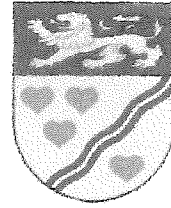


Samtgemeinde Ilmenau
Landkreis Lüneburg
Reg. Bez. Lüneburg



20. Änderung des Flächennutzungsplans Samtgemeinde Ilmenau

(Gemeinde Embsen)

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Ilmenau durch

Planungsbüro Patt + Stöhr
Bahnhofstr. 1, 21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 - 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 - 89 18 02 - 9
E-mail: info@patt-stoehr.de

Samtgemeinde Ilmenau
Landkreis Lüneburg
Reg. Bez. Lüneburg



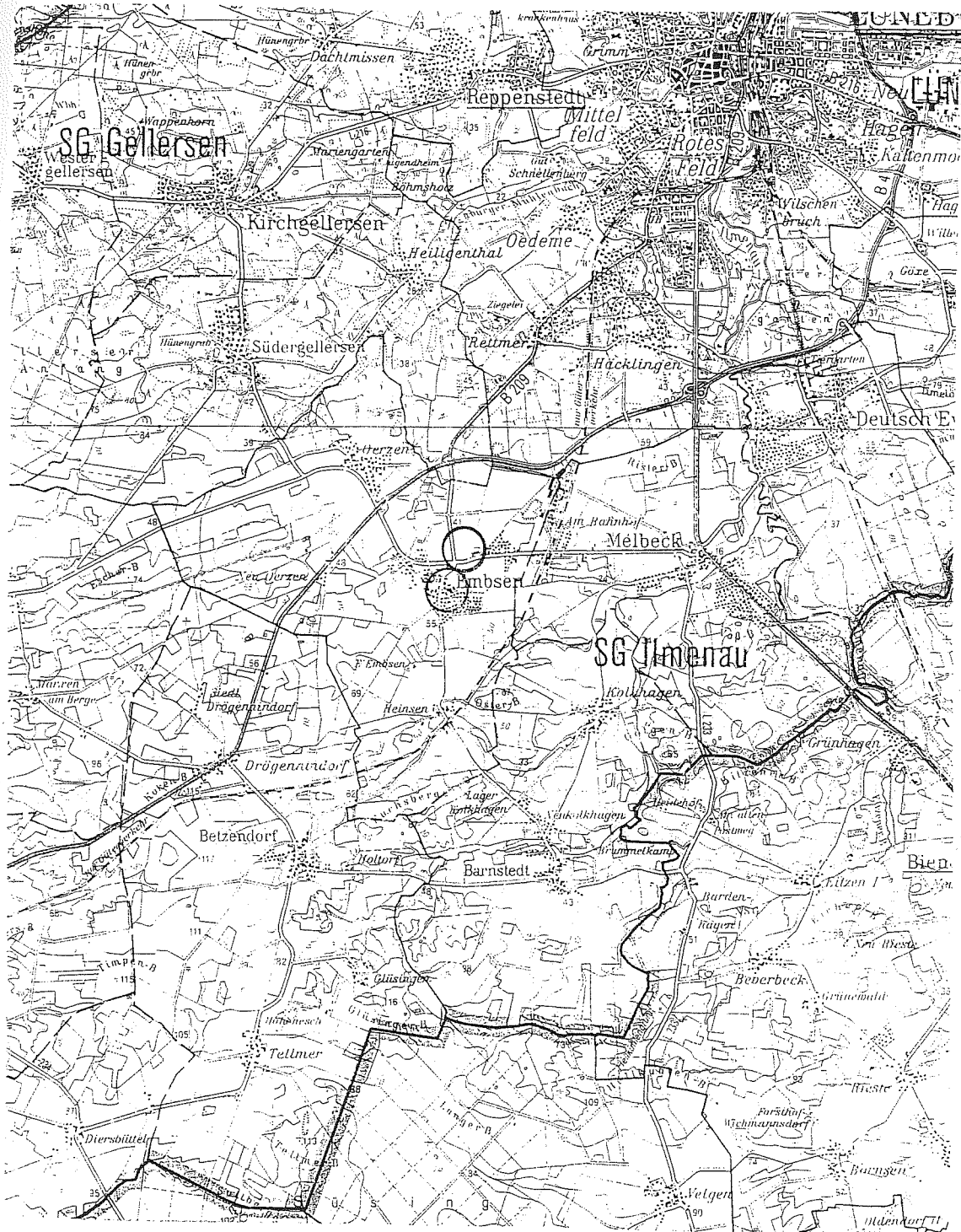
20. Änderung des Flächennutzungsplans Samtgemeinde Ilmenau

(Gemeinde Embsen)

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Ilmenau durch

Planungsbüro Patt + Stöhr
Bahnhofstr. 1, 21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 - 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 - 89 18 02 - 9
E-mail: info@patt-stoehr.de

Übersichtsplan (M. 1 : 25.000)



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	4
1. Anlaß und Zielsetzung der Änderung	4
2. Rahmenbedingungen	5
2.1 Landesraumordnungsprogramm	5
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm	5
2.3 Siedlungsentwicklungskonzept	6
2.4 Landschaftsrahmenplan	8
3. Planung	8
3.1 Änderungsfläche 1	8
3.1.1 Lage / vorhandene Situation / wirksamer F-Plan	8
3.1.2 Planung	9
3.1.3 Auswirkungen und Vertretbarkeit	10
3.1.3.1 Einwohnerentwicklung	10
3.1.3.2 Emissionen / Immissionen	11
3.1.3.3 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	12
3.2 Änderungsfläche 2	14
3.2.1 Lage / vorhandene Situation / wirksamer F-Plan	14
3.2.2 Planung	15
3.2.3 Auswirkungen und Vertretbarkeit	16
3.2.3.1 Einwohnerentwicklung	16
3.2.3.2 Emissionen / Immissionen	18
3.2.3.3 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	20
4. Ver- und Entsorgung	22
5. Bauleitplanerisches Verfahren	23

Anlage 1: Entwurf des Busbahnhofs am Schulzentrum

Anlage 2: Erschließungs- und Bebauungskonzept Papenbruch-Erweiterung

Vorbemerkung

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Ilmenau betrifft die Gemeinde Embsen und besteht aus der Plandarstellung im Maßstab 1 : 5000 und dem Erläuterungsbericht.

Die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt geänderten Fassung vom 22.04.1993 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.

Die Bearbeitung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch das Planungsbüro Patt + Stöhr, Lüneburg.

1. Anlaß und Zielsetzung der Änderung

Anlaß zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) bilden zwei Gründe.

Zum einen soll am Embsener Schulzentrum ein Busbahnhof errichtet werden. Im Zuge der Neuorientierung und Erweiterung des Schulzentrums hat es bisher Probleme mit der Busbeförderung der Schüler gegeben. Um den Schülertransport geordneter und sicherer zu gewährleisten, soll nun eine Fläche westlich am vorhandenen Schulzentrum als entsprechende Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Zum anderen sind in Embsen kaum mehr freie und verfügbare Wohnbauplätze vorhanden. Die zuletzt ausgewiesenen Baugebiete am Papenbruch sind mittlerweile bebaut. Daher möchte die Samtgemeinde die Gemeinde bei der Vorhaltung und Bereitstellung von ausreichenden Wohnraum unterstützen und weist daher neue Wohnbauflächen aus, eine westlich des Schulzentrums und eine zwischen dem vorhandenen Siedlungsgebiet am Papenbruch und dem Koppelweg.

Das neue Wohnbaugebiet im Norden von Embsen erweitert die vorhandenen, südlich der Kreisstraße gegenüberliegenden Wohnbaugebiete am Papenbruch nach Norden hin. Aufgrund der Nähe zum Einkaufszentrum mit Lebensmittelmarkt und Drogerie sowie zur Schule und aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung stellt dieser Bereich einen attraktiven Wohnstandort dar.

Die wohnbauliche Siedlungserweiterung am Papenbruch stellt eine sinnfällige und konsequente Erweiterung des vorhandenen Wohngebiets am Papenbruch dar. Möglich geworden ist dies dadurch, daß die in Embsen seit langem ansässige Baufirma Stein Embsen ihren Betrieb unerwarteterweise gänzlich hat aufgeben müssen. Die

Gemeinde Embsen hat die große Chance für eine damit möglich gewordene, grundlegende Neuordnung in diesem Ortsmittebereich und seiner strukturellen Weiterentwicklung erkannt und gehandelt. Zur Verwirklichung ihrer Entwicklungs- und Planungsziele hat sie die Flächen der Baufirma erworben. Das bisher dort ausgewiesene Gewerbegebiet und die angrenzenden Freiflächen sollen künftig zu einer Misch- und Wohnnutzung entwickelt werden.

Die geplanten Siedlungserweiterungen sollen auch der Sicherung der vorhandenen Infrastruktur dienen. Ziel der Planung ist desweiteren, die bauliche Entwicklung in Bereichen vorzunehmen, in denen die Natur und das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt werden und die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur konsequent weiterentwickelt wird.

Ziele dieser Änderung sind somit

- die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Schule/Busbahnhof
- die Ausweisung von Wohnbauflächen
- die Ausweisung einer Mischbaufläche im westlichen Bereich des ehemaligen Standortes der Firma Stein Embsen sowie der südlich angrenzenden Flächen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Laut Landesraumordnungsprogramm 1994 liegt der Landkreis Lüneburg - wie auch im vorherigem LROP - im „Ordnungsraum Hamburg/Lüneburg“, mit Ausnahme der Samtgemeinde Dahlenburg und der Gemeinden Bleckede und Amt Neuhaus. Die Samtgemeinde sieht für diese 21. Änderung keine neuen Ziele der Raumordnung, die nicht auch im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Lüneburg 2002 wiedergegeben sind.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Lüneburg aus dem Jahr 1990 ist im Jahr 1997 außer Kraft getreten. Das sich seit 1995 im Aufstellungsverfahren befindliche neue RROP wurde am 17.02.2003 vom Kreistag beschlossen und befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.

Im beschlossenen Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüneburg 2002 wird den beiden Gliedgemeinden Embsen und Melbeck gemeinsam die Aufgabe Grundzentrum zugewiesen, da diese Gemeinden über enge

Verflechtungen sowohl im Bereich Wohnen, als auch Arbeiten verfügen. Hier sollen die zentralen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Lebensmittelgeschäfte, Grundschule, Arzt etc.) bereitgestellt werden. Embsen verfügt über eine entsprechende Infrastruktur. Mit dem Schulzentrum besitzt Embsen überörtliche Funktion.

Im Zusammenhang mit dieser Änderung sind desweiteren folgende regionale Ziele der Raumordnung von Bedeutung und zu beachten:

- Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraums (C 1.4 01)
- Anbindung des Siedlungsbereichs an das Netz des öffentlichen Personenverkehrs (ÖPNV) (C 1.4 01)
- Erhalt der besonderen Eigenart der Siedlungsstruktur; insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Einwohner prägende Strukturen sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterzuentwickeln (C 1.5 01)
- Sicherung und Schaffung von wohnnahen Arbeits- und Ausbildungsplätzen (D 1.5 05)
- Steigerung der Wirtschaftskraft durch Bestandspflege und Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, des Handwerks und insbesondere des Dienstleistungsbereichs und des Handels (D 3.1 01)

Die vorliegende Planung hat diese regionalen Ziele der Raumordnung aus der beschreibenden Darstellung des Entwurfs des RROP berücksichtigt.

In der zeichnerischen Darstellung werden für die Änderungsfläche folgende Zielvorgaben und Funktionszuweisungen getroffen:

Die gesamten Bereiche der beiden Änderungsflächen sind im Entwurf des RROP weiß dargestellt, d.h., dort sind keine besonderen regionalplanerischen Zielvorgaben und Funktionszuweisungen getroffen.

Die Kreisstraße 10 (K 10) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Funktion und Bedeutung dieser Straße werden durch die geplante Siedlungserweiterung nicht beeinträchtigt. Bei der Planung des Busbahnhofs ist dies in der weiterführenden Realisierungsplanung zu berücksichtigen und zu gewährleisten.

2.3 Siedlungsentwicklungskonzept

Die Samtgemeinde Ilmenau plant eine umfassende Änderung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und hat als Vorbereitung hierzu die Erarbeitung eines Siedlungsentwicklungskonzepts in Auftrag gegeben. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wurde aufgrund der Eilbedürftigkeit vorgezogen. Ziel des Entwicklungskonzepts ist einerseits, das Erfordernis und die Größe neu auszuweisender

Flächen darzustellen, sowie andererseits, über ein räumliches und zeitliches Konzept zur Aktivierung dieser Flächen zu verfügen, welches die gleichmäßige Auslastung vorhandener Infrastrukturen sicherstellt.

Analysiert wurde zum einen die vergangene Entwicklung, wobei hier zu beachten ist, daß die Samtgemeinde Ilmenau in den vergangenen zehn Jahren zwar fast um 24 % gewachsen ist, die Gemeinde Embsen im gleichen Zeitraum aber lediglich um 15 %.

Wie eingangs dargelegt, verfügt die Gemeinde Embsen mittlerweile auch über fast kaum mehr freie und verfügbare Wohnbauplätze, auch über keine Baulücken mehr (ca. 23, die aber im allgemeinen nicht zur Verfügung stehen, große Gärten etc.). Auch die im wirksamen F-Plan noch vorhandenen Bauflächenreserven stehen nicht zur Verfügung. Daher ist im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts bereits geplant, diese bei der nächsten F-Planänderung wieder herauszunehmen.

Diesem äußerst mangelhaften Angebot steht auf der anderen Seite nach wie vor eine rege Anfrage von Baugrundstücken entgegen, welche die Gemeinde zur Zeit in keinsten Weise befriedigen kann. Gleichwohl ist sie natürlich auf einen Bevölkerungszuwachs angewiesen, damit die vorhandene Infrastruktur auch weiterhin ausgelastet werden kann.

Aufgrund der Analysen im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzepts ergeben sich folgende Zahlen:

So wird bei der Änderungsfläche 1 mit einer Zunahme von 138 Einwohnern (EW) und innerhalb bei Änderungsfläche 2 von einer Zunahme von 185 EW ausgegangen. Der Grund hierfür liegt in der zuvor durchgeführten Analyse von typischen Baugebieten innerhalb der Samtgemeinde. Dabei wird von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 m² sowie einem Erschließungsanteil von 20 % (Grün- und Verkehrsflächen) ausgegangen. Zu beachten ist hierbei allerdings auch die Tatsache, daß seit einigen Jahren eine Tendenz zu sinkenden Haushaltsgrößen zu beobachten ist, d.h., die Anzahl der Einwohner könnte deshalb durchaus auch niedriger liegen. Tatsächlich lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in den analysierten Baugebieten bei lediglich 2,4 EW. Angenommen wird aber weiterhin ein Durchschnitt von 2,5 EW.

Der so prognostizierte Einwohnerzuwachs bedeutet nun zusammengenommen einen Zuwachs von ca. 13,0 %, was aber angesichts des langen Zeithorizonts eines Flächennutzungsplans und der nicht mehr vorhandenen Reserven im F-Plan durchaus angemessen ist.

Die Verfügbarmachung der Baugebiete soll so erfolgen, daß eine gleichmäßige Auslastung der Infrastruktur gewährleistet ist. So läuft zur Zeit lediglich für die Änderungsfläche 2 im Parallelverfahren ein verbindliches Bauleitplanverfahren,

während auf der Änderungsfläche 1 zunächst nur die Bushaltestelle am Schulzentrum verwirklicht werden soll.

Im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzepts wurde ein Zeitmodell für das geplante Siedlungswachstum innerhalb der Samtgemeinde erarbeitet, welches eine gleichmäßige Auslastung der sozialen und technischen Infrastruktur der einzelnen Gliedgemeinden gewährleisten soll. Dies gilt insbesondere für die Gemeinden Embsen und Melbeck, die aufgrund des im RROP ausgewiesenen gemeinsamen Grundzentrums Embsen/Melbeck in den Bereichen Wohnen und Arbeiten enge Verflechtungen besitzen. So arbeiten diese beiden Kommunen sowohl innerhalb der Samtgemeinde, als auch auf gemeindlicher Ebene neben der Siedlungsentwicklung auch in der Arbeitsstättenentwicklung eng zusammen; als Beispiel sei der gemeinsame Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Embsen-Melbeck“ genannt.

2.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg trifft für die Änderungsflächen folgende zeichnerische Darstellungen bzw. Zielsetzungen:

Die Änderungsflächen sind im zeichnerischen Teil des Landschaftsrahmenplans (LRP) weiß dargestellt, d.h., dort sind keine besonderen landschaftsplanerischen Zielvorgaben und Funktionszuweisungen getroffen.

Im nordwestlichen Anschluß an die Änderungsfläche 1 ist nach Norden hin beidseits der K 17 ein kleines Gebiet als Gebiet für erforderliche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ausgewiesen.

3. Planung

3.1 Änderungsfläche 1

3.1.1 Lage / vorhandene Situation / wirksamer F-Plan

Die Änderungsfläche 1 liegt im Norden von Embsen, westlich am Schulzentrum, nördlich an der Kreisstraße 10 zwischen dem Schulzentrum und der Kreisstraße 17. Die Fläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 6,44 ha.

Die Fläche wird weit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das Gelände ist ausgeräumt und relativ eben.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau stellt für den Bereich der Änderungsfläche Flächen für die Landwirtschaft dar.

3.1.2 Planung

In der Änderungsfläche werden im östlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche „Schule/Busbahnhof“ und im westlichen Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Zwischen diesen beiden Bauflächen sowie am nördlichen Rand zur freien Landschaft hin werden Grünflächen ausgewiesen.

- Gemeinbedarfsfläche „Schule/Busbahnhof“

Der hier am Schulzentrum geplante Busbahnhof soll die Schülerbeförderung künftig ordnen und sicherer machen. Das Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Realschule sowie Orientierungsstufe besitzt überörtliche Funktion und ein entsprechend hohes Schüleraufkommen. Für den geplanten Busbahnhof liegt bereits ein Entwurf eines Ingenieurbüros vor (siehe Anlage 1 zum Erläuterungsbericht). Danach ist eine von der K 10 nach Norden führende Stichstraße vorgesehen, die in einem Wendekreis endet. Beidseitig sind je 4 Busbuchten geplant. An den äußeren Rändern sind Grünflächen mit Sickermulden beabsichtigt.

Die Gemeinbedarfsfläche besitzt eine Fläche von ca. 0,803 ha.

- Wohnbaufläche

Entsprechend der Zielsetzung, neuen Wohnraum zu schaffen wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Baufläche ist ca. 4,49 ha groß.

Die Wohnbaufläche erweitert die südlich der K 10 vorhandenen Baugebiete nun nach Norden hin. Die Größe der Fläche hat sich nicht an einem bestimmten Bedarf an Bauplätzen orientiert, sondern nur an vorhandenen Nutzungsgrenzen wie der nördlichen Grenze des Schulsportplatzes sowie der südlichen Grenze westlich an der K 17 gelegenen Wäldchens. Die Grenze stellt die endgültige Grenze der künftigen Siedlungsentwicklung in Embsen nach Norden hin dar. Die Wohnbaufläche soll auch nicht auf einmal realisiert werden, sondern in sinnvollen Abschnitten.

In Anlehnung an die Siedlungsstruktur der benachbarten Wohngebiete ist eine aufgelockerte Wohnbebauung mit freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern denkbar. Das Wohngebiet soll landschaftsgerecht durchgrünt und nach außen, zur freien Landschaft hin und zu den Kreisstraßen hin landschaftsgerecht eingegrünt werden (grüne Kulisse). Der dafür im F-Plan dargestellte Grünstreifen wirkt auch puffernd gegen Immissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie den Straßen.

Der F-Plan als vorbereitender Bauleitplan kann lediglich einen städtebaulichen Rahmen für die künftige Weiterentwicklung dieses Gebiets setzen und verdeutlichen. Es bleibt

der Gemeinde Embsen vorbehalten, diese Planung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und entsprechende Festsetzungen zu treffen.

- Grünflächen

Am nördlichen Rand der Änderungsfläche, der unmittelbar an die freie Landschaft angrenzt, sowie zwischen den beiden geplanten Bauflächen werden Grünflächen dargestellt, welche die Bauflächen randlich landschaftsgerecht eingrünen sollen. Die geplanten Grünflächen nehmen zum Teil vorhandene Grünstrukturen auf und verbinden diese miteinander.

Die Grünflächen sollen neben ihrer Förderungsfunktion für das Orts- und Landschaftsbild auch einen optischen Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungen bilden. Sie sollen daher landschaftsgerecht und dicht mit Laubgehölzen bepflanzt werden. Zur Belebung des Orts- und Landschaftsbilds ist im nordöstlichen und im nordwestlichen Bereich der Grünflächen die Anlage von ortsrantypischen Laubwaldhainen geplant. Insbesondere diese beiden Flächen sollen auch als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft dienen.

Diese planerischen Vorgaben bzw. Empfehlungen sind von der Gemeinde Embsen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiterzuverfolgen und zu konkretisieren.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche 1 besitzt eine Gesamtfläche von ca. 6,443 ha.

Darin sind enthalten:

Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,803 ha
Wohnbaufläche	ca. 4,485 ha
Grünflächen	ca. 1,155 ha
davon: Pflanzstreifen	ca. 0,652 ha
westl. Laubwaldhain	ca. 0,187 ha
östl. Laubwaldhain	ca. 0,316 ha

ca. 6,443 ha

3.1.3 Auswirkungen und Vertretbarkeit

3.1.31 Einwohnerentwicklung

Mit der geplanten Wohnbaufläche ergibt sich langfristig ein zu erwartender Bevölkerungszuwachs von ca. 138 Einwohnern. Bei 2.476 Einwohnern in Embsen (Stand: 30.06.2002) entspricht dies einem Bevölkerungszuwachs von ca. 5,6 %.

Der Einwohnerermittlung liegen folgende Planungsannahmen zugrunde:

1. Bruttobaufläche / Nettobaufläche: BruttoBF - 20 % = NettoBF

2. Größe Baugrundstück / Anzahl Wohneinheiten (WE) / Anzahl Einwohner (EW)

ca. 650 m² große Baugrundstücke

ca. 1 WE/Baugrundstück

ca. 2,5 EW/WE

BruttoBF = ca. 4,485 ha

NettoBF = ca. 3,588 ha

⇒ 35.880 m² : 650 m² = 55 Baugrundstücke

55 x 1 WE = 55 WE

55 x 2,5 EW = 138 EW

3.1.3.2 Emissionen / Immissionen

- *Verkehr*

Von den Kreisstraßen 10 und 17 ist aufgrund von Verkehrslärm mit Beeinträchtigungen durch Immissionen für die Wohnbaufläche zu rechnen. So ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf einen ausreichenden Abstand der Gebäude, insbesondere der Wohngebäude, zu den Straßen hin zu achten; zum Beispiel kann ein Grünstreifen am äußeren Rand der Änderungsfläche nicht nur als optische Pufferzone dienen, sondern auch Beeinträchtigungen durch Abgase und Stäube entgegenwirken.

Vom geplanten Busbahnhof ist nicht mit unzumutbaren Immissionen für die geplante Wohnnutzung zu rechnen, da der Schulbusverkehr ja nur in einem sehr begrenztem Zeitraum, eben zu Schulbeginn und zum Schulende, erfolgt. Zwischen dem Busbahnhof und der Wohnbaufläche ist auch eine puffernde Grünfläche ausgewiesen.

- *Windenergieanlagen*

Das nördlich zur Änderungsfläche gelegene Sondergebiet „Windenergieanlagen“ befindet sich in einem Abstand von ca. 380 m zum nördlichen Rand der geplanten Wohnbaufläche. Damit wird zwar der ministeriell empfohlene Mindestabstand dieser konkurrierenden Flächennutzungen von 500 m zur Vermeidung bzw. zur Verringerung von möglicherweise störenden Immissionen unterschritten; dies kommt hier jedoch nicht weiter zum Tragen, da die bereits von einer Betreiberfirma hier konkret geplanten vier Windenergieanlagen den empfohlenen Abstand einhalten.

Die Gemeinde Embsen und die Betreiberfirma haben hier in gegenseitigem Einvernehmen einen Kompromiß gefunden, der sowohl die beabsichtigte gemeindliche Siedlungsentwicklung nach Norden, als auch die Windnutzung ermöglicht. Ein Bebauungsplan der Gemeinde Embsen zur näheren Regelung der künftigen Windnutzung befindet sich bereits in Aufstellung; in diesem Verfahren ist ein ausreichender Schutz der vorhandenen wie geplanten Wohnnutzung vor

Lärmbelästigungen durch die Windnutzung zu gewährleisten. Die vier geplanten Windenergieanlagen besitzen jeweils eine Gesamthöhe von knapp unter 100 m; der Mindestabstand der am nächsten zur geplanten Wohnbaufläche gelegenen Anlage beträgt 555 m.

Insofern ist auf der Ebene des F-Plans durch die geplante Windenergienutzung hier nicht mit unzumutbaren Immissionen für die Wohnnutzung zu rechnen.

- Landwirtschaft

Aufgrund der Planung sind für die geplanten Nutzungen keine unzumutbaren Immissionen durch die Landwirtschaft erkennbar.

Gleichwohl wird im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung darauf hingewiesen, daß bei ländlichen Baugebieten von vornherein mit gelegentlichen, hinnehmbaren landwirtschaftlichen Immissionen (Stäube, Lärm, Gerüche), z.B. durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, zu rechnen ist.

3.1.3.3 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Mit den geplanten Bauflächen wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, der allerdings erst später durch die bauliche Nutzung des Plangebiets erfolgt. Durch die geplante Bebauung werden viele Teilflächen verdichtet und versiegelt, wird bisher freie und unverbaute Landschaft dauerhaft entzogen und wird frei lebenden Tieren der Lebensraum genommen. Die geplante Bebauung stellt in diesem Fall einen Eingriff in ein Ackerökosystem dar, der die offene Kulturlandschaft weiter einengt.

Die Samtgemeinde Ilmenau hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Wohnbauland und der Errichtung eines Busbahnhofs für das Schulzentrum den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft. Der Eingriff kann aufgrund der Standortentscheidung nicht vermieden werden. Die Samtgemeinde hält den Eingriff jedoch für vertretbar, da die geplanten neuen Bauflächen heute nahezu vollständig landwirtschaftlich intensiv genutzt werden. Von daher müssen bei diesen Flächen hinsichtlich ihrer heutigen Bedeutung für Natur und Landschaft erhebliche Abstriche gemacht werden. Zum anderen sind an den Rändern der Bauflächen zur freien Landschaft hin Grünflächen geplant, um sie ins Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Die Ortsrandgestaltung ist zum großen Teil auch städtebaulich geboten.

Die Änderungsfläche besitzt für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege keine herausragende Bedeutung, da aufgrund der vorhandenen Nutzungen für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für Arten und Lebensgemeinschaften von vornherein erhebliche Abstriche zu machen sind. Insgesamt betrachtet liegt der Wert des

Plangebiets in seiner Bedeutung für das Landschaftsbild, da es sich um bisher unverbaute, freie Landschaft handelt. Eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der Bauflächen wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegenwirken.

Die bei der baulichen Nutzung erfolgende Versiegelung von Teilflächen führt zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluß von den versiegelten Flächen.

Bez. des Wasserhaushaltes und des Grundwassers sind dort jedoch keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, da aufgrund der vorliegenden Sandböden eine dezentrale Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken im Plangebiet möglich ist und diese somit nicht dem lokalen Wasserhaushalt und der Grundwasserneubildung entzogen werden brauchen.

Durch die geplante Bebauung werden sich außerdem Veränderungen des Kleinklimas ergeben. So werden sich die Durchlüftung des Plangebiets und damit auch die Luftaustauschprozesse gegenüber den heute freien Flächen verändern. Insbesondere im Sommer geben die aufgeheizten Flächen der Gebäude und der befestigten Verkehrsflächen in der Nacht die Wärme nur langsam wieder ab. Ackerflächen sind dagegen relativ kühl, mit der Transpiration der Pflanzen steigt die Luftfeuchte an.

Aufgrund der Standortentscheidung kann der Eingriff nicht vermieden werden. Um den Eingriff nach Möglichkeit zu minimieren und die verbleibenden Beeinträchtigungen zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen geeignet und auch hier anzustreben:

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß (Bodenversiegelung/Höhenentwicklung der Gebäude),
- dezentrale Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer (soweit es der Untergrund zuläßt),
- Erhalt und Schutz des vorhandenen Laubbaumbestands,
- landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung.

Für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere für die anstehende Bodenversiegelung, kommen in erster Linie die geplanten Grünflächen in Betracht. Sie sollen durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen ökologisch erheblich aufgewertet werden und vernetzende Funktionen übernehmen. Auf die jeweiligen Planungs- und Gestaltungsziele der Grünflächen wurde bereits im Kapitel 3.1.2 näher eingegangen.

Aufgrund der Grobmaschigkeit des F-Plans und seines vorbereitenden Charakters werden die genannten Maßnahmen hier nicht weiter konkretisiert. Die vorgenannten

Ziele sind durch die Gemeinde Embsen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weiterzuvollziehen und zu konkretisieren.

Falls bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung weitere Kompensationsverpflichtungen, die nicht im Baugebiet realisiert werden können/ sollen, übrig bleiben, empfiehlt sich die Darstellung von externen Kompensationsflächen in Form eines Suchraums, beispielsweise entlang des Oberlaufs des Hasenburger Mühlenbachs. Hierauf hat der Landkreis Lüneburg, untere Naturschutzbehörde, im Verfahren im Hinblick auf die nachfolgende Planungsebene hingewiesen.

3.2 Änderungsfläche 2

3.2.1 Lage / vorhandene Situation / wirksamer F-Plan

Die Änderungsfläche 2 befindet sich im unmittelbaren östlichen Anschluß an die Dorfmitte. Sie liegt südlich des Wohngebiets Papenbruch zwischen Lindenstraße, Koppelweg und Schulweg. Die Fläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 6,92 ha.

Die Änderungsfläche wird im wesentlichen durch das vorhandene Gewerbegebiet und dabei insbesondere durch das Betriebsgelände der ehemaligen Baufirma geprägt. Die zum Teil großen Betriebsgebäude der Baufirma befinden sich dabei im westlichen Bereich, der Betriebshof mit Kranbahn und Materiallagerung im östlichen Bereich. Südlich grenzt bis zum Koppelweg vorhandene Wohnnutzung an. Am Koppelweg befinden sich dann nach Osten hin vier weitere gewerbliche Nutzungen, eine Tischlerei/Treppenbauer, eine Zimmerei, ein Metallbauer und eine Auslieferungsfirma für Gebrauchs- und Ernährungsmittel. Daran grenzt eine Kartoffelscheune an. Die verbleibenden Flächen werden im südlichen und östlichen Bereich landwirtschaftlich als Acker genutzt, ansonsten handelt es sich überwiegend um wiesenartiges Ödland, das zum Teil verbuscht ist. Auf dieser Brachfläche befindet sich längs der nördlichen Grenze der ehemaligen Baufirma ein ca. 2 m hoher Erdwall. Im Nordwesten der Änderungsfläche befindet sich ein alter, verwilderter Garten mit Obstbaumbestand, der nach Norden hin in eine Wiese übergeht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau trifft für den Änderungsbereich folgende Darstellungen: Im nördlichen Bereich Wohnbaufläche, im mittleren und östlichen Bereich Grünflächen, daran anschließend Gewerbegebiet, mit Ausnahme des nördlichen und östlichen Randbereichs mit einer Geschößflächenzahl von 0,8, und im südwestlichen Bereich ein Dorfgebiet mit einer Geschößflächenzahl von 0,7. Die Wohnbaufläche, die Grünflächen mit Ausnahme ihrer nordöstlichen Ecke und die östlichen Bereiche des Gewerbegebiets sind überlagernd als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt.

3.2.2 Planung

Entsprechend den eingangs genannten Planungszielen werden in der Änderungsfläche im südwestlichen Bereich Mischbaufläche und ansonsten Wohnbauflächen dargestellt.

Nach dem Erlöschen der diesen wichtigen Bereich von Embsen funktional und ortsgestalterisch maßgeblich bestimmenden Baufirma wird der Weg nun frei für die Gemeinde, sich in diesem Ortsmittebereich künftig ohne Rücksichtnahme auf störendes Gewerbe zu entwickeln. Die Gemeinde plant hier nun Nutzungen, die sich an die jeweils angrenzenden Strukturen anlehnen und sie sinnfällig erweitern.

- *Mischbaufläche*

Die geplante Mischbaufläche beinhaltet zum einen den westlichen Bereich des Betriebsgrundstücks der ehemaligen Baufirma mitsamt dem kompletten Gebäudebestand und das südlich angrenzende Grundstück (im wirksamen F-Plan als Gewerbegebiet dargestellt) und zum anderen die bebauten Grundstücke an der Lindenstraße und am Koppelweg, die im wirksamen F-Plan als Dorfgebiet dargestellt sind.

Hierbei handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Die Gebäude der Baufirma sollen weiterhin gewerblich genutzt werden. So sind für das Bürogebäude bereits entsprechende Nachnutzungen vorhanden. Für die große Maschinen- und Baustoffhalle wird noch eine geeignete, mischgebietsverträgliche Nutzung gesucht. Die anderen Grundstücke werden derzeit wohnlich genutzt. Sie sollen künftig statt als Dorfgebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen werden, da in diesem Bereich östlich der Lindenallee keine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist, sondern nur Gewerbe- und Wohnnutzung. Die geplante Ausweisung wird somit sowohl dem Bestand, als auch der gewünschten Entwicklung gerecht.

Die heute in einem alten Betriebsgebäude der ehemaligen Baufirma vorhandene Trafostation soll in die nordöstliche Ecke der geplanten Mischbaufläche verlegt werden. Dies hat eine Vorabeteiligung des Energieversorgers ergeben.

- *Wohnbaufläche*

Die geplante Wohnbaufläche soll das vorhandene Wohngebiet Papenbruch nun nach Süden bis an den Koppelweg fortsetzen. Die östliche Grenze bildet der Schulweg, den die Gemeinde ja erst vor zwei Jahren ausgebaut hat.

In Anlehnung an die Siedlungsstruktur des benachbarten Neubaugebiets ist eine aufgelockerte Wohnbebauung mit freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern

denkbar. Das Wohngebiet soll landschaftsgerecht durchgrünt und nach außen, zur freien Landschaft hin landschaftsgerecht eingegrünt werden (grüne Kulisse).

Die Wohnbaufläche soll in sinnvollen Abschnitten von Norden nach Süden realisiert werden. Es liegt der Gemeinde bereits ein Erschließungs- und Bebauungskonzept vor, wonach dort 59 Bauplätze möglich werden (siehe Anlage 2).

Die am Koppelweg noch vorhandenen Gewerbenutzungen und die landwirtschaftliche Nutzung (Kartoffelscheune) sollen nach getroffenen Vereinbarungen der Gemeinde mit den Eigentümern in einigen Jahren auslaufen. Hierauf wird allerdings in Kapitel 3.2.3 unter Emissionen/Immissionen noch näher eingegangen.

Diese planerischen Vorgaben bzw. Empfehlungen sind von der Gemeinde Embsen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiterzuverfolgen und zu konkretisieren.

Im Hinblick auf die nachfolgende Planungsebene (Bebauungsplan) hat der Landkreis Lüneburg, untere Naturschutzbehörde, im Verfahren darauf hingewiesen, aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere für die Belange des Ortsbilds und der Dorfökologie, in diesem neuen Wohnquartier einen neuen, für die Ortslage Embsen typischen Laubholzrain einzuplanen, als strukturierendes und für das Dorf „gesichtsgebendes“ Element. Dieser wird auch Aufenthaltsqualität besitzen und Kristallationspunkt im neuen Baugebiet werden können.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche 2 besitzt eine Gesamtfläche von ca. 6,923 ha.

Darin sind enthalten:

Mischbaufläche	ca. 1,872 ha
Wohnbaufläche	ca. 5,051 ha
	ca. 6,923 ha

3.2.3 Auswirkungen und Vertretbarkeit

3.2.3.1 Einwohnerentwicklung

Mit den geplanten Bauflächen in der Änderungsfläche 2 ergibt sich langfristig insgesamt ein zu erwartender Bevölkerungszuwachs von ca. 185 Einwohnern. Bei 2.476 Einwohnern in Embsen (Stand: 30.06.2002) entspricht dies einem Bevölkerungszuwachs von ca. 7,5 %.

Der Einwohnerermittlung liegen folgende Planungsannahmen zugrunde:

1. Bruttobaufäche / Nettobaufäche: BruttoBF - 20 % = NettoBF
2. Größe Baugrundstück / Anzahl Wohneinheiten (WE) / Anzahl Einwohner (EW)
 - ca. 650 qm große Baugrundstücke
 - ca. 1 WE/Baugrundstück
 - ca. 2,5 EW/WE

- Wohnbaufläche

BruttoBF = ca. 5,051 ha
NettoBF = ca. 4,041 ha

⇒ 40.410 qm : 650 qm = 62 Baugrundstücke
62 x 1 WE = 62 WE
62 x 2,5 EW = 155 EW

- Gemischte Baufläche

BruttoBF = ca. 1,872 ha
NettoBF = ca. 1,498 ha

Bei der gemischten Baufläche werden 50 % der Flächen für Wohnnutzung angesetzt.

1,498 ha : 2 = 0,749 ha

⇒ 7.490 qm : 650 qm = 12 Baugrundstücke
12 x 1 WE = 12 WE
12 x 2,5 EW = 30 EW

155 EW + 30 EW = 185 EW

Insgesamt ist mit dieser Änderungsplanung (Flächen 1 und 2) also ein Einwohnerzuwachs von ca. 323 Einwohnern (138 und 185) zu erwarten; dies entspricht dann einem Bevölkerungszuwachs von ca. 13,0 %. Dieser Zuwachs ist für Embsen zu vertreten, zumal die verbindliche Überplanung durch die Gemeinde Embsen und auch die jeweilige bauliche Realisierung abschnittsweise erfolgen sollen.

Bei den vorgenannten, rein rechnerischen Prognosewerten ist allerdings zu berücksichtigen, daß es sich bei der Mischbaufläche um eine reine Bestandsüberplanung handelt. Für eine potentielle neue Wohnnutzung stünden dabei lediglich die ehemaligen Gewerbegebietsflächen der ehemaligen Firma Stein Embsen zur Verfügung. Hierbei ist jedoch davon auszugehen, daß die bisher gewerblich genutzten Flächen und ja vorhandenen Gebäude auch künftig gewerblich genutzt werden. Insofern spielt die Mischbaufläche für die Prognose des Bevölkerungszuwachses eigentlich keine Rolle.

Daher ist für die Bemessung der eigentlichen Siedlungsentwicklung und des daraus resultierenden Bevölkerungszuwachses eigentlich nur die Wohnbaufläche zugrunde zu

legen. Für diese Wohnbaufläche liegt nun bereits ein konkreter Bebauungsentwurf vor, der für die geplante Neubebauung 59 Bauplätze vorsieht. Bei einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von 2,5 Einwohnern pro Baugrundstück (statistischer Mittelwert) ist hier demnach realistisch ein Bevölkerungszuwachs von ca. 148 Einwohnern zu erwarten. Bei 2.476 Einwohnern in Embsen (Stand: 30.06.2002) entspricht dies bei der Änderungsfläche 2 dann einem Bevölkerungszuwachs von ca. 6,0 %.

So gesehen ist mit der vorliegenden Änderungsplanung (Flächen 1 und 2) insgesamt ein Einwohnerzuwachs von ca. 286 Einwohnern (138 und 148) zu erwarten; dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 11,5 %.

3.2.3.2 Emissionen / Immissionen

- Verkehr

Von der Kreisstraße 17 ist aufgrund des vergleichsweise geringen Verkehrs nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Immissionen, insbesondere Verkehrslärm, für die geplante Mischnutzung rechnen.

- Gewerbe

Durch die noch am Koppelweg vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist derzeit mit störenden Immissionen für die geplante Wohnnutzung zu rechnen. Dies betrifft insbesondere die Zimmerei. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, daß die vier dort vorhandenen Gewerbebetriebe ihre Betriebsflächen alle nur gepachtet haben.

Aufgrund der erkennbaren Konfliktsituation hat die Gemeinde bereits Verhandlungen mit der Eigentümerin geführt. Danach sollen die heute dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb der nächsten Jahre dort aufgegeben werden, so daß von daher nicht mehr mit unzumutbaren Immissionen zu rechnen ist. Eine Umsiedlung dieser Betriebe bzw. von Teilen davon in die nun freistehenden Gebäude der ehemaligen Baufirma bietet sich an, muß aber natürlich im Einzelfall geprüft werden.

So hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg im Verfahren darauf hingewiesen, daß der Betriebstyp Zimmerei regelmäßig und der Betriebstyp Tischlereien i.d.R. als gewerbegebietstypisch zu betrachten sind. Diese Betriebstypen benötigen einen Schutzabstand von ca. 100 m zu allgemeinen Wohngebieten. Tischlereien können bei atypischer Betriebsweise, d.h. ohne maschinelle Ausrüstung, wie Kreissägen, Hobelmaschinen etc. als nicht wesentlich störende Betriebe auch in Gebieten nach § 6 BauNVO zugelassen werden. Die Umsiedlung dieser Betriebe auf das Gelände des ehemaligen Bauunternehmens Stein könnte somit mit erheblichen Einschränkungen der Betriebstätigkeiten für diese Betriebe verbunden sein.

Ferner hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg im Verfahren angeregt, für die Grenze zwischen W- und M-Baufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung emissionseinschränkende Festsetzungen zu machen, z.B. Anordnung der relevanten Emissionsquellen auf den dem Wohngebiet abgewandten Gebäudeseiten.

Es ist Aufgabe der Gemeinde Embsen, die angesprochene Problematik im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die dafür ausreichend konkret ist, zu bewältigen.

Aufgrund der im Verfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist im Verfahren schließlich noch eine weitere Problematik deutlich geworden. Dabei handelt es sich um den am Koppelweg 8, also außerhalb des Plangebiets ansässigen Bäckereibetrieb. Dieser Betrieb hat gerade begonnen, erhebliche Investitionen an diesem Standort zu tätigen, um künftig hier alle Produkte für seine Filialen zu produzieren. In diesem Zusammenhang ist mit Anlieferverkehr zu rechnen, der auch nachts erfolgen wird.

Der Bäckereibetrieb liegt in einem Dorfgebiet (MD) und ist allseitig von Wohnbebauung umgeben, die sich ebenfalls im MD befindet. Probleme und Konflikte zwischen dem heute vorhandenen Bäckereibetrieb und der Wohnnachbarschaft waren bisher weder Samtgemeinde, noch Gemeinde bekannt. Daß die Gemeinde Embsen dort künftig eine Wohnbebauung plant, ist zudem seit mind. 2 ¼ Jahren öffentlich bekannt. Bez. seines Emissionsverhaltens sind dem Betrieb nun bereits heute Grenzen gesetzt. So besteht bei Gerüchen im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung im Dorfgebiet (MD) dergleiche Schutzanspruch wie in einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Bei Lärmimmissionen ist allerdings zu differenzieren. Hier kann nicht ohne weiteres auf den einzuhaltenden Mindestabstand zur Bäckerei geschlossen werden; insofern wird eine nähere Untersuchung erforderlich. Erheblicher Nachtbetrieb mit An- und Ablieferverkehr ist allerdings auch heute schon nicht möglich, da in einem MD nicht zulässig.

Insofern ergeben sich im F-Plan, der grobmaschig ist und lediglich vorbereitenden Charakter besitzt, keine erheblichen Auswirkungen und damit keine Planänderungen. Vielmehr ist es Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung, diesen Konflikt näher zu untersuchen, z.B. durch Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens, und zu bewältigen. Diese Auffassung wurde sowohl vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, als auch der Bezirksregierung Lüneburg nach Rücksprache bestätigt.

Die Gemeinde Embsen hat ein solches Fachgutachten im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens vergeben. Aufgrund des mittlerweile vorliegenden Ergebnisses zeichnet sich ab, daß es lediglich bei dem in der südwestlichen Ecke der Wohnbaufläche geplanten Bauplatz (siehe Anlage 2) zu Immissionsüberschreitungen kommen kann. Möglich ist nun, dieses geplante Grundstück anstatt dem Wohngebiet dem Mischgebiet zuzuschlagen. Dies bleibt allerdings Aufgabe der Gemeinde Embsen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Im Hinblick auf diese mögliche und wenn sehr kleinräumige Änderung im Bebauungsplan ergibt sich für die Samtgemeinde kein Änderungsbedarf im vorbereitenden F-Plan.

- Altablagerungen

Altablagerungen sind im beplanten Gebiet zur Zeit nicht bekannt. Auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Stein Embsen befand sich früher ein Holzverarbeitender Betrieb (Sägerei). Zur Gewährleistung für gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, daß keine Verunreinigungen des Untergrundes bestehen, die Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen. Diese können insbesondere in Form von Verunreinigungen durch Schmierstoffe im Bereich des Sägegatters oder durch Holzschutzmittel im Bereich der ehemaligen Tränkeinrichtungen bestehen. Hierauf hat der Landkreis Lüneburg im Verfahren im Hinblick auf die nachfolgende Planungsebene (Bebauungsplan) hingewiesen.

- Landwirtschaft

Durch den Betrieb der Kartoffelscheune ist mit störenden Immissionen für die geplante Wohnnachbarschaft zu rechnen. Die Lüftungsanlagen werden nämlich insbesondere nachts, also zur sehr schutzbedürftigen Hauptruhezeit, betrieben. Allerdings hat die landwirtschaftliche Nutzung bereits heute schon auf die am Koppelweg direkt gegenüberliegende Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen.

Aufgrund der Konfliktsituation hat die Gemeinde Embsen bereits Verhandlungen mit dem Landwirt geführt mit dem Ergebnis, daß die Scheune innerhalb der nächsten Jahre an einen anderen Standort versetzt werden soll. Insofern ist für die geplante Wohnnutzung, die ja abschnittsweise von Norden nach Süden hin realisiert werden soll, nicht mit unzumutbaren landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen.

Gleichwohl wird im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung darauf hingewiesen, daß bei ländlichen Baugebieten von vornherein mit gelegentlichen, hinnehmbaren landwirtschaftlichen Immissionen (Stäube, Lärm, Gerüche), z.B. durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, zu rechnen ist.

3.2.3.3 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Mit den geplanten neuen Bauflächen wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, der allerdings erst später durch die bauliche Nutzung des Plangebiets erfolgt. Durch die geplante Bebauung werden viele Teilflächen verdichtet und versiegelt, wird bisher freie und unverbaute Landschaft dauerhaft entzogen und wird frei lebenden Tieren der Lebensraum genommen.

Die Samtgemeinde Ilmenau hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Wohnbauland den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft. Der Eingriff kann aufgrund der Standortentscheidung nicht vermieden werden. Die Samtgemeinde hält den Eingriff jedoch für vertretbar, da die geplanten

neuen Wohnbauflächen bereits heute zu einem großen Teil baulich genutzt werden, dort also kein Eingriff erfolgt. Die verbleibenden Flächen werden wiederum zu einem erheblichen Anteil landwirtschaftlich intensiv genutzt. Von daher müssen bei diesen Flächen hinsichtlich ihrer heutigen Bedeutung für Natur und Landschaft erhebliche Abstriche gemacht werden. Zum anderen sind an den Rändern der Bauflächen zur freien Landschaft hin Begrünungen der Baugrundstücke geplant, um sie ins Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Die Änderungsfläche besitzt für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege keine herausragende Bedeutung, da aufgrund der vorhandenen Nutzungen für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für Arten und Lebensgemeinschaften von vornherein erhebliche Abstriche zu machen sind. Insgesamt betrachtet liegt der Wert des Plangebiets in seiner Bedeutung für das Landschaftsbild, da es sich zum Teil um bisher unverbaute, freie Landschaft handelt. Eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der Bauflächen wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegenwirken. Die vorhandene, erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Gewerbegebäude und Baustofflagerungen sowie durch den weithin sichtbaren Kran sind allerdings hierbei ebenfalls mit zu berücksichtigen.

Bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die einzelnen Schutzgüter wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.1.3 verwiesen, die hier im großen und ganzen stellvertretend gelten.

Aufgrund der Standortentscheidung kann der Eingriff nicht vermieden werden. Um den Eingriff nach Möglichkeit zu minimieren und die verbleibenden Beeinträchtigungen zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen geeignet und auch hier anzustreben:

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß (Bodenversiegelung/Höhenentwicklung der Gebäude),
- dezentrale Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer,
- Erhalt und Schutz des vorhandenen Laubbaumbestands,
- landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung.

Aufgrund der Grobmaschigkeit des F-Plans und seines vorbereitenden Charakters werden die genannten Maßnahmen hier nicht weiter konkretisiert. Sie sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von der Gemeinde weiterzuverfolgen und näher zu bestimmen.

Falls die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichen, den geplanten Eingriff zu kompensieren, insbesondere die Bodenversiegelung, werden darüberhinaus Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Geeignete Flächen dafür werden derzeit noch untersucht.

Im Hinblick auf weitere Kompensationsverpflichtungen, die sich im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung möglicherweise ergeben und nicht im Baugebiet realisiert werden können/sollen, empfiehlt sich die Darstellung von externen Kompensationsflächen in Form eines Suchraums, beispielsweise entlang des Oberlaufs des Hasenburger Mühlenbachs. Hierauf hat der Landkreis Lüneburg, untere Naturschutzbehörde, im Verfahren im Hinblick auf die nachfolgende Planungsebene hingewiesen.

4. Ver- und Entsorgung

- *Trink- und Brauchwasser*

Die Trink- und Brauchwasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung erfolgen zentral durch den Wasserbeschaffungsverband Lüneburg-Süd.

- *Abwasserbeseitigung / Schmutzwasser*

Die Schmutzwasserbeseitigung ist zentral vorgesehen durch Anschluß ans vorhandene Kanalnetz der Samtgemeinde Ilmenau. Die Kanalisation ist an die Kläranlage Lüneburg angeschlossen, deren vorhandene Kapazität ausreichend bemessen ist.

Die Stadt Lüneburg hat nun im Verfahren darauf hingewiesen, daß allerdings ein Engpaß dort festzustellen ist, wo die Kanalisation in die Druckleitung aus der Samtgemeinde Ilmenau einmündet. Hier können nicht mehr als 40 l/s verkraftet werden, so daß die Pumpleistung des Pumpwerks Deutsch-Evern nicht über diesen Wert ansteigen darf. Sollte dieser Wert überschritten werden, müßte die Druckleitung vorher verlängert werden. Der Einleitungsvertrag wäre dann entsprechend anzupassen. Diese Problematik ist bei der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen.

- *Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser*

Die unbelasteten Niederschlagswässer der privaten Baugrundstücke sollen auf den Grundstücksflächen möglichst dezentral versickert werden. Aufgrund der Grobmaschigkeit und seines vorbereitenden Charakters sind dieses sowie die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraßen und des Busbahnhofs allerdings im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Realisierungsplanung näher zu untersuchen und zu klären.

- *Abfall*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Lüneburg. Laut Satzung besteht Anschlußzwang.

- *Strom + Erdgas*

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch die Avacon AG. Hinsichtlich der Versorgung mit elektrischer Energie ist die Umsetzung der auf dem Gelände der ehema-

ligen Fa. Stein Embsen in einem Firmengebäude vorhandenen Trafostation in die nordöstliche Ecke der geplanten Mischbaufläche vorgesehen. Dies hat eine Vorabstimmung mit dem Versorgungsträger ergeben. Der genaue Standort der Trafostation muß im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans festgelegt und gesichert werden.

5. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Samtgemeindeausschuß hat in seiner Sitzung am 11.04.2002 die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde in der Samtgemeindeverwaltung in Melbeck am 14.10.2002 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Vom beauftragten Planungsbüro wurde der Vorentwurf der F-Planänderung vorgestellt und erläutert. Seitens der erschienenen Bürgerschaft wurden keine Anregungen geäußert, sondern lediglich einige Fragen zum allgemeinen Verständnis und zum Verfahrensablauf der Planung gestellt und beantwortet.

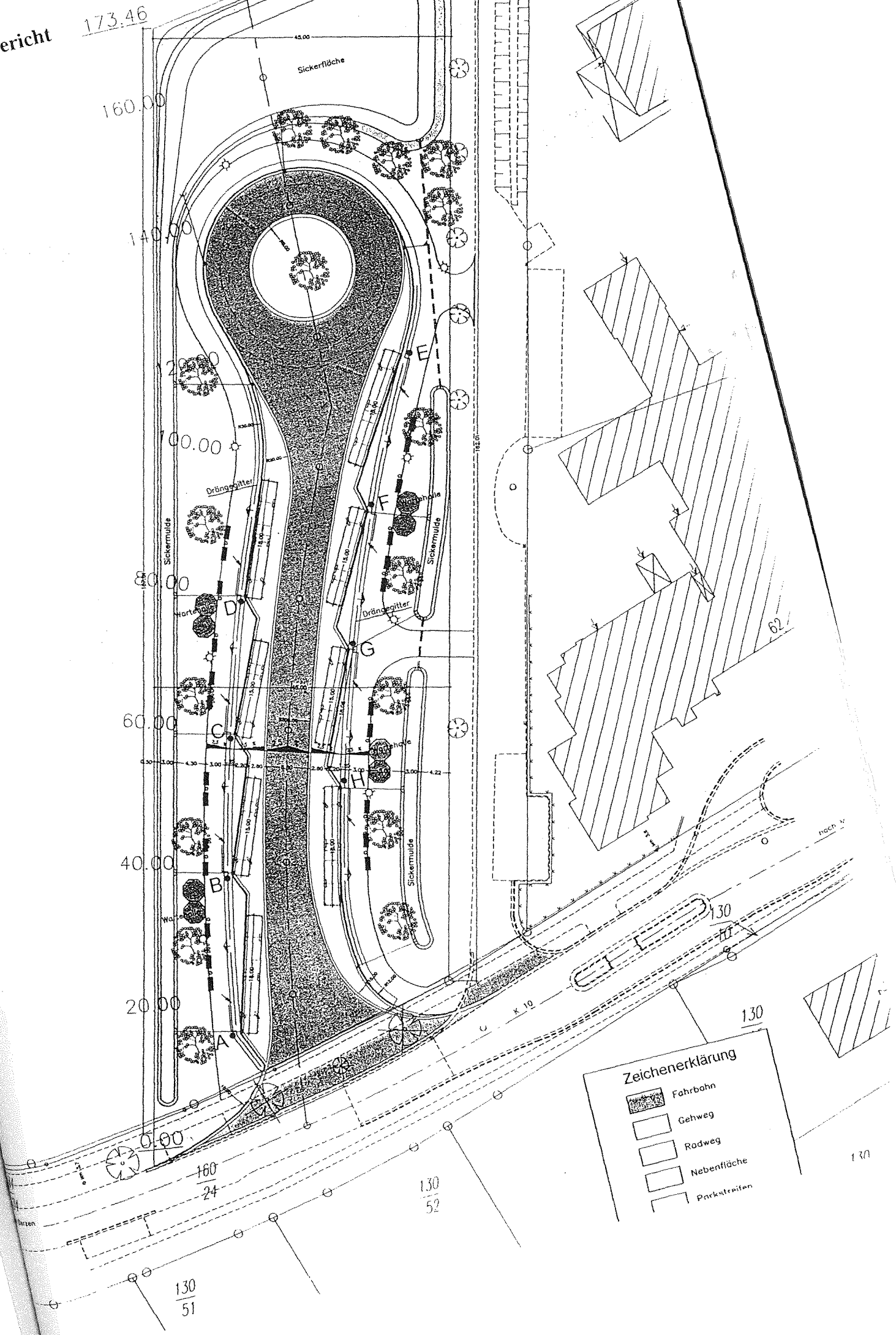
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 + 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden parallel durchgeführt. Die TÖB wurden mit Schreiben vom 30.10.2002 an der Planung beteiligt (mit Frist bis zum 09.12.2002); die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.11.2002 bis zum 09.12.2002.

Sowohl bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, als auch bei der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen und Bedenken geltend gemacht, deren Abwägung zu folgenden Änderungen geführt hat.

So wurde im F-Plan auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde die nördliche Grünfläche in der Änderungsfläche 1 entsprechend untergliedert und im Nordwesten etwas erweitert. Hinsichtlich der zum Themenkomplex Gemengelage / gewerbliche Nutzungen vorgebrachten Anregungen wurde der Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt. Diese Problematik kann jedoch erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die entsprechend konkreter ist und im Parallelverfahren von der Gemeinde Embsen durchgeführt wird, ausreichend untersucht und berücksichtigt werden. Ansonsten haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen nach Abwägung zu keinen inhaltlichen Änderungen geführt, sondern lediglich zu sachlichen Klarstellungen und redaktionellen Ergänzungen im F-Plan und im Erläuterungsbericht.

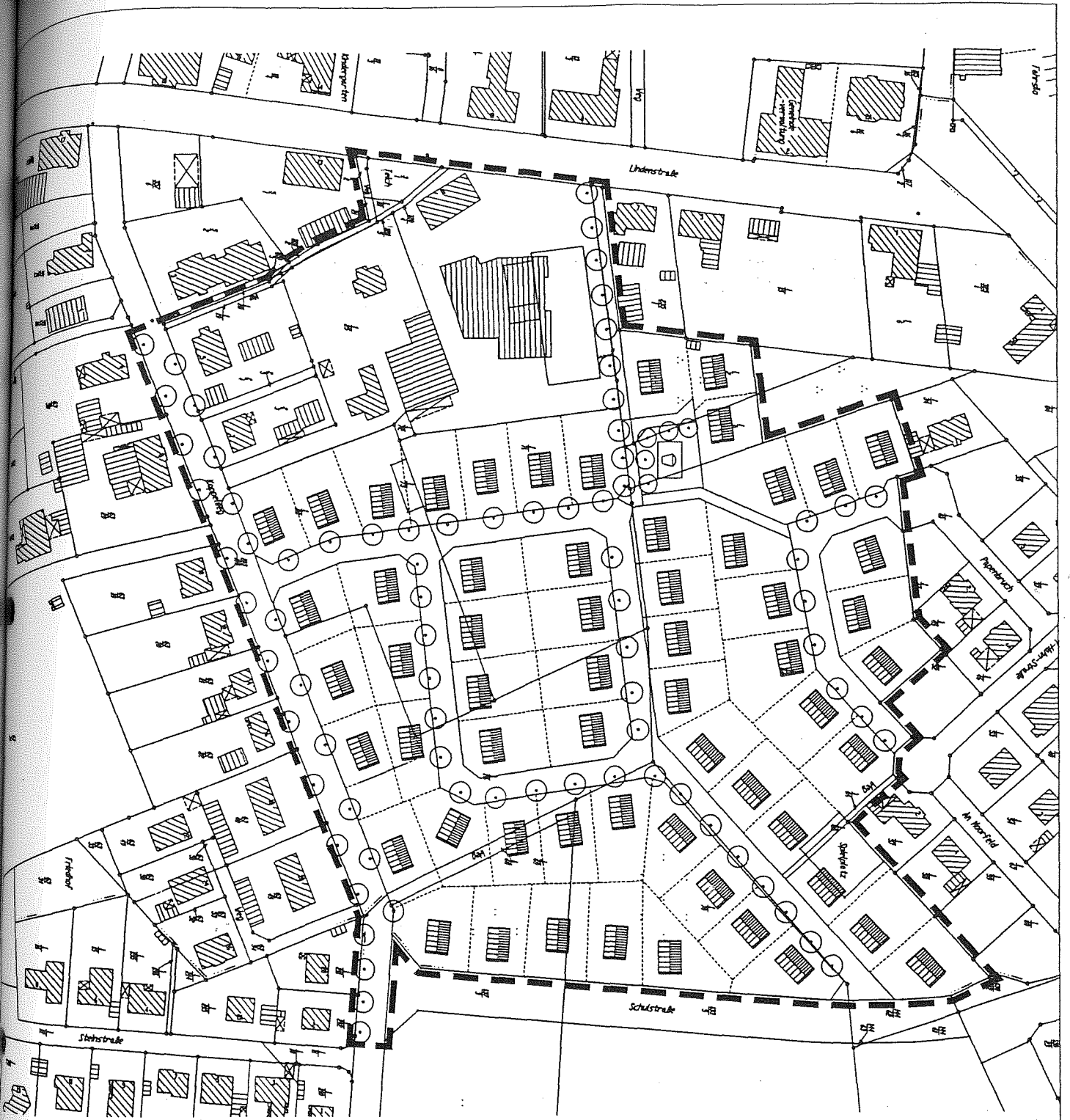
Der Rat der Samtgemeinde Ilmenau hat in seiner Sitzung am 13.03.2003 die 20. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Erläuterungsbericht beschlossen (Feststellungsbeschuß).

Blatt 1 zum Erläuterungsbericht



Zeichenerklärung

	Fahrbahn
	Gehweg
	Radweg
	Nebenfläche
	Parkstreifen



Gemeinde Embesen
Bebauungsplan Nr. 11
"Papenbruch 3. Änderung
und Erweiterung"
mit örtlicher Bauvorschrift



M. 1 : 1000

Erschließungs- und
Bebauungskonzept

Stand: Februar 2002

Planungsbüro Patt + Stöhr
Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 - 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 - 89 18 02 - 9

Planverfasser

Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Patt + Stöhr
Bahnhofstr. 1
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 - 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 - 89 18 02 - 9
E-mail: info@patt-stoehr.de

Lüneburg, den 13.03.2003

gez. W. Stöhr
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuß hat in seiner Sitzung am 10.10.2002 dem Entwurf der 20. 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 30.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 08.11.2002 bis 09.12.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Melbeck, den 26.03.2003

(Siegel)

gez. Wehr
- Samtgemeindebürgermeister -

Feststellungsbeschluß

Der Rat der Samtgemeinde Ilmenau hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 20. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 13.03.2003 beschlossen.

Melbeck, den 26.03.2003

(Siegel)

gez. Wehr
- Samtgemeindebürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Melbeck, den

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 20. Änderung des Flächennutzungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Melbeck, den

.....
- Samtgemeindebürgermeister -



Samtgemeinde Ilmenau

Gemeinde Embesen

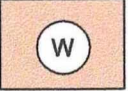
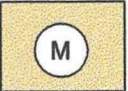
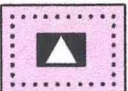
20. Änderung des Flächennutzungsplans

M. 1 : 5000





Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

-  Wohnbauflächen
-  gemischte Bauflächen
-  Gemeinbedarfsfläche:
Schule / Busbahnhof

2. Sonstige Planzeichen

-  Grünflächen
Zweckbestimmung: siehe Planeinschrieb
-  Fläche für Versorgungsanlagen
(Trafostation)
- z.B.  Ordnungsziffer der Änderungsfläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  nicht mehr vorhandene 20 kV-Freileitung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 20. Änderung des Flächennutzungsplans

Planungsbüro Patt + Stöhr
 Bahnhofstraße 1
 21335 Lüneburg
 Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
 Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9
 E-mail: info@patt-stoehr.de