

Samtgemeinde Ilmenau
Gemeinde Barnstedt

18. Änderung des Flächennutzungsplanes
Planbereich „Rüstgarten“

Planzeichnung
Erläuterungsbericht

Planfassung gemäß Feststellungsbeschuß
vom 26. November 1998 sowie ergänzender
Beschlußfassung vom 02. August 1999

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Samtgemeindeausschuß der Samtgemeinde Ilmenau hat in seiner Sitzung am 09.07.1998 dem geänderten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Erläuterungsbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Erläuterungsbericht haben vom 30.07. bis 02.09.1998 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Melbeck, den 14.09.1999.



.....
Der Samtgemeindebürgermeister

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 26.11.1998 beschlossen.

Melbeck, den 14.09.1999.



.....
Der Samtgemeindebürgermeister

GENEHMIGUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch Umrandung kenntlich gemachten Teile mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 204.32-21101-Lü/Ilm-18) gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den 12.03.1999

Bezirksregierung Lüneburg

Im Auftrag

gez. Honnens

(Siegel)

Erläuterungsbericht

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ilmenau

Planfassung gemäß Feststellungsbeschuß vom 26.11.1998
sowie ergänzender Beschlußfassung vom 02.08.1999

Inhaltsübersicht	Seite
0. Vorbemerkung	1
1. Allgemeines	1
2. Ziele der Raumordnung	2
3. Ziele und Zwecke der Planänderung	3
3.1 Zielsetzungen für die Ortsentwicklung	3
3.2 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	4
4. Auswirkungen der Planänderung	6
4.1 Bevölkerungsentwicklung und Infrastrukturversorgung	6
4.2 Natur und Landschaft	7
4.3 Landwirtschaftliche Belange	7
4.4 Belange des Verkehr	8
4.5 Ver- und Entsorgung	8
5. Verfahrensablauf	9
5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	8
5.2 Öffentliche Planauslegung	8
5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Auslegung	9
5.4 Erneute Auslegung und Trägerbeteiligung	10
5.5 Feststellungsbeschuß	10
5.6 Genehmigung	10

Anlage: Landschaftsplanerisches Gutachten samt Ergänzung
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

0. Vorbemerkung

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Ilmenau hat in seiner Sitzung am 26.11.1998 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 den Feststellungsbeschuß für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gefaßt. In der Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 12.03.1999 wurde auf Antrag der Samtgemeinde das Sondergebiet „SO - Reithalle“ zunächst von der Genehmigung ausgenommen.

Für diesen Teil des räumlichen Geltungsbereiches wurde eine erneute Beteiligung nach den vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB durchgeführt. Dazu waren das landschaftsplanerische Gutachten um eine Eingriffsbilanzierung für den fraglichen Bereich ergänzt und der Erläuterungsbericht entsprechend geändert worden. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zu der erneuten Beteiligung wurde auch die Planzeichnung im Sinne der Sicherung von Natur und Landschaft geändert. Die vorliegende Planfassung stellt nunmehr nach Abwägung aller Anregungen zu den Verfahrensschritten das mit Beschluß des Samtgemeinderates vom 02.08.1999 festgestellte Planungsergebnis im Zusammenhang dar.

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 legt nun die 18. Änderung ihres Flächennutzungsplanes im Ortsteil Kolkhagen (Gemeinde Barnstedt) vor. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18.09.1997 vom Samtgemeindeausschuß gefaßt. Mit der Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen sowie eines Sondergebietes 'SO - Reithalle', von Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und für Wald sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich Rüstgarten wird die künftige Entwicklung des Ortes vorbereitet. Der Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Kolkhagen. Es handelt sich zum großen Teil um bebaute Grundstücke entlang der Straße 'Im Dorfe' und am Heidkampsweg, zum Teil aber auch um bislang unbebaute Bereiche an diesem und an der Straße 'Rüstgarten'. Insgesamt beträgt die Flächengröße des Änderungsbereiches ca. 7,5 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau ist der östliche Teil des Änderungsbereiches überwiegend als Dorfgebiet MD mit einer Geschoßflächenzahl GFZ = 0,2 dargestellt. Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Bauflächen südlich des Rüstgartens um ca. 30 m erweitert (gemischte Baufläche) und nördlich des Heidkampsweges um ca. 100 m zurückgenommen. Der westliche Teil des Planbereiches ist - wenn gleich z.T. bebaut - überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich der Straße 'Rüstgarten' befindet sich eine Fläche für Wald.

Im übrigen sind die zeichnerischen Darstellungen des RROP zu beachten. Diese kennzeichnen große Teile der Gemeinde Barnstedt und den Planbereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung. Im Verlauf der Straße 'Rüstgarten' ist ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) dargestellt. In der Umgebung schließen sich Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft an. Weiter südlich verläuft der Heinsener Bach, dessen Niederung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt ist.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

3.1 Zielsetzungen für die Ortsentwicklung

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. Diese konnte mit den vorhandenen Flächenreserven und mit den Darstellungen der 13. Änderung, insbesondere in den Mitgliedsgemeinden Embsen und Melbeck, mittelfristig erfüllt werden.

Demgegenüber läßt sich für die Gemeinde Barnstedt - wie die nachfolgende Tabelle zeigt - ein solches Wachstumsszenario nicht nachvollziehen. Hier ist - im Gegensatz zu der dynamischen Entwicklung im Landkreis und in der übrigen Samtgemeinde - über einen längeren Zeitraum eine annähernde Stagnation des Einwohnerstandes festzustellen. Dabei entfallen nach Angaben des Melderegisters der Samtgemeinde Ilmenau ca. 55 % der Einwohner der Gemeinde auf den Ortsteil Kolkhagen (Stand 01.11.1997: 395 von 728 Einwohnern).

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung

Datum	Landkreis Lüneburg*		Samtgemeinde Ilmenau		Gemeinde Barnstedt	
	abs.	Index	abs.	Index	abs.	Index
27.05.1970**	58.850	100	5.781	100	735	100
25.05.1987**	71.172	120,9	7.452	128,9	596	81,1
31.12.1992***	79.098	134,4	8.215	142,1	678	92,2
31.12.1997***	94.327	160,3	8.932	157,6	692	94,1

* Landkreis Lüneburg ohne Stadt Lüneburg

** Ergebnisse der Volkszählungen laut RROP 1990

*** Angaben des Nds. Landesamtes für Statistik

Trotz dieser Stagnation ist in der Gemeinde Barnstedt und im Ortsteil Kolkhagen eine Nachfrage nach der Ausweisung von Bauland festzustellen, die im wesentlichen aus der örtlichen Eigenentwicklung resultiert. Rein rechnerisch läßt sich - bezogen auf einen Planungshorizont von 10 Jahren - für den Ortsteil Kolkhagen mit knapp 400 Einwohnern nach Erfahrungswert-

ten für die Eigenentwicklung¹ ein Bedarf von 16 Wohneinheiten ermitteln. Auch wenn man dabei die Reserven im Bestand (u.a. Umnutzungspotential ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz) berücksichtigt, kann davon ausgegangen werden, daß zumindest in geringem Umfang neue Bauflächen zu schaffen sind.

Im Interesse der Erhaltung und Entwicklung der ländlichen Eigenart der Siedlung soll dieser Bedarf vor allem durch Baulückenbebauung und Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgefüges erfüllt werden. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Barnstedt bereits eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB (Klarstellungs- und Abrundungssatzung) für den größten Teil Kolkhagens erlassen. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen durch die Darstellung von Bauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung dieser Satzung auch in dem bislang nicht im Flächennutzungsplan dargestellten östlichen Bereich des Ortsteiles geschaffen werden.

Gleichzeitig soll die Möglichkeit zur angemessenen Entwicklung des Freizeitreitens für Ortsansässige eröffnet werden. Schließlich sind die naturschutzrechtlich erforderlichen Flächen für die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe darzustellen, und die z.T. überholten Ausweisungen (Dorfgebiete MD) werden aktualisiert.

3.2 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Auf der Grundlage dieser Zielsetzungen werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Kolkhagen wie folgt geändert:

- o Entlang der Straße 'Im Dorfe' und im östlichen Abschnitt des Heidkampsweges werden die bislang als Dorfgebiet MD ausgewiesenen Bereiche als gemischte Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Auf die Zuordnung einer Geschosßflächenzahl wird verzichtet. Damit trägt die Samtgemeinde dem landwirtschaftlichen Strukturwandel insofern Rechnung, als hier die ehemaligen Betriebsstellen aufgegeben oder allenfalls im Rahmen der Hobby-Tierhaltung umstrukturiert wurden. Ergänzend wird hier der Standort der örtlichen Feuerwehr an der Straße 'Im Dorfe' durch die Darstellung des Symbols gesichert (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig wird hier die Bauflächendarstellung geringfügig erweitert, um weitere Grundstücke im rückwärtigen Bereich einer baulichen Nutzung zuführen zu können. Diese Flächen lassen sich über einen vorhandenen Weg erschließen.

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Nordwesten dieses Teilbereiches eine dreieckige Fläche als Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt und mit der Signatur als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB überlagert. Hier ist der vorhandene Nadelholzforst durch Auslichtung und Nachpflanzung in einen Mischwaldbestand umzubauen. Dabei ist entsprechend der Stellungnahme des Nds. Forstamtes Rosengarten wegen der Windwurfgefahr die Neubegründung eines stabilen, ökologisch wertvollen Waldaußenrandes von besonderer Bedeutung. Entsprechende Planungen und Maßnahmen sind mit der o.g. Fachstelle und dem Forstamt Lüneburg der Landwirtschaftskammer Hannover abzustimmen.

¹ Hier wird von der Annahme ausgegangen, daß durch die örtliche Eigenentwicklung ein Bauflächenbedarf für 10 Einwohner = 4 Wohneinheiten pro Jahr und 1.000 Einwohner entsteht.

gender Verfahren zu berücksichtigen.

4.3 Landwirtschaftliche Belange

Durch die neuen Plandarstellungen werden die Belange der Landwirtschaft nicht unzumutbar berührt: Die Darstellung von Bauflächen erfolgt im wesentlichen in der bereits bebauten Ortslage. Ein weiterer Flächenentzug für die Landwirtschaft ist nicht zu befürchten. Unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind ebenfalls keine Einschränkungen zu erwarten, da die neuen Wohnbauflächen ausreichenden Abstand zu den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieben einhalten. Die Umwandlung von Dorfgebieten MD in gemischte Bauflächen steht landwirtschaftlichen Interessen ebenfalls nicht entgegen, da es sich in den fraglichen Flächen um Bereiche handelt, wo keine Betriebsstandorte angesiedelt sind.

4.4 Belange des Verkehrs

Eine Änderung des Netzes örtlicher Hauptverkehrsstraßen der Samtgemeinde Ilmenau ist mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen im Planbereich, die als örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt werden. Negative Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse in der Gemeinde Barnstedt und auf den angrenzenden klassifizierten Straßen sind nicht zu erwarten.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die durch Verkehrsträger erzeugt werden, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Verkehrsmengen auf den Straßen im Planbereich sind gering.

4.5 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 den Straßen 'Rüstgarten' und Heidkampsweg, die die neuen Bauflächen erschließen. Der Anschluß der Baugrundstücke kann durch Verlängerung der Leitungen problemlos erfolgen. Der Bau neuer Erschließungsanlagen - soweit überhaupt erforderlich - 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. Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist im Zuge nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren zu regeln, daß das von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser direkt vor Ort auf den Grundstücken über evtl. neu anzulegende Rasenmulden, Sickerteiche etc. zur Versickerung gebracht wird. Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Lüneburg. Die Befahrbarkeit der vorhandenen Erschließungsstraßen mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ist gesichert, da es sich im Geltungsbereich ausschließlich um bereits ausgebaute Straßen und Wege handelt. Altablagerungen sind im beplanten Gebiet z.Zt. nicht bekannt.

Die Gemeinde hat hinsichtlich der Löschwasserversorgung den Grundsatz zu gewährleisten. Die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Lüneburg zu erstellen.

