



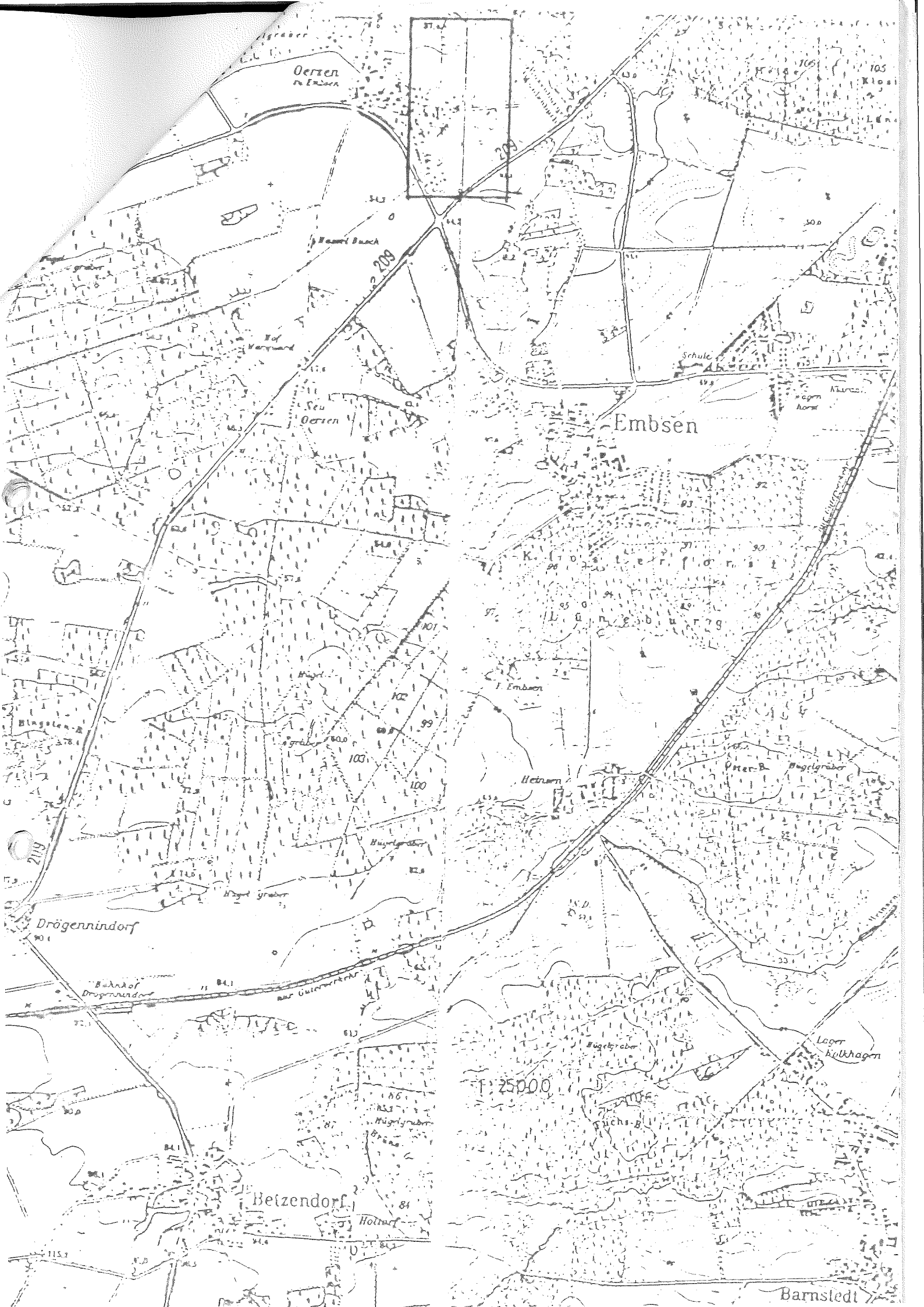
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DER SAMTGEMEINDE ILMENAU

1. ÄNDERUNG

GEMEINDE EMBSEN

M. 1:5000



Oerten
in Embesen

Embsen

Drögennindorf

Betzendorf

Barnstedt

1:25000

Haus Bach

Schule

Heinrich

Lager
Kalkhagen

Hof
Wartburg

Kloster
Lugnesburg

Hügelgraber

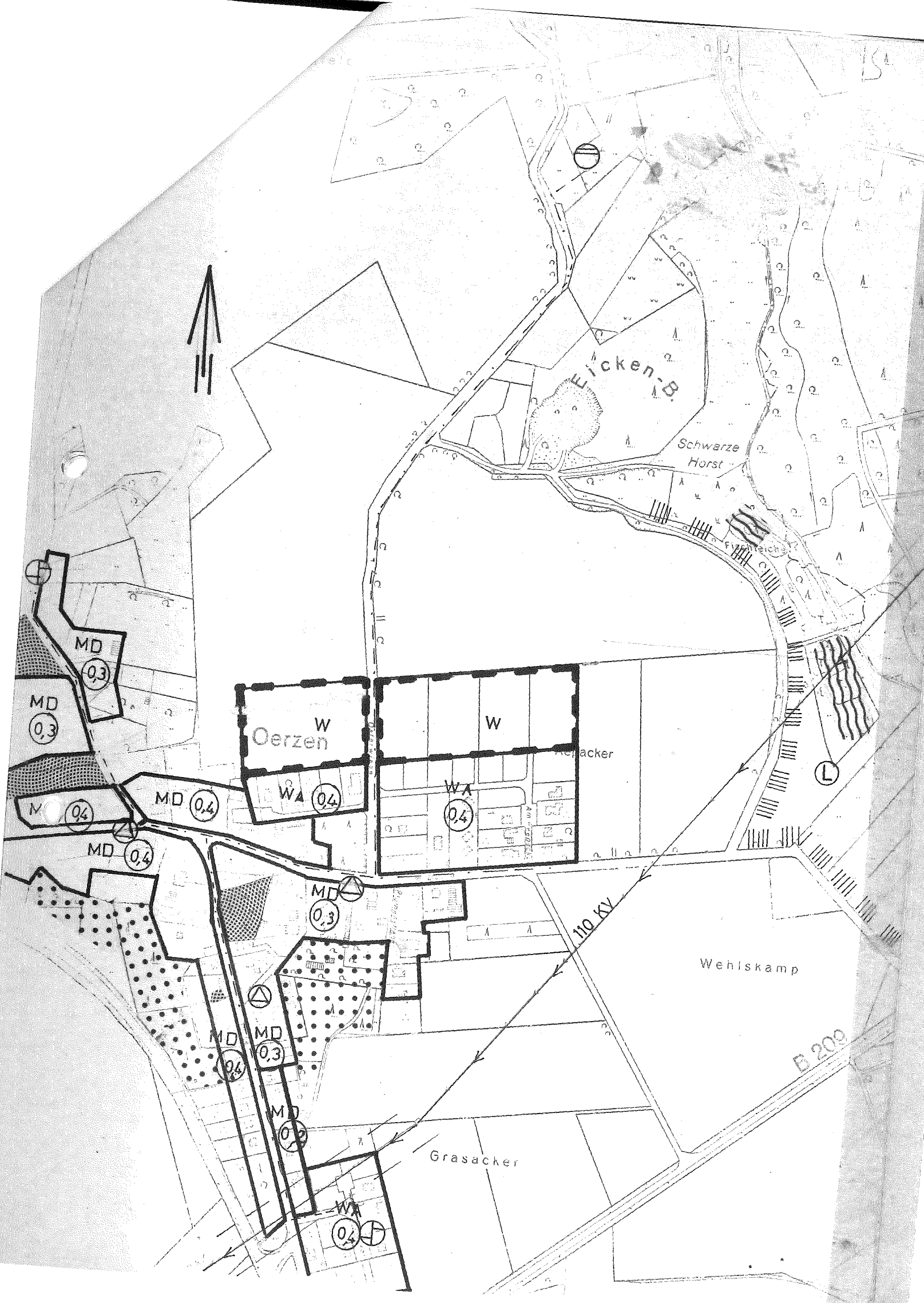
Hügelgraber

Hügelgraber

Hügelgraber

Hof

Hof


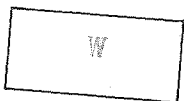


SAMTGEMEINDE ILMENAU

1. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

M. 1 : 5000

PLANZEICHENERKLÄRUNG
NUR FÜR DEN
ÄNDERUNGSBEREICH

-  Geltungsbereich der Änderung
-  = Wohnbauflächen

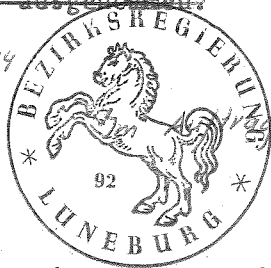
Die Gemeinde Ilmenau hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen
Abs. 6 BBauG den Flächennutzungsplan (1. Änderung/Ergänzung) nebst
Bescheid in seiner Sitzung am 18. Juli 1984 beschlossen.

Ilmenau, den 18. Juli 1984


(Samtgemeindedirektor)

Der Flächennutzungsplan (1. Änderung/Ergänzung) ist mit Verfügung (AZ.: 3097-21101-Lü/Ilm-1)
vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben gemäß § 6 BBauG genehmigt. Die ~~kenntlich
gemachten Teile sind auf Antrag der Samtgemeinde von~~ gemäß § 6 Abs. 3
~~BBauG von der Genehmigung ausgenommen.~~

Lüneburg, den 6.12.1984





(Nordmann)

Der Samtgemeinderat ist den in der Genehmigungsverfügung vom
(AZ.: 3097-21101-Lü/Ilm-1) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner
Sitzung am 7. März 1985 beigetreten.

~~Der Flächennutzungsplan (1. Änderung/Ergänzung) hat zuvor wegen der Auflagen/
Maßgaben vom - bis - öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde an - ortsüblich
bekanntgemacht.~~

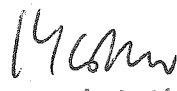
Melbeck, den 7. März 1985


(Samtgemeindedirektor)

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes (1. Änderung/Ergänzung) ist gemäß § 6
Abs. 6 BBauG am - 5. Aug. 1985 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg bekanntgemacht
worden.

Der Flächennutzungsplan (1. Änderung/Ergänzung) ist damit am - 5. Aug. 1985 wirksam
geworden.

Melbeck, den - 5. Aug. 1985


(Samtgemeindedirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes (1. Änderung/
Ergänzung) ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen
des Flächennutzungsplanes (1. Änderung/Ergänzung) nicht geltend gemacht worden.

Melbeck, den

(Samtgemeindedirektor)

gemeines

Nachdem 1974 die Neugliederung der Gemeinden im Landkreis Lüneburg durch Gesetz geregelt worden war, stellte die Samtgemeinde Ilmenau in den nachfolgenden Jahren einen Flächennutzungsplan auf, dessen Genehmigung am 27. 5. 1982 erfolgte.

In den Jahren der Planaufstellung spielten die durch das Landesplanerische Rahmenprogramm bekanntgegebenen Bevölkerungszahlen eine entscheidende Rolle. Die aus heutiger Sicht sehr begrenzt bemessenen Zielzahlen führten zu äußerst knappen Darstellungen von Bauflächen und zu lückenhafter Darstellung des Baubestandes.

Dadurch ist es bereits heute nach Genehmigung des Flächennutzungsplanes nicht mehr möglich, in einzelnen Orten die Nachfrage nach Baugelände zu befriedigen. Wo sich die Nachfrage nach Bauland und der Planungswille der Samtgemeinde und die Bereitschaft der jeweiligen Mitgliedsgemeinde zur Entwicklung der Bauleitplanung aus der Ausweisung von Bauflächen decken, erfolgt im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung entsprechender Flächen. Es handelt sich im wesentlichen auch um die Abrundungen an Ortsrändern und Erweiterungen vorhandener Baugebiete.

II. Bezug zu höherrangiger Planung

Die grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes werden nicht berührt. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg in der Fassung vom 26. 2. 1982 weist der Samtgemeinde Ilmenau folgende zentralörtliche Funktionen und die folgenden Entwicklungsaufgaben zu:

1. Nebenzentrum zum Nahbereich der Stadt Lüneburg
2. Wohnen
3. Erholung
4. Gewerbe

Darstellung der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hat folgende inhaltliche Darstellungen:

Im Ortsteil Oerzen der Gemeinde Embsen werden Bauflächen für 30 WE nach Norden an das im Flächennutzungsplan dargestellte Baugebiet "Reepacker" und "Osterwiese" ausgewiesen. Die Ausweisung dient dazu, ein Gleichgewicht zu dem geschlossenen Altortsteil des Ortes Oerzen zu erreichen.

Eine Erweiterung des Neubaugebietes über den Stand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hinaus ist nicht beabsichtigt.

Die Gemeinde Embsen wird die Verwirklichung durch einen Bebauungsplan regeln.

IV. Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet besteht heute aus reinen Ackerflächen, die Restflächen der bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grundstücke sind. Der Entzug aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist unproblematisch. Es handelt sich um Splitterparzellen bzw. gepachtete Flächen.

Zur Abgrenzung zum Übergang in die freie Landschaft ist in der verbindlichen Bauleitplanung ein Pflanzstreifen vorzusehen.

V. Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

1. Trinkwasser, Stromversorgung und Fernsprecheinrichtungen

Die Versorgung der ausgewiesenen Bauflächen mit Trinkwasser, elektrischer Energie und Fernsprecheinrichtungen ist als problemlos anzusehen. Detaillierte Aussagen werden in dem verbindlichen Bauleitplan gemacht.

2. Hausmüll

Bei der Beseitigung des Hausmülls werden sich ebenfalls keine Probleme ergeben. Auch hierzu erfolgen detaillierte Aussagen in den verbindlichen Bauleitplanverfahren.

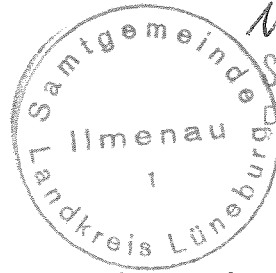
3. Oberflächenwasser

Bereits das Neubaugebiet "Reepacker" und "Osterwiese" wird im Rahmen der in der Gemeinde Erbsen, Ortsteil Oerzen, teilweise vorhandenen Mischwasserkanalisation oberflächenwassermäßig entsorgt.

Auch die jetzt in der 1. Änderung dargestellte Wohnbaufläche wird im Zuge des Mischwasserkanalsystems entsorgt.

4. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen zu verlegenden Mischwasserkanal in das Kanalnetz der Gemeinde. Die Abwässer werden gesammelt und den belüfteten Klärteichen im Ortsteil Oerzen zugeführt und gereinigt.



Gränden Fassmup
M. Rindrup vom 7.3.1985
Samtgemeinde Ilmenau
Der Samtgemeindedirektor
M. Rindrup

Darstellung der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hat folgende inhaltliche Darstellungen:

Im Ortsteil Oerzen der Gemeinde Embsen werden Bauflächen für 30 WE nach Norden an das im Flächennutzungsplan dargestellte Baugebiet "Reepacker" und "Osterwiese" ausgewiesen. Die Ausweisungen dienen dazu, ein Gleichgewicht zu dem geschlossenen Altortsteil des Ortes Oerzen zu erreichen.

Der westlich ausgewiesene Teil des Baugebietes "Osterwiese" ist die konsequente Fortsetzung eines genehmigten Bebauungsplanes "Reepacker". Die ausgewiesene Fläche rückt nicht näher an landwirtschaftliche Betriebe heran, als dies bisher der Fall ist. Die vorhandene und die geplante Bebauung ist im Durchschnitt 250 m von landwirtschaftlichen Betrieben entfernt. Zudem liegt die Erweiterungsfläche nicht in der Hauptwindrichtung, die nach ständiger Aussage der Landwirtschaftskammer - Landbauaußenstelle Lüneburg - aus südwestlicher Richtung zu bewerten ist. Es erfolgt keine Verschlechterung der Situation der Landwirte, da die jetzt vorhandene Bebauung auch zur Bewertung von Erweiterungen des Betriebes berücksichtigt werden muß.

Eine Erweiterung des Neubaugebietes über den Stand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hinaus ist nicht beabsichtigt.

Die Gemeinde Embsen wird die Verwirklichung durch einen Bebauungsplan regeln.

IV. Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet besteht heute aus reinen Ackerflächen, die Restflächen der bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grundstücke sind.

Der Entzug aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist unproblematisch.

Es handelt sich um Splitterparzellen bzw. gepachtete Flächen.

Zur Abgrenzung zum Übergang in die freie Landschaft ist in der verbindlichen Bauleitplanung ein Pflanzstreifen vorzusehen.

V. Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

1. Trinkwasser, Stromversorgung und Fernsprecheinrichtungen

Die Versorgung der ausgewiesenen Bauflächen mit Trinkwasser, elektrischer Energie und Fernsprecheinrichtungen ist als problemlos anzusehen.

Detaillierte Aussagen werden in dem verbindlichen Bauleitplan gemacht.

2. Hausmüll

Bei der Beseitigung des Hausmülls werden sich ebenfalls keine Probleme ergeben.

Auch hierzu erfolgen detaillierte Aussagen in den verbindlichen Bauleitplanverfahren.

3. Oberflächenwasser

Bereits das Neubaugebiet "Reepacker" und "Osterwiese" wird im Rahmen der in der Gemeinde Embsen, Ortsteil Oerzen, teilweise vorhandenen Mischwasserkanalisation oberflächenwassermäßig entsorgt. Auch die jetzt in der 1. Änderung dargestellte Wohnbaufläche wird im Zuge des Mischwasserkanalsystems entsorgt.

4. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen zu verlegenden Mischwasserkanal in das Kanalnetz der Gemeinde Embsen. Die Abwässer werden gesammelt und den belüfteten Klärteichen im Ortsteil Oerzen zugeführt und gereinigt.