

Samtgemeinde Ilmenau
Gemeinde Melbeck

17. Änderung des Flächennutzungsplanes
Baugebiet: „Erweiterung Wietacker“

Planzeichnung
Erläuterungsbericht

Planfassung gemäß Feststellungsbeschuß
vom 16. Juli 1998

Samtgemeinde Ilmenau

Gemeinde Melbeck

17. Änderung des Flächennutzungsplanes Baugebiet: „Erweiterung Wietacker“

Planzeichnung Erläuterungsbericht

Planfassung gemäß Feststellungsbeschluß
vom 16. Juli 1998


Präambel

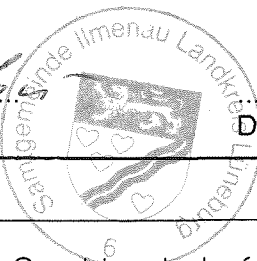
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 und § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Samtgemeinde Ilmenau die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Wietacker“, Gemeinde Melbeck), bestehend aus der Planzeichnung, mit Erläuterungsbericht beschlossen:

Melbeck, den 29.07.1998


.....

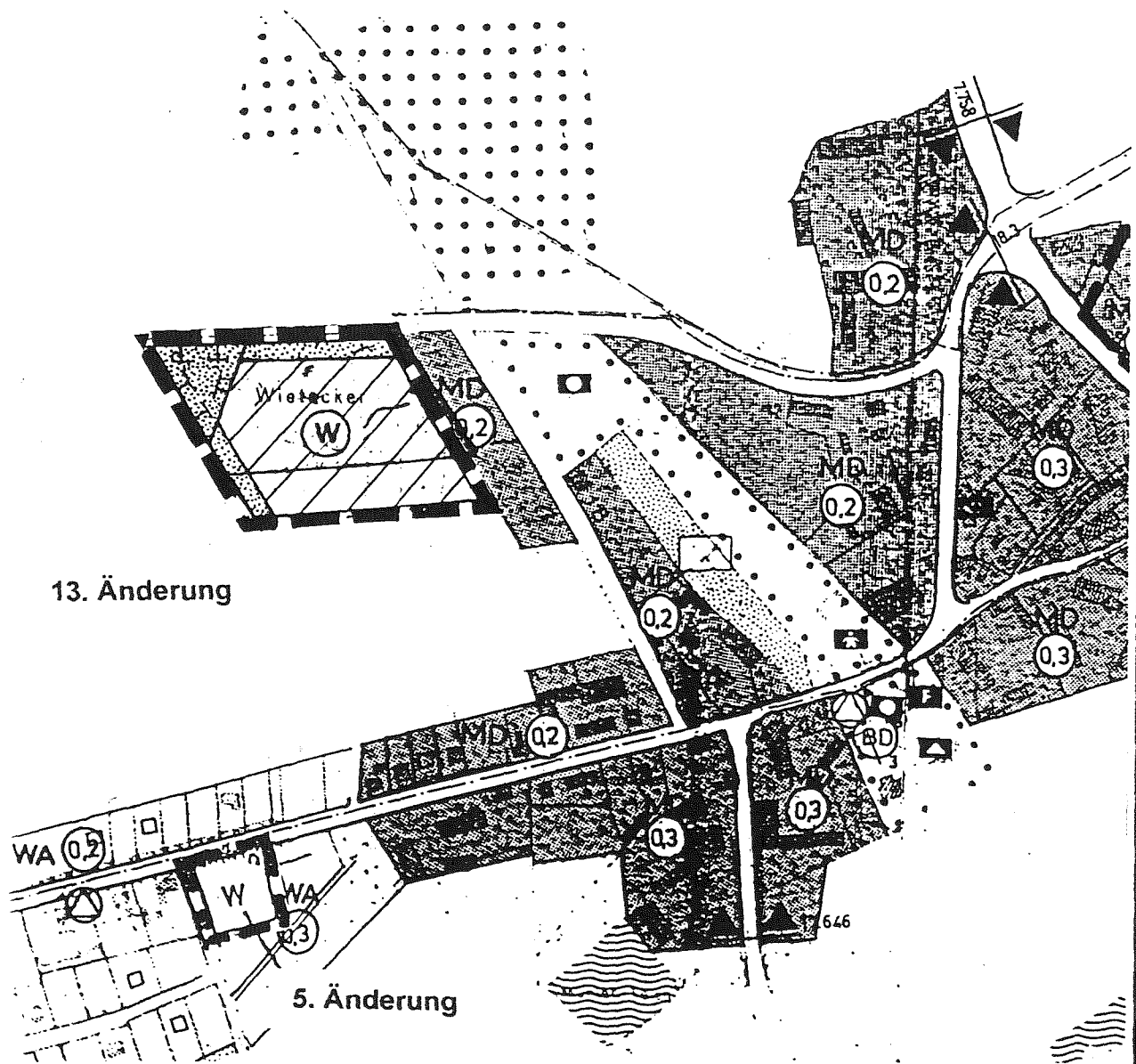
Der Samtgemeindegemeindevorstand


.....
Der Samtgemeindedirektor



**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

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

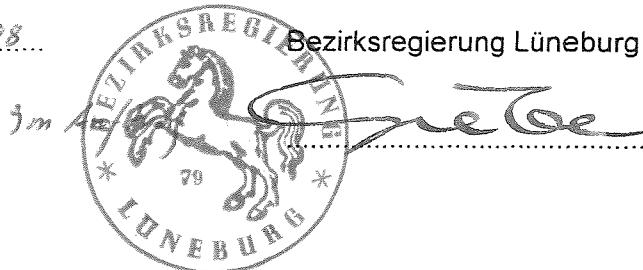
GENEHMIGUNG

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

Erläuterungsbericht

17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ilmenau

Planfassung gemäß Feststellungsbeschluß
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 Geschoßflächenzahl 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

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.

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.

1.5 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.

