

**Samtgemeinde Ilmenau**  
**Gemeinde Melbeck**

**17. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Baugebiet: „Erweiterung Wietacker“**

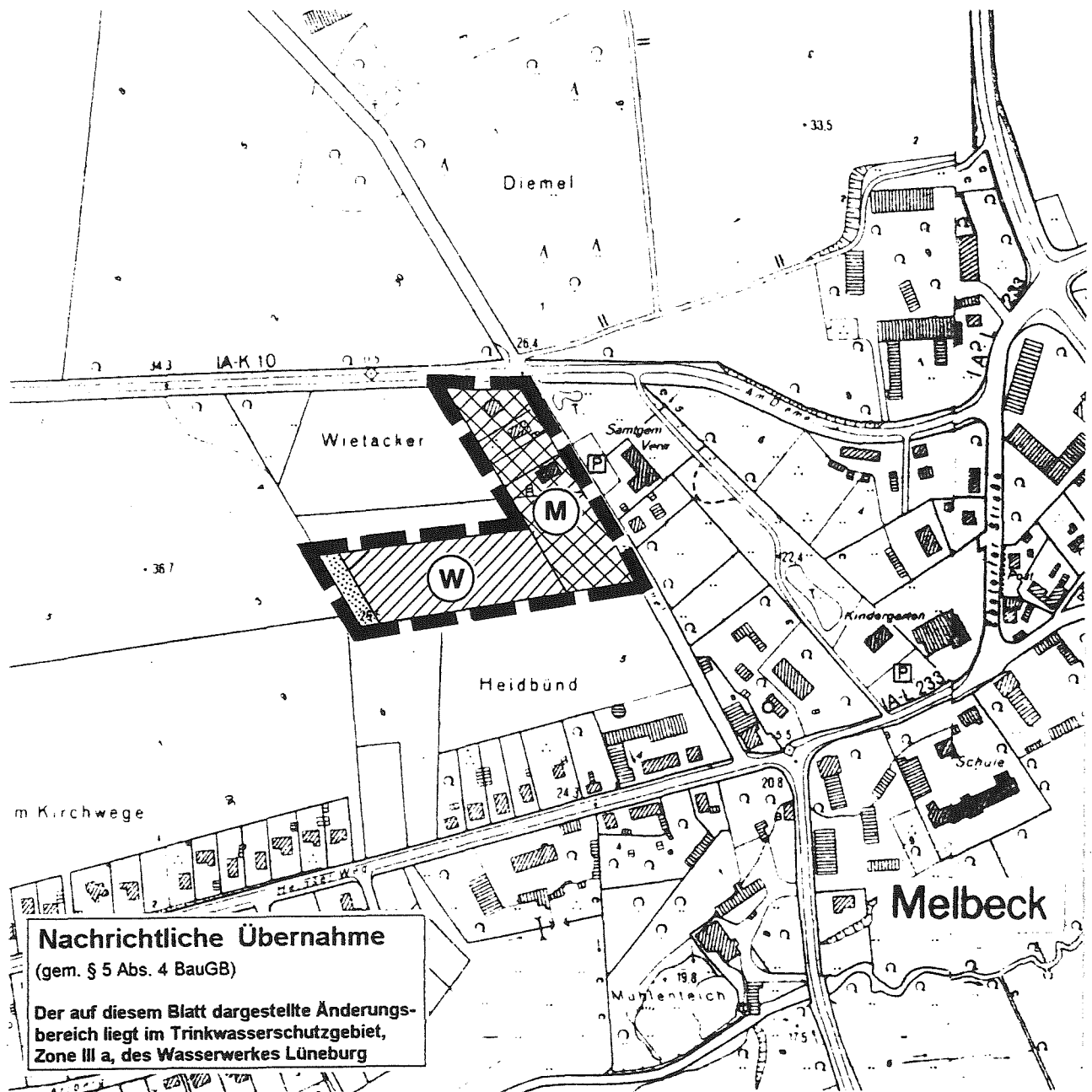
**Planzeichnung**  
**Erläuterungsbericht**

**Planfassung gemäß Feststellungsbeschluß**  
**vom 16. Juli 1998**



# Samtgemeinde Ilmenau Gemeinde Melbeck

## 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Baugebiet: „Erweiterung Wietacker“



**Nachrichtliche Übernahme**  
(gem. § 5 Abs. 4 BauGB)

Der auf diesem Blatt dargestellte Änderungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet, Zone III a, des Wasserwerkes Lüneburg



Planfassung gemäß  
Feststellungsbeschuß  
vom 16. Juli 1998

Maßstab 1 : 5.000

Vervielfältigungsvermerk:  
Kartengrundlage: DGK M 1 : 5.000  
Blattnummer: 2828 / 7 u. 2828 / 8  
Vervielfältigung entsprechend Erlaubnis  
des Herausgebers Katasteramt Lüneburg

Planverfasser im Auftrag der Samtgemeinde Ilmenau:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für  
Architektur, Städtebau  
und Landschaftsplanung

Glockseestraße 1  
30169 Hannover  
Tel. 05 11 - 143 91/92  
Fax 05 11 - 153 38

## Planzeichenerklärung

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grünfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planverfasser im Auftrag der Samtgemeinde Ilmenau:

Stadtlandschaft

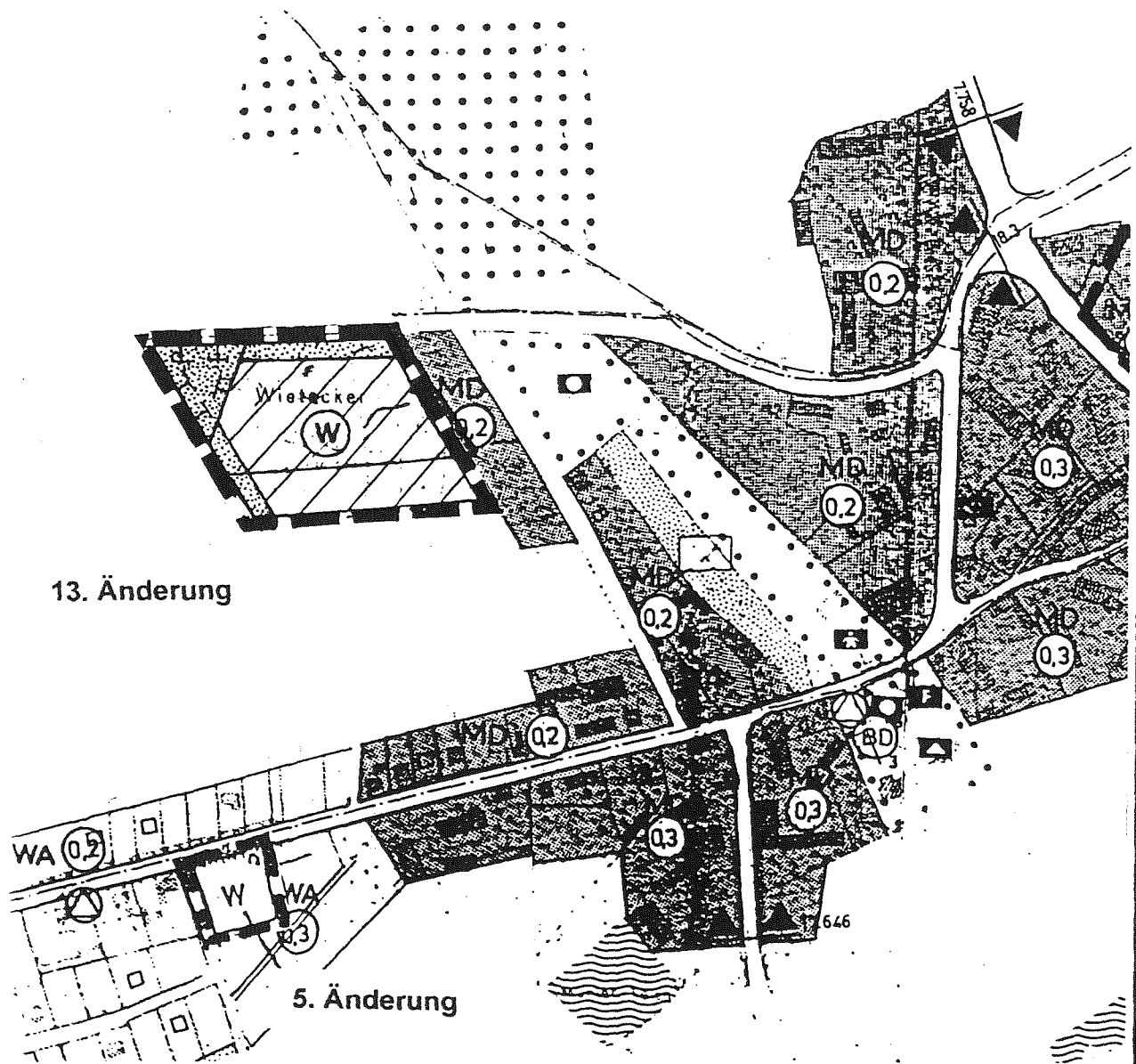
Planungsgruppe für  
Architektur, Städtebau  
und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Georg Böttner, Stadt- und Landschaftsplaner (SRL)

Glockseestraße 1  
30169 Hannover  
Tel 0511 - 14391/92  
Fax 0511 - 15338

**Samtgemeinde Ilmenau  
Gemeinde Melbeck**

**17. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Baugebiet: „Erweiterung Wietacker“**



13. Änderung

5. Änderung



**Wirksamer Flächennutzungsplan**

**Ursprüngliche Planfassung**  
genehmigt am 27.05.1982

**13. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
genehmigt am 06.11.1995

**Maßstab M 1: 5.000**

## Verfahrensvermerke

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Samtgemeindeausschuß der Samtgemeinde Ilmenau hat in seiner Sitzung am 18.09.1997 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Melbeck, den 29.07.1998

  
.....  
Der Samtgemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M 1 : 5.000  
Blattnummern: 2828/7 (Melbeck-West) und 2828/8 (Melbeck-Ost)  
Herausgeber: Katasteramt Lüneburg

Vervielfältigt entsprechend der Erlaubnisvermerke des Herausgebers vom 16.03.1992 (Az: 05103N/7/92)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsgruppe Stadtlandschaft,  
Glockseestraße 1, 30169 Hannover,  
Tel. 0511-14391/92 Fax 0511-15338

Hannover, den 22.07.1998

  
.....  
(Planverfasser)

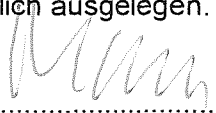
### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Samtgemeindeausschuß der Samtgemeinde Ilmenau hat in seiner Sitzung am 19.02.1998 dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Erläuterungsbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Erläuterungsbericht haben vom 02.03. bis 06.04.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Melbeck, den 29.07.1998

  
.....  
Der Samtgemeindedirektor

### FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Samtgemeinde Ilmenau hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 16.07.1998 beschlossen.

Melbeck, den 29.07.1998

Der Samtgemeindedirektor

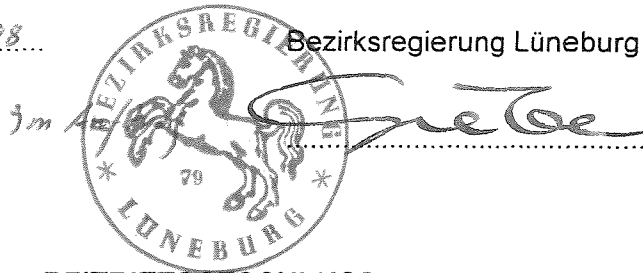
### GENEHMIGUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 209.32 - 2110.1...) gemäß § 6 BauGB genehmigt.

- Lü/Ilm - 17

Lüneburg, den 12.08.1998

Bezirksregierung Lüneburg



Im Auftrag .....  
.....

### BEITRITTSBESCHLUSS

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

Melbeck, den .....

Der Samtgemeindedirektor

### INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 20.10.1998 im Amtsblatt Nr. 16 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 20.10.98 wirksam geworden.

Melbeck, den 26.10.1998

Der Samtgemeindedirektor

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächen-nutzungsplanänderung - nicht - geltend gemacht worden.

Melbeck, den .....

.....  
Der Samtgemeindedirektor

### MÄNGEL IN DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der Änderung des Flächennutzungspla-nes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung - nicht - geltend gemacht worden.

Melbeck, den .....

.....  
Der Samtgemeindedirektor

### ERNEUTES INKRAFTTRETEN MIT RÜCKWIRKUNG

Nach Behebung von Mängeln i.S.d. § 214 Abs. 1 BauGB ist die Flächennutzungsplanände-rung am ..... im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit gemäß § 215a Abs. 2 BauGB am ..... mit Rückwirkung erneut wirksam geworden.

Melbeck, den .....

.....  
Der Samtgemeindedirektor

# Erläuterungsbericht

## 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ilmenau

Planfassung gemäß Feststellungsbeschuß  
vom 16. Juli 1998

Inhaltsübersicht	Seite
1. Allgemeines	2
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
3. Ziele und Zwecke der Planänderung	3
4. Auswirkungen der Planänderung	4
4.1 Bevölkerungsentwicklung und Infrastrukturbedarf	4
4.2 Natur und Landschaft	5
4.3 Wasserwirtschaftliche Belange	5
4.4 Landwirtschaftliche Belange	5
4.5 Belange des Verkehr	6
4.6 Ver- und Entsorgung	6
5. Verfahrensablauf	7

Anlage: Landschaftsplanerisches Gutachten  
Verfasser: Planungsgruppe Stadtlandschaft (Dipl.-Ing. Karin Bukies)

Planverfasser im Auftrag der Samtgemeinde Ilmenau:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für  
Architektur, Städtebau  
und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Georg Böttner, Stadt- und Landschaftsplaner (SRL)

Glockseestraße 1  
30169 Hannover  
Tel 0511 - 14391/92  
Fax 0511 - 15338

## 1. ALLGEMEINES

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau wurde Ende der 70er Jahre aufgestellt und am 27.05.1982 von der Bezirksregierung Lüneburg genehmigt. In der Zwischenzeit sind eine Reihe von Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt und genehmigt worden. Insbesondere war mit der 13. Änderung in den Jahren 1992 bis 1994 eine umfassende Fortschreibung des Planwerkes vorgenommen worden. Die Samtgemeinde Ilmenau beabsichtigt nun, die 17. Änderung ihres Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Melbeck vorzunehmen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.09.1997 vom Samtgemeindeausschuß gefaßt. Mit der erweiterten Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich Wietacker sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige wohnbauliche Entwicklung des Ortes geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am nordwestlichen Rand des Ortes Melbeck. Es handelt sich um den Teil einer Ackerfläche südlich der Kreisstraße K 10 sowie um die zum größten Teil bebauten Grundstücke entlang der Straße 'Am Diemel'. Die Flächengröße beträgt ca. 2 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau ist der Bereich entlang der Straße als Dorfgebiet MD mit einer Geschosßflächenzahl GFZ = 0,2, der im Außenbereich gelegene Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Planbereich grenzt unmittelbar südlich an die mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Blatt 2 Nr. 1.5 „Wietacker“) dargestellte Wohnbaufläche an. Südlich und westlich des Planbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 2. ZIELE DER RAUMORDNUNG

Mit der Neuaufstellung des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen 1994 (LROP) haben sich die regionalplanerischen Funktionszuweisungen und Zielsetzungen für die Entwicklung der Samtgemeinde Ilmenau in den letzten Jahren geändert. Während die Samtgemeinde nach dem LROP 1982 im Ländlichen Raum des Landkreises Lüneburg lag, wird sie nun dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. Die benachbarte Kreisstadt Lüneburg war zuvor zugeordnetes Mittelzentrum, mittlerweile ist sie im neu formulierten LROP als Oberzentrum ausgewiesen.

Weiterhin wurden im LROP 1994 die Grundsätze und Ziele der Raumordnung neu formuliert. „Die räumliche Struktur des Landes soll so entwickelt werden, daß eine ökologische Erneuerung und ökonomische Umgestaltung bewirkt wird.“ Für die Ordnungsräume stehen die Stabilisierung und Entwicklung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Vordergrund. An die Raum- und Siedlungsstruktur werden hier u.a. folgende Anforderungen gestellt:

- Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Funktionen;
- Verringerung von Nutzungskonkurrenzen und -beeinträchtigungen;
- Verbesserung der Umwelt- und Lebensbedingungen;
- Ermöglichung einer ausreichenden Wohnraumversorgung;
- Erschließung der Siedlungsbereiche mit Nahverkehrssystemen;
- Anpassung der Infrastruktur an die absehbare Bevölkerungsentwicklung.

Darüber hinaus enthält das LROP eine Reihe von allgemeinen und sektoralen Zielen, die bei der Bauleitplanung zu beachten sind. Für die vorliegende 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ilmenau sind folgende Ziele besonders hervorzuheben:

C 1.5 Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume

01 Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist so zu gestalten, daß ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Einwohner prägende Strukturen sind zu erhalten oder unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterzuentwickeln.

C 2.2 Bodenschutz

05 Die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg vom 02.07.1990 (RROP) weist der Samtgemeinde Ilmenau die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Das bedeutet, daß hier zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bereitzustellen sind. Daneben übernimmt die Samtgemeinde in der Nachbarschaft zum Oberzentrum Lüneburg Entlastungs- und Ergänzungsfunktionen für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Weiterhin ist ihr die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen. Im übrigen sind die zeichnerischen Darstellungen des RROP zu beachten. Diese enthalten für das Plangebiet keine besonderen Raumnutzungsansprüche. Unmittelbar westlich an den Planbereich schließt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft an.

**3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG**

Die Erforderlichkeit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der Samtgemeinde Ilmenau ist mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ausführlich begründet worden. Insbesondere die Nähe zur Kreisstadt Lüneburg und die günstige Verkehrsanbindung haben zu einer starken Nachfrage nach Bauflächen geführt. Dies gilt in besonderer Weise für die Gemeinde Melbeck, die - wie die nachfolgende Tabelle zeigt - in den letzten zehn Jahren ein Bevölkerungswachstum von ca. 25 %, in den letzten 20 Jahren gar von fast 75 % aufweist.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung

Datum	Landkreis Lüneburg*		Samtgemeinde Ilmenau		Gemeinde Melbeck	
	abs.	Index	abs.	Index	abs.	Index
27.05.1970**	58.850	100	5.781	100	1.538	100
25.05.1987**	71.172	120,9	7.452	128,9	2.131	138,6
31.12.1992***	79.098	134,4	8.215	142,1	2.435	158,3
31.12.1996***	92.776	157,6	8.840	152,9	2.647	172,1

\* Landkreis Lüneburg ohne Stadt Lüneburg

\*\* Ergebnisse der Volkszählungen laut RROP 1990

\*\*\* Angaben des Nds. Landesamtes für Statistik

Auch in den letzten Jahren hat sich dieser Trend fortgesetzt. Ein großer Teil der mit dem o.g. Bauleitplan in der Gemeinde Melbeck vorbereiteten Bauflächen ist bereits nach drei Jahren verplant und bebaut (Planbereiche Nr. 1.1 „Wiesenweg“ und Nr. 1.2 „Birkenweg“). Vor diesem Hintergrund und angesichts der anhaltenden Wohnbaulandnachfrage im Ort soll das ebenfalls in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Baugebiet „Wietacker“ entwickelt werden. Im Zuge der Erschließungsplanung hat sich herausgestellt, daß der Flächenzuschnitt eine optimale Nutzung der Grundstücke nicht zuläßt. Deshalb soll das Wohngebiet nach Süden erweitert werden. In diesem Sinne wird der südliche Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Gleichzeitig wird die Ausweisung eines Dorfgebietes MD entlang der Straße 'Am Diemel' umgewandelt in die allgemeinere Darstellung einer gemischten Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO). Diese Darstellung entspricht der tatsächlichen Nutzung (Polizei, Elektrogeschäft, Wohnen). Eine ausdrückliche Absicherung der landwirtschaftlichen Nutzung ist hier mittlerweile entbehrlich (siehe Kapitel 4.4). Auf die Angabe einer Geschößflächenzahl wird verzichtet.

Ergänzend wird in Anlehnung an die Darstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes am Westrand des Plangebietes eine Ortsrandeingrünung in Form einer Grünfläche dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Aus dieser Darstellung ist im Bebauungsplan ein mindestens 5,00 m breiter Pflanzstreifen aus heimischen Gehölzen zu entwickeln, der als öffentliche Grünfläche oder Fläche für Anpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt werden kann. Die weiteren im bereits vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Melbeck „Wietacker“ vorgesehenen Grünflächen (Spielplatz, Regenrückhaltebecken) bedürfen keiner Darstellung im Flächennutzungsplan, da es sich um untergeordnete Nutzungen zur Ver- bzw. Entsorgung des geplanten Wohngebietes handelt, die in diesem Sinne aus der Darstellung der Bauflächen entwickelt werden können.

#### **4. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG**

##### **4.1 Bevölkerungsentwicklung und Infrastrukturbedarf**

Nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wietacker“ können in dem geplanten Wohngebiet bei einer GRZ von 0,2 ca. 40 Baugrundstücke erschlossen werden, davon ca. 10 im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Damit kann die Gemeinde im Sinne ihrer zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum Wohnbauflächen sowohl für den Zuzug von außen als auch für die örtlichen Eigenentwicklung (Haushaltsgründung junger Familien) zur Verfügung stellen. Damit ist die Wohnungsvorsorge für die Gemeinde Melbeck mittelfristig gesichert.

Der durch diese Perspektive für die Einwohnerentwicklung zu erwartende Zuwachs an Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen im Ort gedeckt werden, bzw. deren Auslastung wird verbessert. Dies gilt sowohl für öffentliche Einrichtungen wie für private Versorgungseinrichtungen des täglichen Grundbedarfs. Grundschule und Kindergarten an der Ebstorfer Straße sind in günstiger Fußwegentfernung zu erreichen. Private Versorgungseinrichtungen (SB-Läden, Gaststätten etc.) liegen an der Bundesstraße B 4 in ca. 600 m Entfernung.

#### **4.2 Belange von Natur und Landschaft**

Nach Maßgabe des neu eingeführten § 1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anzuwenden. Entsprechend der Maßstäblichkeit der vorbereitenden Bauleitplanung wurde mit dem als Anlage beigefügten landschaftsplanerischen Gutachten eine grobe Eingriffsbeurteilung vorgenommen werden. Die verbindliche Erfassung und Bewertung des Bestandes, die genaue Beurteilung des Planvorhabens sowie die Erarbeitung einer Ausgleichskonzeption bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten.

Auf der Grundlage des o.g. Gutachtens wird davon ausgegangen, daß die vorliegende Flächennutzungsplanänderung im naturschutzrechtlichen Sinne Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da Naturhaushalt und Landschaftsbild beim Vollzug des Planes erheblich beeinträchtigt werden können. Die Wertigkeit der Schutzgüter im Plangebiet ist insgesamt als gering einzustufen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen entstehen durch den Wohnungsbau und die Erschließung (locker bebautes Einfamilienhausgebiet mit einem Versiegelungsgrad von ca. 40 %) im Bereich der neu darzustellenden Wohnbaufläche. Der Kompensationsbedarf wird auf ca. 0,4 ha beziffert. Demgegenüber sind im Bereich der geplanten Mischbauflächen keine nennenswerten Eingriffe zu erwarten, da es sich hier zum größten Teil um bereits bebaute Grundstücke handelt.

Die absehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der geplanten Darstellung im Plangebiet nur zum geringen Teil ausgleichbar, da die Fläche hier im wesentlichen für den Wohnungsbau genutzt werden sollen. Entsprechend der mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgelegten Konzeption beabsichtigt die Gemeinde Melbeck, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Melbecker Moor (Planbereich 5.1.2 „Birkenweg / Hasenwinkel“ der o.g. Änderung) oder am Melbecker-Barnstedter Mühlenbach durchzuführen. In beiden genannten Bereichen ist die Gemeinde Eigentümerin geeigneter Flächen.

#### **4.3. Wasserwirtschaftliche Belange**

Das Plangebiet liegt im wasserrechtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Lüneburg (Zone IIIa). Dieser Sachverhalt ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB vermerkt. Hinsichtlich des Trinkwasserschutzes ergeben sich qualifizierte Anforderung aus der einschlägigen Verordnung, die allerdings der Darstellung der Baufläche nicht entgegenstehen. Entsprechende Auflagen sind bei den Festsetzungen zur Regenwasserversickerung im Bebauungsplan zu berücksichtigen (siehe auch Kapitel 4.6).

#### **4.4 Landwirtschaftliche Belange**

Durch die beabsichtigte Änderung von Art und Maß der Bodennutzung werden die Belange der Landwirtschaft nicht unzumutbar berührt: Unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten wird ein ausreichender Abstand (ca. 100 m) zu dem am Heinser Weg gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb eingehalten. Dieser betreibt neben der Feldwirtschaft ausschließlich Rindviehhaltung (laut Stellungnahme des Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Uelzen, vom 11.03.1998 40 Kühe und die entsprechende Nachzucht). Die davon ausgehenden Geruchs- und Schallemissionen sind angesichts des o.g. Abstandes zum Wohngebiet hinnehmbar. Beeinträchtigungen für die Hofbewirtschaftung sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Der weitere Flächenentzug zugunsten der wohnbaulichen Entwicklung kann ebenfalls hingenommen werden, da der betroffene Landwirt die Bewirtschaftung in diesem Bereich einstellen will. Im übrigen wird durch die Erweiterung der Wohnbaufläche vermieden, daß die ungünstige, schwer zu bewirtschaftende Restflächen entstehen (vgl. Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachbehörden zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Plangebiet 5.1.5).

Auch die Umwandlung der Darstellung entlang der Straße 'Am Diemel' von Dorfgebiet MD in die allgemeinere Kategorie 'Gemischte Baufläche' (M) stellt keine Beeinträchtigung der Landwirtschaft dar, da sich hier keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten befinden und aufgrund der Entfernung zu diesen auch keine einschlägigen Immissionen zu erwarten sind.

#### **4.5 Belange des Verkehrs**

Eine Änderung des Netzes örtlicher Hauptverkehrsstraßen der Samtgemeinde Ilmenau ist mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Negative Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse in der Gemeinde Melbeck und auf den angrenzenden klassifizierten Straßen sind nicht zu erwarten. Die Erschließung des Baugietes „Wietacker“ hat ausschließlich über die Straße „Am Diemel“ zu erfolgen (vgl. 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Plangebiet 5.1.5).

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die durch Verkehrsträger erzeugt werden, sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten. Die Verkehrsmengen auf der Straße 'Am Diemel' und auf den geplanten Erschließungsstraßen sind gering und liegen innerhalb der für Wohngebiete zulässigen Grenzen.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird über die Netze des Wasserbeschaffungsverbandes Lüneburg-Süd, der HASTRA Lüneburg und der Deutschen Telekom an die Versorgung angeschlossen. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in der angrenzenden Straße 'Am Diemel'. Der Anschluß des Plangebietes kann durch Verlängerung der Leitungen problemlos erfolgen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind geeignete Trassen für die Unterbringung der Versorgungsanlagen vorzusehen. Der Bau von Erschließungsanlagen, einschließlich der Pflanzung von Straßenbäumen, wird rechtzeitig mit den Leitungsträgern abgestimmt.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über den Anschluß an die zentrale Kanalisation der Samtgemeinde Ilmenau, die über Druckrohrleitungen in das Klärwerk der Stadt Lüneburg entsorgt, gewährleistet. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den Baugrundstücken bzw. im Straßenseitenraum (Mulden, Rinnen o.ä.). Im übrigen ist das Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltebecken abzuführen. Der vorliegende Entwurfes Bebauungsplanes Nr. 17 „Wietacker“ enthält entsprechende Festsetzungen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Lüneburg. Die Befahrbarkeit der geplanten Erschließungsstraßen mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ist gesichert. Für zurückliegende Grundstücke sorgt die Gemeinde Melbeck im Zuge der Ausbauplanung für ausreichende Müllaufstellplätze im öffentlichen Straßenraum. Die Gemeinde hat hinsichtlich der Löschwasserversorgung den Grundschutz zu gewährleisten. Die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Lüneburg zu erstellen.

## 5. VERFAHRENSABLAUF

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat die Samtgemeinde Ilmenau für den 16.12.1997 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Dieser Termin wurde von Bürgerinnen und Bürgern nicht wahrgenommen. Anregungen und Bedenken zur Planung wurden nicht vorgebracht.

Auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die vom 02.03. bis 06.04. 1998 durchgeführt wurde, sind keine Anregungen gegeben oder Einwände erhoben worden.

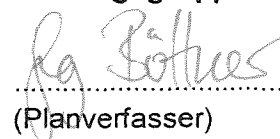
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB gleichzeitig mit der Planauslegung durchgeführt. Auch im Rahmen diese Verfahrensschrittes sind keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Flächennutzungsplanänderung erhoben worden. Einige fachliche Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten durch redaktionelle Ergänzungen des Erläuterungsberichtes berücksichtigt werden.

### Verfahrensvermerk

Der vorliegende Erläuterungsbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Auftrag der und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Ilmenau gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ausgearbeitet.

Hannover, den 22.07.1998

**Planungsgruppe Stadtlandschaft**

  
.....  
(Planverfasser)

# Samtgemeinde Ilmenau

## Landschaftsplanerisches Gutachten zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Melbeck, „Erweiterung Wietacker“

Stadtlandschaft

---

Planungsgruppe für  
Architektur, Städtebau  
und Landschaftsplanung

## **Aufgabenstellung**

Das vorliegende Gutachten dient zur naturschutzfachlichen Bewertung und Bilanzierung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung. Es ist zu prüfen, ob durch die Planung Eingriffe Natur und Landschaft zu erwarten sind und wie diese zu vermeiden, zu vermindern, auszugleichen bzw. ggf. zu ersetzen sind.

Im folgenden wird zunächst der Bestand der naturschutzfachlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) dargestellt und bewertet. Die Bewertung basiert auf den Kriterien des Landschaftsplanerischen Beitrages zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ilmenau (Verf.: Planungsgruppe Stadtlandschaft, 1993, siehe Kapitel II.2-6).

Anschließend werden die durch die Planung voraussichtlich zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

### **1. Bestandsaufnahme und Bewertung**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Melbecks und umfaßt neben drei bebauten Grundstücken Ackerflächen. Es grenzt direkt an das geplante Baugebiet „Wietacker“, das im Landschaftsplanerischen Beitrag zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (S. 53) beurteilt wurde. Das Gebiet liegt innerhalb des Naturraumes „Luheheide“ in der naturräumlichen Einheit „Lüneburger Becken“, einer leicht welligen Geestlandschaft.

#### **1.1 Schutzgut Boden**

Über den lehmigen Sanden der Grundmoräne hat sich im Plangebiet Parabraunerde entwickelt. Dieser tiefgründige, gut durchwurzelbare Boden weist hohe bis mäßige Nährstoffreserven sowie eine hohe nutzbare Wasserkapazität auf. Aufgrund der hohen natürlichen Fruchtbarkeit ist er deshalb von besonderer Bedeutung im Gebiet der Samtgemeinde Ilmenau. Beeinträchtigungen sind aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung vorhanden. Durch die bebauten Grundstücke an der Straße „Am Diemel“ sind ca. 0,1 ha des Gebietes versiegelt.

#### **1.2 Schutzgut Wasser**

Das Gebiet der Samtgemeinde ist durch eine hohe Grundwasserneubildung gekennzeichnet und hat deshalb eine hohe Bedeutung für die Wasserwirtschaft. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Lüneburg. Das Schutzpotential der Deckschichten ist gering. Nährstoffe aus der landwirtschaftlichen Nutzung werden deshalb in das Grundwasser ausgewaschen und führen hier zu erhöhten Nitrat- und Sulfatwerten. Möglicherweise werden auch Rückstände von Pflanzenschutzmitteln ausgewaschen.

### 1.3 Schutzgut Klima/Luft

Die Ackerflächen haben Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet am westlichen Ortsrand.

### 1.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Biotoptypen vorhanden (siehe Abbildung):

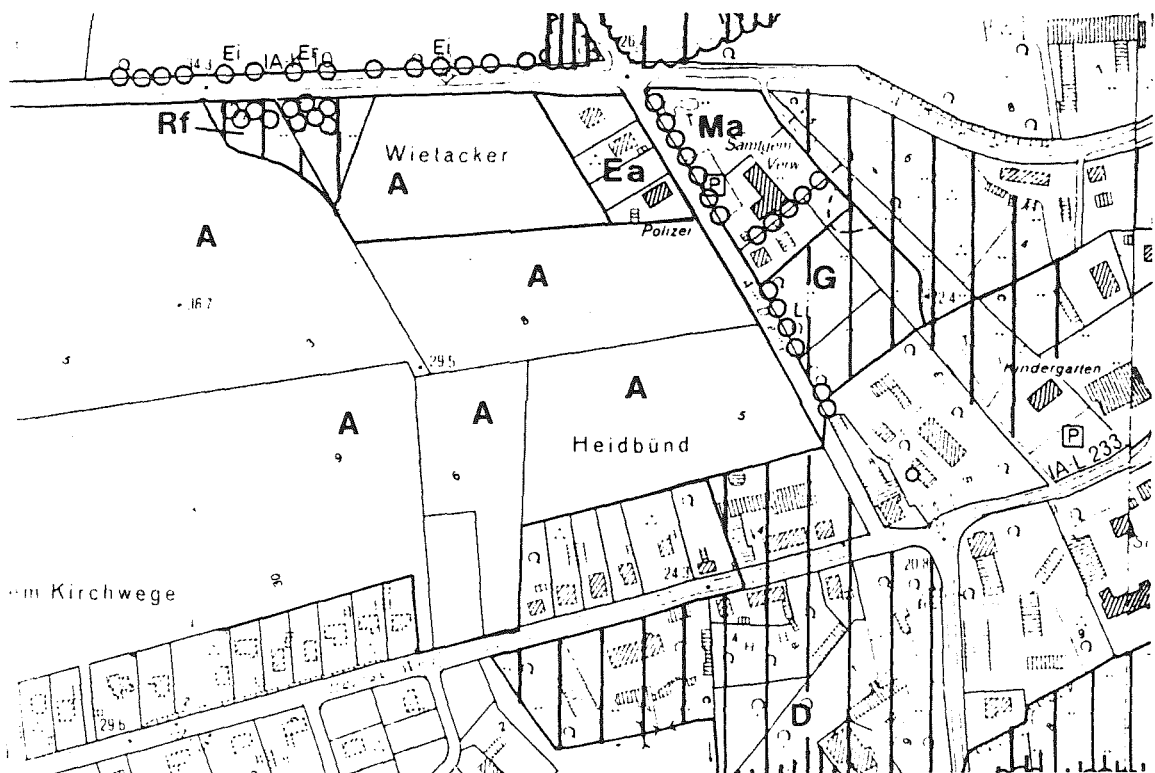
#### - Acker (A)

Der überwiegende Teil des Plangebiets besteht aus Ackerflächen, die keine nennenswerte Wildkrautflora aufweisen. Auch Feldraine oder Gehölze sind nicht vorhanden. Lediglich zur Straße „Am Diemel“ ist ein schmaler Saum einer halbruderalen Gras- und Staudenflur vorhanden. Neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird die Fläche auch durch die Lage direkt am Ortsrand beeinträchtigt. In dieser Ausprägung haben Ackerflächen eine geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

#### - Einzelhausbebauung (Ea)

Im Nordteil des Plangebietes befinden sich drei bebaute Grundstücke. Die Gartenflächen sind als Ziergärten ohne größere Laubgehölze gestaltet und haben nur eine geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Die an das Plangebiet grenzenden Biotoptypen (Acker, Straße) haben ebenfalls geringe bis keine Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.



## 1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Von Nordwesten gesehen bietet sich über das Plangebiet ein schöner Blick über die alten landwirtschaftlichen Hofstellen und den prägenden Baumbestand des historischen Ortsrandes von Melbeck. Das Plangebiet selbst weist als ungegliederte Ackerfläche mit einem modernen Siedlungssplitter nur eine geringe Vielfalt und Naturnähe auf. Es hat jedoch Bedeutung hinsichtlich der Eigenart der Landschaft, da hier der ursprüngliche Zusammenhang von Hofstelle und nahegelegener Ackerflur noch deutlich ablesbar ist.

## 2. Eingriffsbeurteilung

Der Flächennutzungsplan bereitet die Entwicklung des Planbereiches als Wohngebiet vor. Außerdem wird entlang der Straße „Am Diemel“ eine Gemischte Baufläche dargestellt, die die vorhandene Bebauung sowie die Anlage eines Regenrückhaltebeckens umfaßt.

Für die Eingriffsbeurteilung wird davon ausgegangen, daß die neuen Wohnbauflächen einschließlich der Erschließungsflächen bis zu 40 % der Fläche versiegeln, entsprechend 0,4 ha.

### 2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

#### Boden

Die Flächenversiegelung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens, Größenordnung 0,4 ha. Aufgrund der heute üblichen Gartenpflege ist davon auszugehen, daß durch die Umwandlung von Acker in Gartenflächen keine Entlastung von Stoffeinträgen zu erwarten sind, da Düngergaben und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel i.d.R. sogar höher ist als bei der landwirtschaftlichen Nutzung.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind alle Maßnahmen geeignet, die eine Extensivierung der Bodennutzung beinhalten, z.B. die Umwandlung von Acker in Grünland, die Extensivierung von Grünland oder die Anlage naturnaher Gehölzflächen. Die erforderliche Größenordnung beträgt vorbehaltlich einer detaillierteren Planung ca. 0,4 ha.

#### Wasser

Aufgrund der hohen Bedeutung für das Grundwasser beinhaltet die Versiegelung durch Bebauung ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser (0,4 ha). Durch Umwandlung von Acker- in Gartenflächen sind auch weiterhin Stoffeinträge in das Grundwasser zu erwarten (s.o.). Entlastende Wirkung haben hingegen Bereiche mit einer dauerhaften Vegetationsdecke (Rasen, Gehölzflächen), die die Auswaschung von Schadstoffen vermindern, so daß durch die Gartenflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die für das Schutzgut Boden genannten Maßnahmen führen zur Entlastung des Grundwassers und sind deshalb ebenfalls zur Kompensation von Eingriffen in das Wasser geeignet.

### **Klima/Luft**

Durch die Bebauung wird das vorhandene Kaltluftentstehungsgebiet in ein Gebiet mit Siedlungsrandklima umgewandelt. Aufgrund der relativ lockeren Bebauung und der geringen Größe sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch **Bebauung und Erschließung** in der Größenordnung von 0,4 ha. Die entstehenden Gärten sind in ihrer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften mit Ackerflächen vergleichbar, da sie i.d.R. struktur- und artenarm sind und intensiv gepflegt und genutzt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme ist ein Pflanzstreifen am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Dieser ist mit standortheimischen Gehölzarten zu bepflanzen, z.B. Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhut, Schneeball, Feldahorn.

Der vorgesehene Pflanzstreifen kann nur einen Teil des Eingriffs kompensieren (Größenordnung 0,03 ha). Es sind deshalb weitere Maßnahmen zum Ausgleich vorzusehen. Die oben beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, die verloren gehenden Funktionen und Werte für Arten und Lebensgemeinschaften durch Schaffung neuer Lebensräume auszugleichen.

Die Anlage eines **Regenrückhaltebeckens** stellt zwar zunächst einen Eingriff dar, der jedoch durch eine naturnahe Gestaltung wieder ausgeglichen werden kann.

### **Landschaftsbild**

Durch die Bebauung wird der Blick auf den historischen Ortsrand verstellt und die Eigenart als ortsnahe Ackerflur geht verloren. Durch die vorgesehene Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft wird jedoch eine landschaftsgerechte Neugestaltung erzielt.

## **3. Bilanz**

Durch die Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, die durch die Versiegelung von Ackerflächen verursacht werden. Durch Kompensationsmaßnahmen in der Größenordnung von ca. 0,4 ha sind sie extern auszugleichen.