

Unbedingt. Noch dazu ist zu klären, für wen Wohnraum geschaffen werden soll.

Dieser muss zudem bezahlbar sein.

Frage 7: Sind Sie bereit, im Rat dafür zu stimmen, dass das Verfahren zum Bebauungsplan „Hohes Feld – Süd“ (Aufstellungsbeschluss vom 30.08.2017, § 13b BauGB) formal aufgehoben wird – insbesondere im Lichte der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zur Unionsrechtswidrigkeit des § 13b BauGB?

☐ Ja ☐ Nein ☐ Keine Festlegung

Begründung / Anmerkung (optional):

Unter der oben genannten Bedingung.

Frage 8: Welche Position vertreten Sie und Ihre Fraktion grundsätzlich zur weiteren baulichen Entwicklung von Stelle im Außenbereich? (Freitext)

Ich lehne Bebauung im Außenbereich grundsätzlich ab, nur in gut begründeten Ausnahmefällen.

Transparenz im Wahlkampf 2026: Die Antworten dieser Abfrage werden – ebenso wie ein eventuelles Nicht-Antworten – im Vorfeld der Kommunalwahl im September 2026 der Öffentlichkeit

zugänglich gemacht. Wir bitten um Verständnis: Bürgerinnen und Bürger sollen eine informierte Wahlentscheidung treffen können.

Antwortend für die Fraktion / als Ratsmitglied:

Name	Dr. Kathleen Schwerdtner Manez
Fraktion / Funktion	Bündnis 90/ Die Grünen
Datum	01.09.2026
Unterschrift	<i>Kathleen Schwerdtner Manez</i>

Interessengemeinschaft Am Wasserturm / Hohes Feld / Am Schlathorn

Anlage 2 zum Positionspapier

Faktenblatt zur Sachlage

Die südliche Ortsrandfläche „Unter den Linden“ in Stelle

Kerndaten der Fläche

Lage	südlicher Ortsrand von Stelle, westlich der Kreisstraße K 22 („Unter den Linden“) in Richtung Ohlendorf
Katasterdaten	Gemarkung Stelle, Flur 20, Flurstück 25/3 (und angrenzende Flurstücke), Lagebezeichnung „Hohes Feld“
Größe	Teilfläche „S2“ ca. 11.000 m ² ; Gesamtfeld „Fläche 18“ ca. 29.000 m ²
Aktuelle Nutzung	ackerbaulich genutzt, unversiegelt, im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB
Eigentum	Gesamtfeld: Herr Stein und ein Investor; Teilfläche „S2“ überwiegend dem Investor zugeordnet
Wasserschutz	Schutzzone III A (nördlich der A 39) des WSG Ashausen/Winsen/Stelle (Verordnung v. 15.01.2003)

Chronologie der Bebauungsabsichten

30.08.2017	Drucksache DS-Nr. XVII/106-01: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hohes Feld – Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
18.07.2023	BVerwG-Urteil 4 CN 3.22: § 13b BauGB ist unionsrechtswidrig (SUP-Richtlinie 2001/42/EG)
31.07.2025	Bekanntmachung Nr. 30/2025: Auslegung des FNP-Vorentwurfs 2035 mit „Fläche S2“
Sept. 2025	Stellungnahme der Interessengemeinschaft zum FNP 2035 mit ca. 75 Unterzeichnern
April 2026	Vorentwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Stelle mit zeichnerischer „W“-Kennzeichnung in Plan Nr. 4
Mai 2026	Stellungnahme der Interessengemeinschaft zum Landschaftsplan

Drei Namen, eine Fläche

Die Fläche wird in den verschiedenen Planungsverfahren der Gemeinde unter wechselnden Bezeichnungen geführt. Es handelt sich um ein und denselben Bereich:

- **„W“** (Wohnbaufläche) – zeichnerische Kennzeichnung in Plan Nr. 4 des Landschaftsplan-Vorentwurfs 2026
- **„Fläche S2“** – Bezeichnung im FNP-Vorentwurf 2035 (ca. 11.000 m², Teilfläche der „Fläche 18“)
- **„Hohes Feld – Süd“** – Bezeichnung des B-Plan-Verfahrens 2017 (DS-Nr. XVII/106-01)
- **Flur 20, Flurstück 25/3** – katasterrechtliche Identität (LGLN-Liegenschaftskartenauszug V1-438/2017)

Innerer Widerspruch im Landschaftsplan

Das Zielkonzept (Plan Nr. 2) ordnet die Fläche dem Bereich „Festlegung von Tabuflächen für die Bebauung“ zu. Die Planungs- und Entwicklungskarte (Plan Nr. 4) zeichnet auf derselben Fläche dennoch eine geplante Wohnbaufläche „W“ ein – unmittelbar auf dem dort als schützenswert markierten Ortsrand und an der zu erhaltenden Lindenallee. Dieser Selbstwiderspruch ist im Erläuterungstext nicht aufgelöst und stellt einen fachlichen Bewertungsmangel dar.

Rückhalt in der Bürgerschaft

Die FNP-Stellungnahme der Interessengemeinschaft vom September 2025 wurde von rund 75 namentlich identifizierten Anwohnerinnen und Anwohnern aus den Straßen Am Wasserturm, Hohes Feld und Am Schlatthorn unterzeichnet. Die vollständige Unterschriftenliste ist der Gemeinde Stelle und dem beauftragten Planungsbüro aktenkundig vorgelegt worden und liegt auf Anfrage vor.

Weitere Information der Bürgerschaft

Die Interessengemeinschaft wird im Vorfeld der Kommunalwahl im September 2026 die Steller Bürgerinnen und Bürger umfassend über den Sachstand zum Ortsrand „Unter den Linden“ und über die Positionen der Fraktionen und Ratsmitglieder informieren – über öffentliche Informationsveranstaltungen, eine Bürgerwebsite, Verteilaktionen und Pressearbeit. Der Schutz des Ortsrandes ist für viele Bürgerinnen und Bürger ein wahlentscheidendes Thema.

Simon Pless + Martin Oldeland

Am Wasserturm 22 • simon@pless.me • 0171 2161284