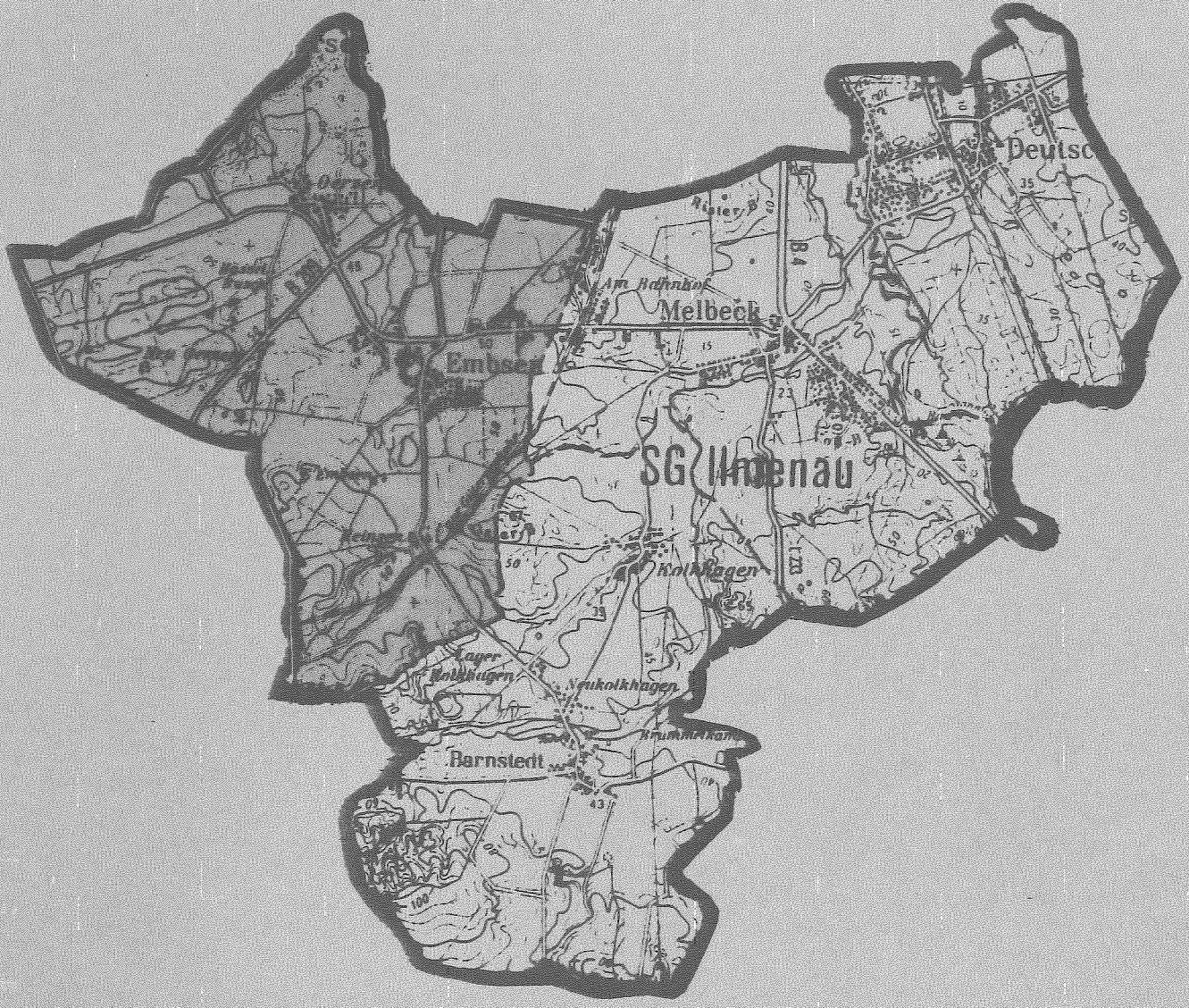


SAMTGEMEINDE

ILMANAU

LANDKREIS LÜNEBURG

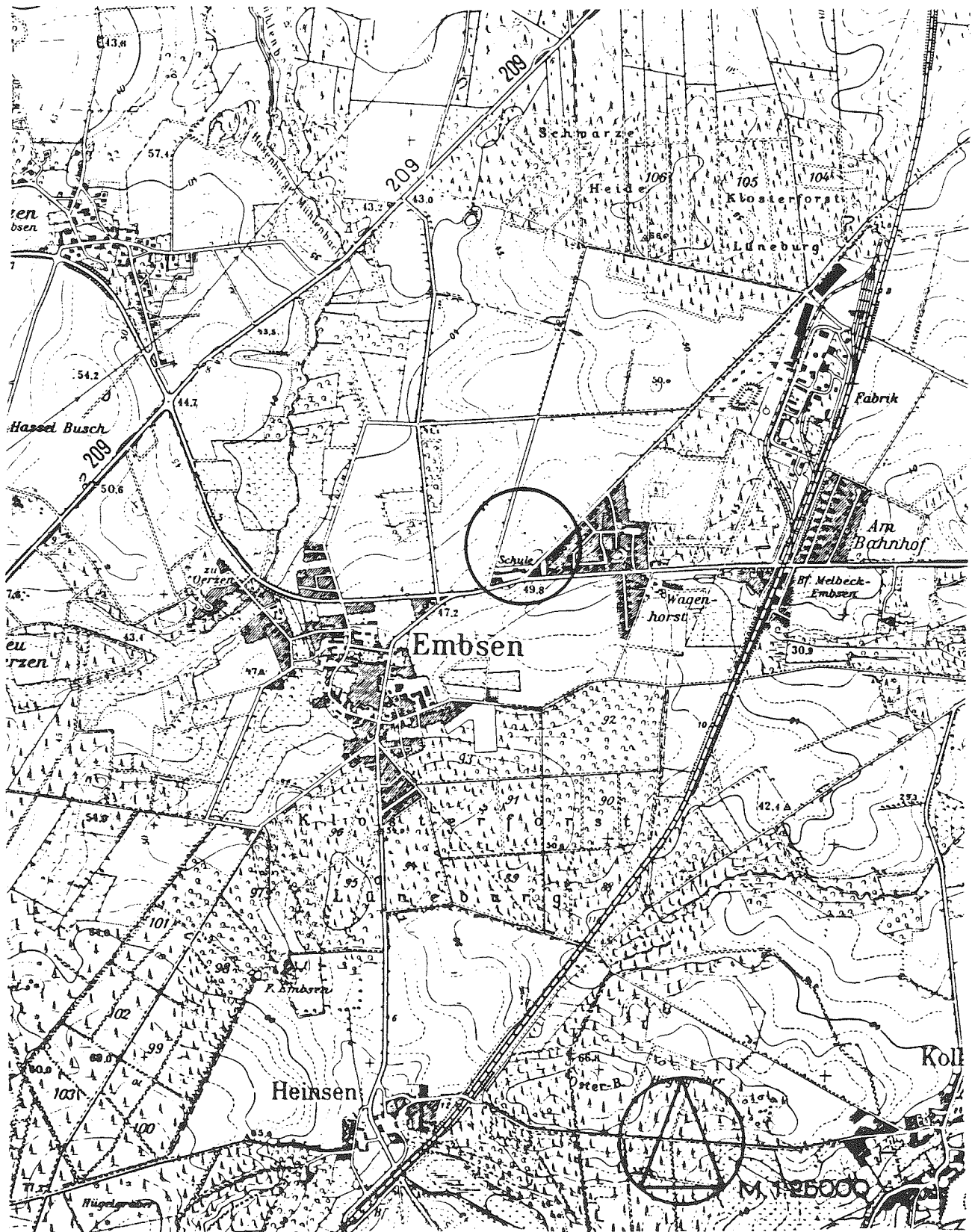
REG. BEZ LÜNEBURG



12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEARBEITET IM AUFTRAG DER SAMTGEMEINDE ILMENAU DURCH
v. MANSBERG • WISKOTT + PARTNER DIPL.-ING. ARCHITEKTEN BDA
21335 LÜNEBURG SCHILLERSTRASSE 15 TEL. 04131/42565/6 FAX. 04131/41406

ÜBERSICHTSPLAN



INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	3
1. ANLAB UND ZIEL DER ÄNDERUNG	3
2. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	3
3. DIE ÄNDERUNGSFLÄCHE	4
3.1 Lage innerhalb der Ortschaft	4
3.2 Derzeitige Situation / Planung	4
3.3 Auswirkungen und Vertretbarkeit der Planung	5
4. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN	7
Anlagen 1 und 2: Auszüge aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplans	

Vorbemerkung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft die Mitgliedsgemeinde Embsen und besteht aus der Plandarstellung im Maßstab 1 : 5000 und dem Erläuterungsbericht. Für diesen Bereich gilt bisher der Flächennutzungsplan in der Fassung der 13. Änderung, wirksam ab Dezember 1995.

Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der geänderten Fassung vom 20.07.1996, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der geänderten Fassung vom 22.04.1993, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der geänderten Fassung vom 06.08.1993.

Die Bearbeitung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch das Architektenbüro von Mansberg • Wiskott + Partner, Architekten BDA, Lüneburg.

1. Anlaß und Ziel der Änderung

Anlaß zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist, daß der Landkreis in Embsen eine Realschule bauen will, die voraussichtlich zweizügig sein wird.

Die Samtgemeinde befürwortet den in der Schulentwicklungsplanung des Landkreises getroffenen Standort in Embsen, da hierdurch eine sinnfällige Erweiterung des hier vorhandenen Schulzentrums mit Grund-, Hauptschule und Orientierungsstufe erfolgen wird. Die Samtgemeinde führt deshalb dieses 12. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durch.

Zur Verdeutlichung der Planung wird nun der gesamte Bereich des Schulzentrums zusammenhängend im F-Plan dargestellt, obwohl der südliche Bereich schon immer als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und ein Teil des nördlichen Bereiches, der sich über die jetzt geplante Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche erstreckt, als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt ist.

2. Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Lüneburg 1990 wird unter D 8 folgendes Ziel der Raumordnung formuliert: „Das im Landkreis vorhandene Angebot an Einrichtungen der Bildung und Kultur ist in seiner Vielfalt zu erhalten und weiterzuentwickeln.“ Der 1990 entwickelte Schulentwicklungsplan enthielt mittelfristige Zielpläne, die auf das Schuljahr 1995 bezogen waren, mittlerweile wurde der neue Schulentwicklungsplan aufgestellt, der u. a. beinhaltet, daß in Embsen im Bereich des Schulzentrum der Sekundarbereich I um eine Realschule erweitert werden soll. Der Einzugsbereich dieser Schule beinhaltet den östlichen und südlichen Bereich des Landkreises.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist für den Bereich der Änderungsfläche im nördlichen Bereich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt.

Da lt. RROP im Landkreis günstige und entwicklungsfähige landwirtschaftliche Betriebs- und Produktionsstrukturen vorherrschen, sollen die für die landwirtschaftliche Bodennutzung besonders gut geeigneten Böden nur im notwendigen Umfang von anderen raumbesprechenden Planungen und Maßnahmen in Anspruch genommen werden, sofern diese für die angestrebte regionale und überregionale Entwicklung erforderlich sind.

Die Samtgemeinde sieht zwar, daß hier relativ gute Böden für die Planung in Anspruch genommen werden (lt. Bodenkundlicher Standortkarte (herausgegeben v. Nieders. Landesamt für Bodenforschung, Hannover 1979) liegen im Plangebiet mäßig trockene, stellenweise frische, örtlich kurzfristig staunasse, steinige, lehmige Sandböden vor (Braunerden, örtl. Pseudogleye)), sie schließt sich aber dem Ziel der Regionalplanung an, hier in Embsen die unbedingt erforderlichen Flächen für die Erweiterung des Schulzentrums planerisch abzusichern. Da zudem gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan (s. S. 5) lediglich eine Fläche von ca. 1,1 ha landwirtschaftlicher Fläche durch diese Planung in Anspruch genommen wird, sind keine negativen Auswirkungen für die Landwirtschaft zu erwarten.

3. Die Änderungsfläche

3.1 Lage innerhalb der Ortschaft

Wie schon o.a. soll an dem vorhandenen Schulzentrum eine Erweiterung des Sekundarbereiches I erfolgen. Das Schulzentrum liegt nördlich der Bahnhofstraße (K 10) und zwischen dem Häcklinger Weg mit der dort vorhandenen Wohnbebauung und einem Flurweg.

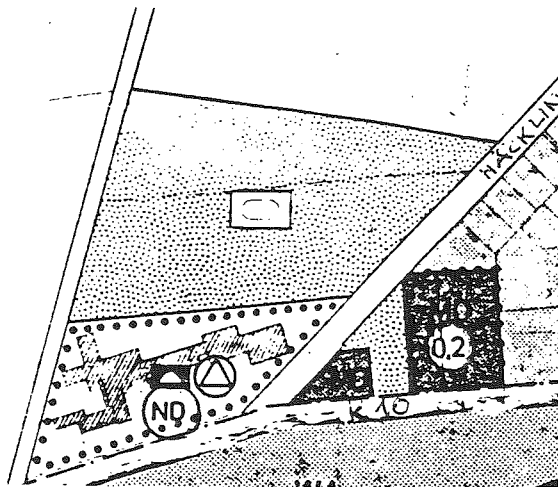
3.2 Derzeitige Situation / Planung

Zur Zeit schließt sich nördlich der vorhandenen Schulgebäude der Schulsportplatz an und daran weiter nördlich Ackerflächen. Das Gelände der Änderungsfläche fällt von Südost (49 ü. NN) leicht nach Nordwest (47 ü. NN) ab. Einzelne jüngere Laubgehölze befinden sich am Nordrand des Schulsportplatzes, ansonsten dient die Fläche lediglich dem Sport und Spiel der Schüler und ist bis auf einzelne Nadelbäume nicht bepflanzt. Die umgebende Landschaft wird durch die straßen- und wegebegeleitenden Gehölze gegliedert.

Geplant ist die Erweiterung der Schule auf dem derzeitigen Sportgelände (im wirksamen F-Plan als Grünfläche aufgenommen - s. Planausschnitt) und die Verlegung der Sportanlage nach Norden (im wirksamen F-Plan ca. zur Hälfte als Grünfläche Sport und zur anderen Hälfte als landwirtschaftliche Fläche dargestellt).

Für die bauliche Erweiterung der Schule liegt eine grobe Grundlagenermittlung vor. In dieser Grundlagenermittlung wird von zwei- und dreigeschossigen Baukörpern für die Schulerweiterung ausgegangen, die eine Grundfläche von ca. 2.500 qm benötigen.

Zur Einbindung der geplanten Baukörper in die freie Landschaft wird ferner im Flächennutzungsplan am Rande der Grünfläche „Sportbereich“ ein Pflanzstreifen zur freien Landschaft hin dargestellt. Dieser Pflanzstreifen soll dicht mit standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.3 Auswirkungen und Vertretbarkeit der Planung

- Emissionen / Immissionen

Die Samtgemeinde sieht durch diese Flächennutzungsplanänderung keine negativen Auswirkungen bzgl. der Nutzung in den angrenzenden Wohngebieten. Der Schülerverkehr ist jetzt schon vorhanden und wird zur Zeit mit Schulbussen, deren Haltestelle im Süden an der Bahnhofstraße liegt, abgewickelt. Ein kleiner Lehrerparkplatz liegt im östlichen Bereich der vorhandenen Schulgebäude.

Durch den Sportbetrieb auf dem Sportplatz werden auch keine größeren Geräuschemissionen entstehen, die die angrenzende Wohnnutzung stören könnten. Zusätzlich zu dem derzeitigen Sportunterricht wird der Unterricht für die Realschüler hier vonstatten gehen. Der Sportplatz wird zur Zeit im Sommer ca. zweimal wöchentlich zum Leichtathletiktraining und zum Training für das Sportabzeichen von dem Embsener Sportverein genutzt, eine Erweiterung dieser Nutzung ist nicht vorgesehen. Bezüglich dieser Nutzung sind derzeit keine Störungen für die Wohnnutzung vorhanden und sind auch künftig nicht gegeben. Bei einer Intensivierung des Sportetriebes auf dem Gelände – über das o.a Maß

hinaus- muß geprüft werden, ob Maßnahmen erforderlich werden, um die angrenzende Wohnnutzung vor Immissionen zu schützen. Da vom Landkreis Lüneburg geplant ist, entlang des Häcklinger Weges im Bereich der Sportanlagen einen bepflanzten Wall anzulegen, ist davon auszugehen, daß über die optische Abschirmung hinaus eine ausreichende akustische Abschirmung erzielt werden kann.

- Natur und Landschaft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verbunden ist ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, der allerdings erst durch die spätere Nutzung der Änderungsfläche erfolgen wird. Für die Änderungsfläche sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft ohnehin erhebliche Abstriche zu machen, da sie heute eine monotone Schulsportanlage und intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sind.

Die Bedeutung des Sportplatzes für das Orts- und Landschaftsbild sowie für Arten- und Lebensgemeinschaften ist hingegen sehr gering. Die Verlagerung des Sportplatzes nach Norden beinhaltet die Inanspruchnahme intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen. Dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Durch die Erweiterung der Schulgebäude wird Boden verdichtet und versiegelt, der Eingriff erfolgt hier fast ausschließlich in eine Sportrasenfläche. Der Wert dieser Fläche liegt einzig darin, daß es sich um eine bisher freie, fast ausschließlich unversiegelte Rasenfläche handelt. Diese Fläche besitzt damit lokale Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Kleinklima. Um den Eingriff in Natur und Landschaft soweit wie möglich zu minimieren, sollen die anfallenden Niederschlagswässer innerhalb der Änderungsfläche zur Versickerung gebracht werden. Ferner soll der anstehende Eingriff in das Landschaftsbild durch eine landschaftsgerechte Begrünung ausgeglichen werden. Da ein Ausgleich für den durch die Realisierung der Planung entstehenden Eingriff innerhalb der Änderungsfläche nicht möglich ist, soll eine Fläche am Heinsener Bach für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist (s. Anlage 1). Diese Fläche von ca. 3 ha Größe befindet sich im Eigentum der Gemeinde Embsen und wird zur Zeit, da sie bislang nicht als Ersatzfläche benötigt wurden, als Pool vorgehalten. Die Gemeinde Embsen hat sich bereit erklärt, einen Teil dieser Fläche als Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen. Da bislang nur grobe Grundlagenermittlungen für die Schulerweiterung existieren (s.o.) geht die Samtgemeinde davon aus, daß möglicherweise durch eine Reduzierung der Geschossigkeit mehr Fläche versiegelt werden könnte, aus diesem Grunde hat die Gemeinde Embsen sich bereit erklärt, eine Fläche bis zu 5.000 qm vorzuhalten, auf der Maßnahmen (s. Erläuterungsbericht zur 13. Änderung des F-Planes / Anlage 2) für den Naturschutz erfolgen sollen.

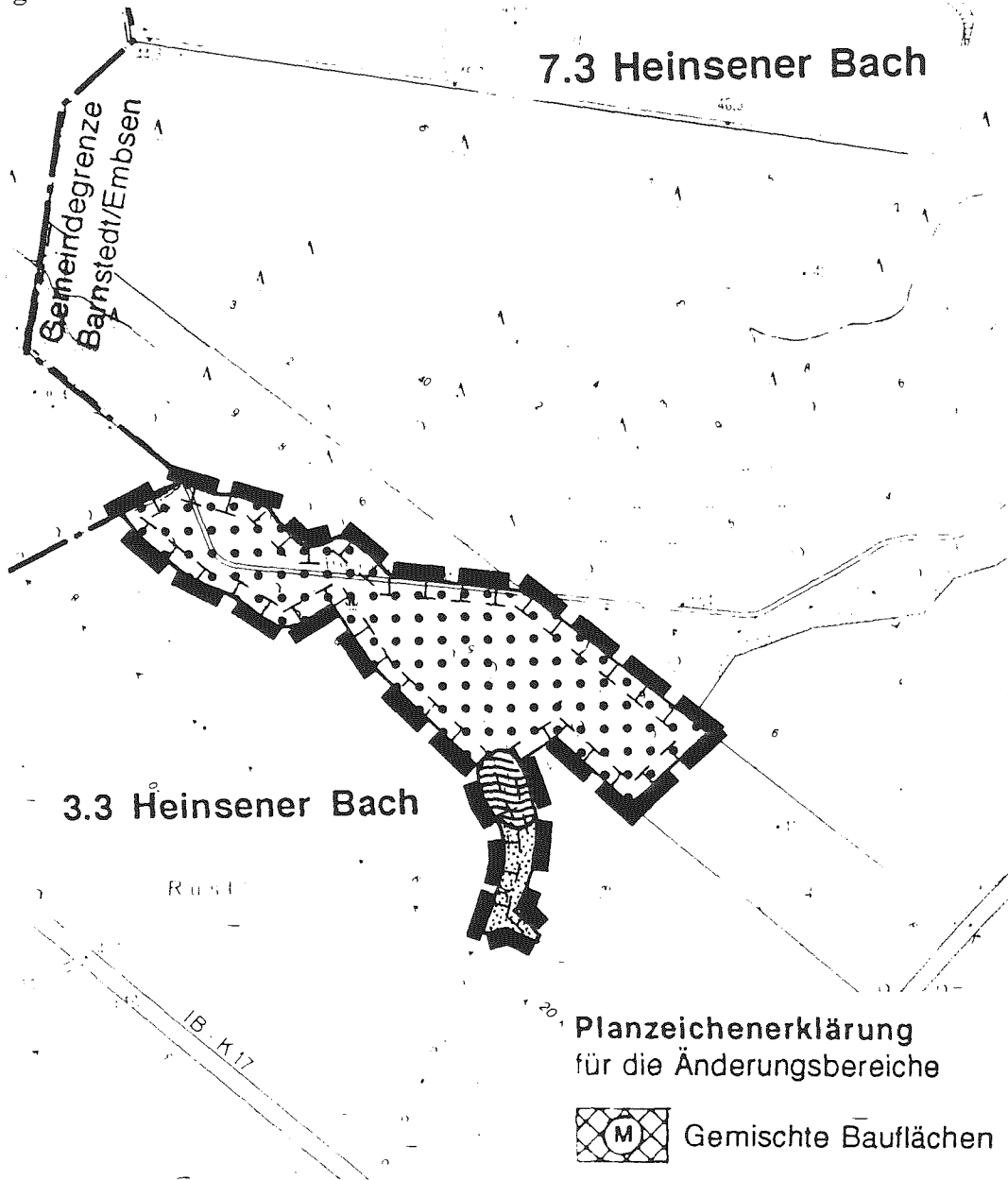
4. Bauleitplanerisches Verfahren

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 02.10.1996 statt. Hierzu ist niemand erschienen.

Die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken führten nach Abwägung im Samtgemeindeausschuß zu keiner inhaltlichen Planänderung. Der Erläuterungsbericht wurde hinsichtlich möglicher Geräuschimmissionen und bzgl. der Versickerung der Niederschlagswässer ergänzt.

Da die Gemeinde Embsen für die Erweiterung der Gebäude- und Sportanlagen keinen Bebauungsplan aufstellen wird, wurde ferner im Erläuterungsbericht der Nachweis einer ausreichend großen Ersatzfläche erbracht, soweit es aufgrund der recht groben Grundlagenermittlung möglich ist.

Anlage 1



Planzeichenerklärung
für die Änderungsbereiche



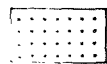
Gemischte Bauflächen



Grünflächen



Wasserflächen



Flächen für die Landwirtschaft



Waldflächen



Umgrenzung von Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung der Landschaft



Grenze der Geltungsbereiche
der 13. Änderung

SAMTGEMEINDE ILMENAU

13. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Blatt 7

Gemeinde Barnstedt
mit OT Kolkhagen

Anlage 2

5.3.3 Heinsener Bach (Blatt 7.3)

Ausgangssituation:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am Heinsener Bach, zwischen den Ortsteilen Heinsen (Gemeinde Embsen) und Lager Kolkhagen (Gemeinde Barnstedt) gelegen. Der Änderungsbereich besteht überwiegend aus hochwertigen Laub- und Mischwaldbeständen. Im Norden fließt der Heinsener Bach in einem weitgehend begradigten Verlauf. Im Südosten wird ein Zufluß zum Bach mit zwei kleinen Teichen in das Plangebiet einbezogen.

Nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 1990 für den Landkreis Lüneburg liegt das Plangebiet innerhalb von Gebieten besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, für Erholung sowie für Land- bzw. Forstwirtschaft. Der Flächennutzungsplan vom 27.5.1982 stellt den Bereich überwiegend als Wald dar. Im Süden ist ein Stillgewässer dargestellt; die Flächen beiderseits des Bachzuflusses werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Desweiteren ist der bewaldete Teil des Plangebietes als geplantes Natur-/ Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Trotz vorliegender Schutzwürdigkeit ist eine entsprechende Verordnung nach Naturschutzrecht bislang nicht erlassen worden.

Planinhalt und Abwägung:

Es ist beabsichtigt, die Plandarstellung insbesondere um die Kennzeichnung des gesamten Bereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu ergänzen (insgesamt ca. 3 ha). Die Darstellung des Waldes und des Stillgewässers bleibt erhalten, der Uferbereich des Zuflusses im Süden wird als Grünfläche dargestellt. Mit den dargestellten Änderungen entspricht die Planung den regionalplanerischen Zielsetzungen für den Bereich. Eine Beeinträchtigung der o.g. Gebietseignung und -bedeutung ist nicht zu befürchten.


Diese Darstellung bilden die Grundlage dafür, daß hier Naturschutzmaßnahmen durchgeführt und als Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes angerechnet werden können. Es ist vorgesehen, hier Maßnahmen zur Renaturierung des Bachlaufes (Senkung der Fließgeschwindigkeit) zu ergreifen und den standortfremden Bestand an Nadelgehölzen im Bereich des Zuflusses und der Teiche durch heimische Laubgehölze zu ersetzen. Diese Maßnahmen sollen den zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen durch Erschließung und Wohnbebauung im Plangebiet 2.3 "Embsen-Ost" zugeordnet werden. Die Umsetzung dieser Planabsicht ist gesichert, da die Gemeinde Embsen mittlerweile Eigentümerin dieser Flächen ist. Die geplanten Maßnahmen sind mit dem Unterhaltungsverband Mittlere Ilmenau abzustimmen.

Präambel und Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Samtgemeinde Ilmenau diese 12. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen:

Melbeck, den 23.10.97


.....
- Ratsvorsitzender -


.....
- Samtgemeindedirektor -

Änderungsbeschuß

Der Samtgemeindeausschuß hat in seiner Sitzung am 15.08.1996 den Beschluß über die Durchführung des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans gefaßt.

Der Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Melbeck, den 23.10.97


.....
- Samtgemeindedirektor -

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte, Maßstab: 1 : 5000
Blatt-Nr.: 2827 - 12, 2828 - 6

Herausgebervermerk: Herausgeber: VBK Winsen - Katasteramt Lüneburg
Ausgabejahr:

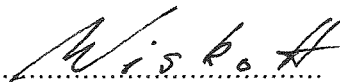
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das Katasteramt Lüneburg
am 10.09.1996.....
Az.: 05103N/33-96

Planverfasser

Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von:

C. P. VON MANSBERG + B. WISKOTT + PARTNER
Architekten BDA Dipl.-Ing.
Schillerstraße 15 21335 Lüneburg
Postfach 17 27 21307 Lüneburg
Tel. : 04131 - 4 25 65/6 Fax.: 04131 - 4 14 06

Lüneburg, den 17.10.1997



.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuß hat in seiner Sitzung am 20.02.1997 dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 24.03.1997 bis 23.04.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Melbeck, den 23.10.97



.....
- Samtgemeindedirektor -

Feststellungsbeschuß

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 12. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 14.07.1997 beschlossen.

Melbeck, den 23.10.97



.....
- Samtgemeindedirektor -

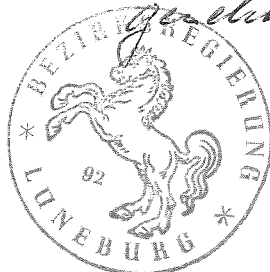
Genehmigung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflage / mit Maßgabe / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

gilt durch Eintritt der Fiktion (76 Abs. 4 BauGB) am 6. 11. 1997 als genehmigt.

Lüneburg, den *10. 11. 1997*

i. A. *[Signature]*
- Bezirksregierung Lüneburg -



Beitrittsbeschluß

Der Rat der Samtgemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Melbeck, den

.....
- Samtgemeindedirektor -

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am *02. 03. 1998* im Amtsblatt Nr.: *4/98* für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am *02. 03. 1998* wirksam geworden.

Melbeck, den *03. 06. 1998*

[Signature]
.....
- Samtgemeindedirektor -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Melbeck, den

.....
- Samtgemeindedirektor -

Mängel der Abwägung

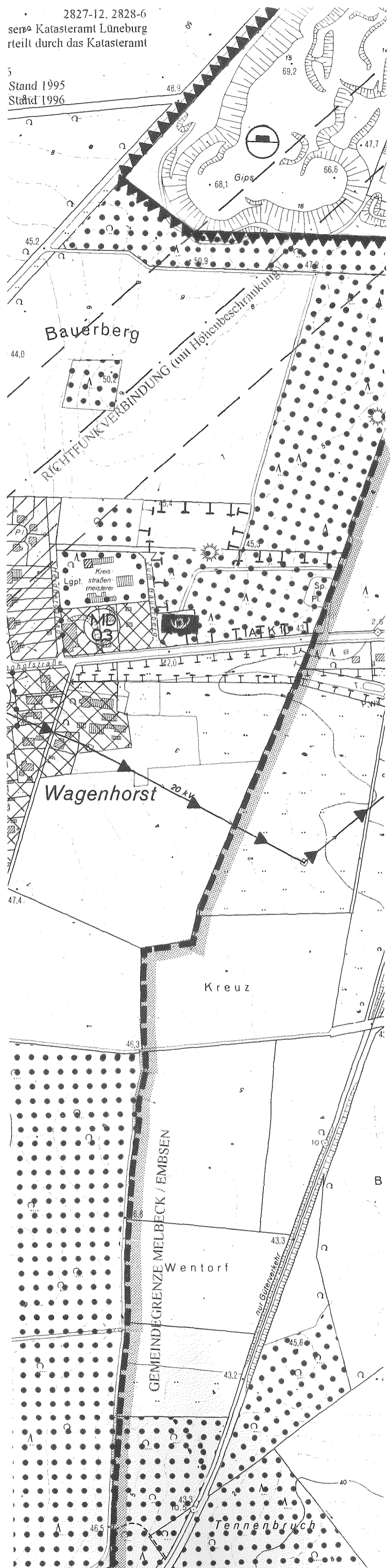
Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 12. Änderung des Flächennutzungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Melbeck, den

.....
- Samtgemeindedirektor -

2827-12, 2828-6
serio Katasteramt Lüneburg
teilt durch das Katasteramt

Stand 1995
Stand 1996

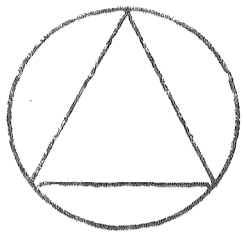


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

SAMTGEMEINDE
GEMEINDE EMBSEN



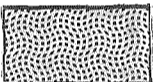

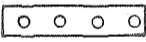

ILMENAU

12. ÄNDERUNG



M 1: 5000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
 -  Schule
-  Grünflächen
- Zweckbestimmung:
 -  Sportbereich
-  Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Laubgehölzen (Pflanzstreifen)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Nachrichtliche Übernahme:

-  Kulturdenkmal

C.P.v. MANSBERG + B. WISKOTT + PARTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN BDA
SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG
POSTFACH 17 27 21307 LÜNEBURG
TEL (0 41 31) 4 25 65/6 FAX (0 41 31) 4 14 06

