

Samtgemeinde Bardowick
Landkreis Lüneburg

Erläuterungsbericht zur
32. Änderung des Flächennutzungsplans
Samtgemeinde Bardowick
(Gemeinde Wittorf)

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Bardowick durch

Planungsbüro Patt + Stöhr
Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg

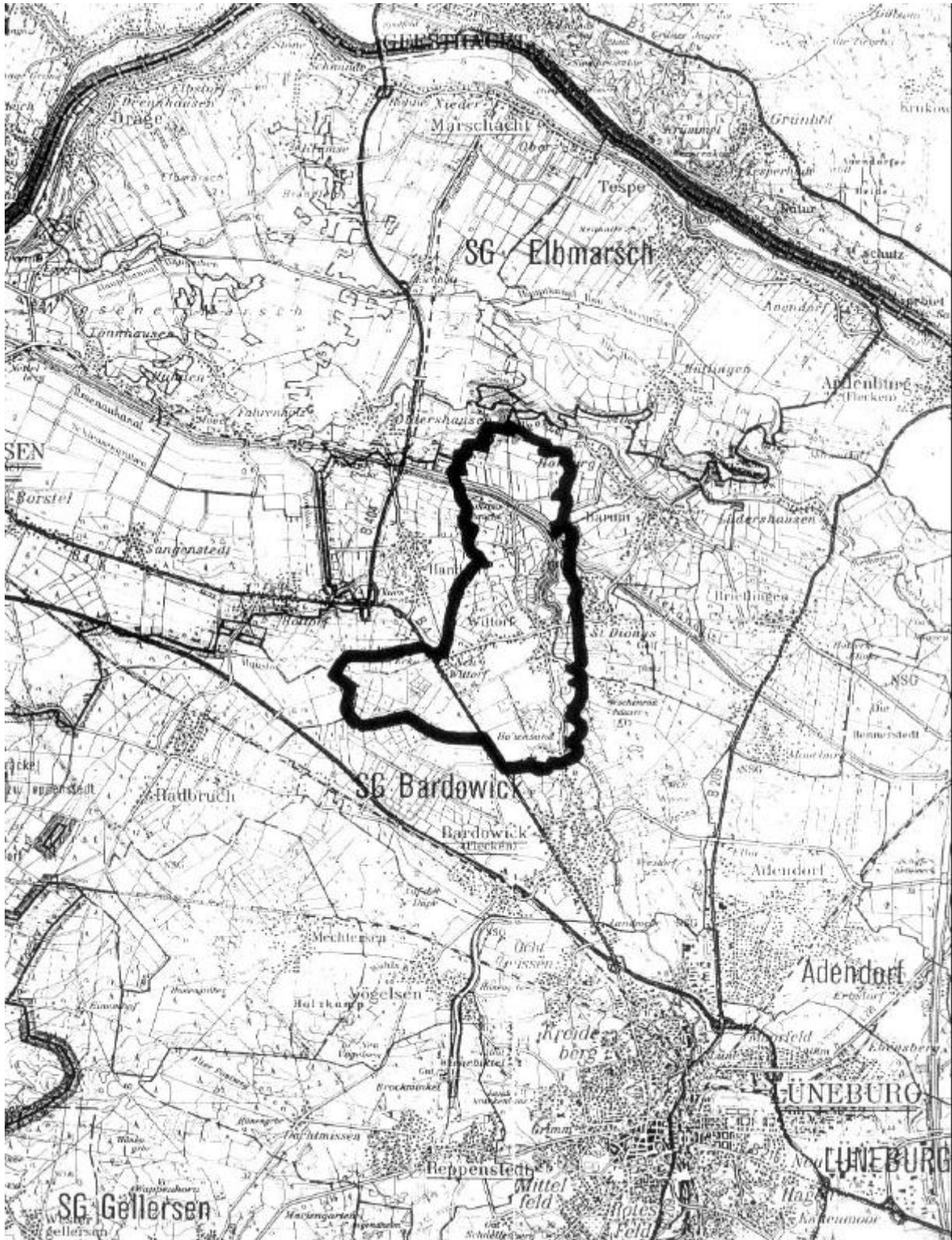
Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0

Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9

E-mail: info@patt-stoehr.de

www.patt-stoehr.de

Übersichtsplan (M. 1 : 100.000, eingenordet)



Inhaltsverzeichnis:

Vorbemerkung	5
1. Anlaß und Zielsetzung der Änderung	5
2. Rahmenbedingungen	6
2.1 Räumliche Lage / Infrastruktur	6
2.2 Übergeordnete Planungen	7
2.2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	7
2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
2.2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)	8
2.2.4 Landschaftsplan (LP)	9
2.2.5 Entwicklungskonzept 2004 der Samtgemeinde Bardowick	9
3. Planung	12
3.1 Änderungsfläche 1: Wohnbau- und Grünfläche im Süden von Neu Wittorf	13
3.2 Änderungsfläche 2: Wohnbaufläche	18
3.3 Änderungsfläche 3: Grünfläche Pflanzstreifen	20
3.4 Änderungsfläche 4: Gemischte Baufläche mit Grünfläche im Nordwesten von Wittorf	21
3.5 Änderungsfläche 5: Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Grün- und landwirtschaftliche Fläche südlich der Hauptstraße	23
3.6 Änderungsfläche 6: Wohnbaufläche, Grünfläche im Nordosten von Neu Wittorf	26
3.7 Änderungsfläche 7: Gewerbliche und gemischte Baufläche mit Grünfläche im Norden von Neu Wittorf	28
3.8 Änderungsfläche 8: Fläche für die Landwirtschaft, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Westen von Wittorf	30
3.9 Änderungsfläche 9: Fläche für die Landwirtschaft	31
3.10 Änderungsfläche 10: Fläche für die Landwirtschaft	32
3.11 Änderungsfläche 11: Fläche für die Landwirtschaft	32
3.12 Änderungsfläche 12: Fläche für die Landwirtschaft, z.T. als von Bebauung freizuhaltende Fläche	33
3.13 Änderungsfläche 13: Gemischte Baufläche, Grünflächen	35
3.14 Änderungsfläche 14: Gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche, Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, und Schutzfläche	36

3.15	Änderungsfläche 15: Gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche, Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, und Schutzfläche	37
3.16	Änderungsfläche 16: Gemischte Baufläche, Grünflächen	39
3.17	Änderungsfläche 17: Fläche für die Landwirtschaft	40
3.18	Änderungsfläche 18: Fläche für die Landwirtschaft	40
3.19	Änderungsfläche 19: Wohnbaufläche, Sondergebiet „Gaststätte“, Grünfläche	41
3.20	Änderungsfläche 20: Gewerbegebiete, Grünflächen	42
3.21	Änderungsfläche 21: Fläche für Wald	44
3.22	Änderungsflächen 22 und 23: Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ilmenauniederung, Lindenbruch)	45
4.	Einwohnerentwicklung	47
5.	Ver- und Entsorgung	48
6.	Bauleitplanerisches Verfahren	49

Hinweis

Kennzeichnung am rechten Seitenrand der *kursiv* hervorgehobenen Textänderungen auf Seite 16 und 44 gemäß der Auflagen der Genehmigungsverfügung des Landkreis Lüneburg vom 13.03.2006, Az.: 60.20.10-04.

Vorbemerkung

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick betrifft nur die Gemeinde Wittorf und besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000, der Planzeichenerklärung sowie dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 100.000 und dem Erläuterungsbericht. Für diesen Bereich gilt bisher der Flächennutzungsplan in der Ursprungsfassung, wirksam ab 22.09.1979, in der Fassung der wirksamen Änderung vom 24.04.1987 (10. Änderung), vom 29.06.1990 (14. Änderung), vom 19.03.1998 (20. Änderung), vom 07.08.1998 (23. Änderung), vom 08.02.2000 (26. Änderung) und vom 10.08.2001 (27. Änderung).

Die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.

Es wird darauf hingewiesen, daß dieses Bauleitplanverfahren noch nach den Bestimmungen des alten BauGB durchgeführt wird, da sich dieser Bebauungsplan bereits vor der umfassenden Änderung des BauGB im Sommer 2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz (Bau-EAG Bau) im Verfahren befand. Es gelten die Überleitungsvorschriften gemäß § 233 BauGB.

Die Bearbeitung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch das Planungsbüro Patt + Stöhr, Lüneburg.

1. Anlaß und Zielsetzung der Änderung

Anlaß der 32. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) bildet die Absicht der Samtgemeinde Bardowick, den F-Plan im Zuge seiner geplanten generellen Fortschreibung für den Bereich der Gemeinde Wittorf zu aktualisieren und den veränderten Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für die nächsten Jahre anzupassen.

Ein Ziel dabei ist, die Darstellungen im wirksamen F-Plan dahingehend zu überprüfen, ob sie dem heutigen Bestand sowie der in den jeweiligen Bereichen bereits vorhandenen und auch geplanten künftigen Weiterentwicklung gerecht werden, und sie ggf. entsprechend zu ändern.

Ein weiteres Ziel ist die Neuausweisung von Bauflächen auf der Grundlage des parallel im Verfahren befindlichen Entwicklungskonzepts 2004 der Samtgemeinde. Hierzu sollen gemäß der Prioritätenliste des Entwicklungskonzepts verschiedene Bauabschnitte innerhalb der Siedlungsentwicklungsfläche im Südwesten von Neu Wittorf gebildet werden, um eine gleichbleibende Auslastung der Infrastruktur (hier vor allem des Kindergartens) sicherzustellen. Durch diese umfassende Änderungsplanung sollen durch vorausschauende Planung weiterhin kleinteilige Änderungsverfahren in der Zukunft möglichst vermieden werden.

Desweiteren sollen nach wie vor auch Flächen für eine gewerbliche Entwicklung bereitgestellt werden, um in Zukunft mehr wohnungsnahen Arbeitsplätze schaffen zu können (Gewerbegebiet an ehemaliger B 4). Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen im Altdorf sollen geschützt und der landwirtschaftlichen Nutzung weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Weiterhin wird mit der vorliegenden Änderungsplanung das Ziel verfolgt, den F-Plan an die bereits rechtskräftigen Satzungen der Gemeinde Wittorf anzupassen (Bebauungspläne und Wohnungsbauerleichterungssatzung im Ortsteil Hohensand).

Weiteres Ziel der Planung ist, die Siedlungsentwicklung in Bereichen vorzunehmen, in denen die Natur und das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt werden und in denen die vorhandenen Siedlungsflächen unter Wahrung der natürlichen Grundstruktur der Landschaft und der gewachsenen Siedlungsstruktur sinnvoll weiterentwickelt werden. Vorhandene prägende Landschaftselemente, wie z.B. vorhandene Grabenläufe und Gehölzstrukturen, sollen erhalten und in die Planung integriert werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Lage / Infrastruktur

Wittorf liegt im Nordwesten der Samtgemeinde Bardowick zwischen Bardowick und Handorf und zwischen der „Ilmenau“ und der Kreisstraße 46 (K 46, ehemalige B 4). Die Ortslage reicht dabei im Osten bis unmittelbar an die „Ilmenau“ und im Westen bis unmittelbar an die K 46 heran. Die Gemeinde Wittorf besitzt ca. 1.303 Einwohner (Stand 31.12.2003).

Die gewachsene Siedlungsstruktur von Wittorf ist gut ablesbar. Die Ortslage erstreckt sich beidseits der durch den Ort verlaufenden Hauptstraßen K 12 (ost/west) und K 31 (nord/süd). Das Altdorf mit den dort vermehrt dorftypischen Strukturen und Nutzungen befindet sich im östlichen Bereich an der „Ilmenau“, im Kreuzungsbereich der beiden Hauptstraßen. Im Südwesten des Altdorfes und in Neu Wittorf entwickelt sich die Gemeinde dagegen immer mehr zu einer reinen Wohngemeinde. Das Altdorf und Neu Wittorf sind durch die nahezu durchgehende einzeilige Bebauung längs der Hauptstraße (K 12) nahtlos miteinander verknüpft, liegen aber ansonsten durch ausgeräumte Ackerflächen räumlich deutlich getrennt voneinander. Im äußersten Südosten des Gemeindegebiets befindet sich westlich an der K 31 noch der Siedlungssplitter Hohensand.

Wittorf ist noch sehr dörflich geprägt, was in gesteigertem Maße für das Altdorf gilt. So befinden sich insbesondere dort die in Wittorf noch wirtschaftenden Vollerwerbsbetriebe, zwei liegen in Neu Wittorf südlich an der Hauptstraße. Daneben sind noch einige, wenige Nebenerwerbsbetriebe in Wittorf vorhanden.

In Wittorf sind verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig, wie z.B. eine Bäckerei mit Lebensmittel- und Gemischtwarenangebot, Gaststätten und eine Zweigstelle der Volksbank. Wittorf verfügt ferner über ein Dorfgemeinschaftshaus und einen Kindergarten mit zwei Vormittagsgruppen und einer Nachmittagsgruppe. Im Südwesten des Altdorfes

befindet sich schließlich eine Senioreneinrichtung mit ca. 80 Plätzen. Schule, Poststelle oder Ärzte und Apotheke sind in Wittorf nicht bzw. nicht mehr vorhanden. Im Hinblick auf eine ausreichende Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern, Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bestehen daher derzeit Defizite.

Die ÖPNV-Anbindung ist heute ebenfalls als verbesserungswürdig zu bezeichnen. Derzeit ist Wittorf über zwei Buslinien, die Linien 401 und 402, angebunden. Die Buslinie 402, (Lüneburg-Bardowick-Wittorf-Handorf-Winsen und zurück) fährt durch Neu Wittorf und verkehrt montags bis freitags 10 x am Tag, am Sonnabend sowie an Sonn- und Feiertagen überhaupt nicht. Die Linie 401 (Lüneburg -Bardowick - Wittorf - St. Dionys - Barum - Bütlingen - Tespe - Obermarschacht -Niedermarschacht und zurück) fährt nur durch das Altdorf und verkehrt montags bis freitags 8 x am Tag und am Sonnabend 2 x, jedoch nicht an Sonn- und Feiertagen.

Einen Haltepunkt in Wittorf hat ebenfalls die Schnellbuslinie Lüneburg – Hamburg Finkenwerder, Linie 714. Diese Busverbindung verkehrt jedoch nur 2x in den frühen Morgenstunden und zweimal in den Abendstunden.

Man ist daher nach wie vor auch aufs Auto angewiesen. An den Bahnhofpunkten Bardowick und Radbruch besteht Anschluß an Nahverkehrszüge, in Lüneburg auch an den Metronom sowie an den InterCity.

Die Schüler werden mit Schulbussen zur Grundschule nach Handorf sowie zu den weiterführenden Schulen in Bardowick und Lüneburg transportiert.

Durch die durch Wittorf hindurchführenden Kreisstraße K 12 und K 31 sowie durch die unmittelbare Lage an der Kreisstraße 46 (ehemalige B 4) ist Wittorf gut an das regionale und überregionale Straßennetz (BAB 250, B 404) angebunden.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 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 Bardowick sieht für diese 32. Änderung keine neuen Ziele der Raumordnung, die nicht auch im neuen Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 für den Landkreis Lüneburg wiedergegeben sind.

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Lüneburg 2003 sind folgende raumordnerische Ziele festgelegt und zu beachten.

Die Gemeinde Wittorf liegt nördlich des Oberzentrums Lüneburg und des Grundzentrums Bardowick im ländlichen Raum. Somit werden die zentralen Einrichtungen und Angebote des allgemeinen und täglichen Grundbedarfs im nahegelegenen Bardowick bereitgestellt.

Neu Wittorf und Wittorf liegen an einer Siedlungsentwicklungssachse mit guter ÖPNV Anbindung. Desweiteren werden zu den bebauten Bereichen der Gemeinde Wittorf im RROP keine Angaben gemacht.

Jedoch werden Freibereiche im Norden und Westen von Wittorf und im Norden von Hohensand als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Desweiteren wird der gesamte Niederungsbereich der Ilmenau sowohl als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, als auch als Vorranggebiet für ruhige Erholung dargestellt. Gleichzeitig dient das Gebiet der Sicherung des Hochwasserabflusses. Die Ilmenau wird als schiffbarer Fluß dargestellt.

Als Vorsorgegebiet der Landwirtschaft wird ein Gebiet nördlich von Hohensand ausgewiesen. Eine Vorsorgegebiet der Forstwirtschaft befindet sich südwestlich von Neu Wittorf.

Die ehemalige B 4, die westlich von Neu Wittorf verläuft, ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung mit regional bedeutsamen Busverkehr eingetragen. Sie wurde allerdings im März 2004 zur Kreisstraße zurückgestuft (K 46). Die K 12 die Neu Wittorf mit Wittorf und Barum verbindet, ist als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung gewidmet.

Ein Großteil der Gemarkungsfläche liegt im Naturraum „Harburger Elbmarschen“. Nur ein kleiner Teil entlang der Ilmenau liegt in der „unteren Mittelelbeniederung“.

Weiterhin sind im Zusammenhang mit dieser Änderung folgende regionale Ziele der Raumordnung zu beachten:

- Erhaltung und Schaffung außerlandwirtschaftlicher Erwerbsmöglichkeiten (C 1.3.02)
- Erhaltung und Entwicklung des ländlichen und landschaftstypischen Charakters, des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart von Dörfern und Siedlungen (C 1.3.02)
- Im ländlichen Raum sind durch eine am Eigentum- und Mietwohnungsbaubedarf geordnete Bauleitplanung Wohnbauflächen zu schaffen (C 1.3.03)
- Erhalt und Schutz naturnaher Laubwälder, Feldgehölze und Hecken, Flüsse und Bächen einschließlich ihrer Talräume, Naßwiesen und Feuchtgrünland.

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

Auf die konkreten, die jeweiligen Änderungsbereiche im einzelnen betreffenden Ziele und Rahmenbedingungen gemäß der zeichnerischen Darstellung des rechtskräftigen RROP wird – insofern es von Bedeutung ist – nachfolgend in den Erläuterungen zu den jeweiligen Änderungsflächen gesondert eingegangen.

2.2.3 Landschaftsrahmenplan

Die allgemeinen Ziele des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg wurden bei der Planung berücksichtigt. Auf wesentliche, konkrete Aussagen und Zielvorgaben des Landschaftsrahmenplans bezüglich der einzelnen Änderungsbereiche wird – sofern von Bedeutung – in den Erläuterungen zu den einzelnen Änderungsbereichen eingegangen.

2.2.4 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Wittorf werden im Landschaftsplan folgende konkrete, die vorliegende Änderungsplanung betreffende Aussagen getroffen:

Eine Bebauung im Bereich der Bardowicker Straße ist kritisch zu sehen, da diese Flächen sich bereits im Übergang zu Niedermoorböden der Ilmenau-Niederung befinden. Auch zur Erhaltung des autotypischen Landschaftsbildes sollte eine weitere Bebauung östlich der Bardowicker Straße unterbleiben.

Neu entstehende Baugebiete sind durch Bepflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten in das Landschaftsbild einzubinden.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der von der Gemeinde vorgeschlagenen Flächen sind die Baumreihen südlich des Birkenweges und die Baumreihen im Ackerbereich südlich der Hauptstraße unbedingt zu erhalten. Auch die Baumreihen und Hecken im Bereich des Moorweges sowie die einzelne Stieleiche in der Gemarkung Sollwichskamp dürfen durch bauliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Dasgleiche gilt auch für die Birken-Baumreihe entlang der K 31 sowie für die östlich hiervon gelegene gut erhaltende Erlen-Baumreihe.

Folgende Fläche in Wittorf kommen für die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen in Frage:

Gliederung der ausgeräumten Ackerflächen durch Anpflanzung von Hecken und Baumreihen aus heimischen Gehölzen im Bereich der Gemarkungen Kamp, Roßbalken und Rohböhrnen.

Entwicklung von naturnahen Waldrändern im Bereich der östlich an die K 46 angrenzenden Waldbestände.

Extensivierung der bisher intensiv genutzten Grünlandflächen zwischen der Ortslage Wittorf und der Ilmenau sowie zwischen der Ilmenau und der Riethe.

Sicherung des Ilmenau-Altarmes durch Extensivierung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die allgemeinen Ziele des Landschaftsplans der Samtgemeinde Bardowick wurden bei der Planung berücksichtigt. Auf wesentliche, konkrete Aussagen und Zielvorgaben dieses naturschutzrechtlichen Fachgutachtens bezüglich der einzelnen Änderungsbereiche wird – sofern von Bedeutung – in den Erläuterungen zu den einzelnen Änderungsbereichen eingegangen.

2.2.5 Entwicklungskonzept 2004 der Samtgemeinde Bardowick

Der Flächennutzungsplanung wird zukünftig eine größere Bedeutung zukommen; da die Siedlungsentwicklung innerhalb der Samtgemeinde ein städtebauliches Gesamtkonzept erfordert, um eine weitere geordnete, städtebauliche Entwicklung des Samtgemeindegebiets sicherzustellen. Gleichzeitig soll damit eine Planungssicherheit für die Mitgliedsgemeinden erreicht werden.

Für die Samtgemeinde Bardowick wurde 1996 ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept setzte erstmals einen Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung sowie die gewerbliche Entwicklung innerhalb der Samtgemeinde für einen Zeitraum bis etwa zum

Jahr 2010. Von dem damals für die Samtgemeinde prognostizierten Einwohnerzuwachs von ca. 2000 Einwohnern sollte Wittorf einen Einwohnerzuwachs von ca. 150 Einwohnern aufnehmen.

Da das damals prognostizierte Einwohnerwachstum von 2000 Einwohnern bis 2010 bereits Ende 2002 nahezu erreicht war und neue Planungsüberlegungen seitens der Samtgemeinde vorlagen, wurde die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts 2004 in Auftrag gegeben.

Mithilfe des parallel im Verfahren befindlichen Entwicklungskonzepts 2004 möchte die Samtgemeinde sich und ihren Mitgliedsgemeinden klare Vorgaben für die künftige Siedlungsentwicklung gegeben. Neben dem geplanten Einwohnerwachstum gibt das Entwicklungskonzept auch die Lage der Siedlungserweiterungsfläche im Südwesten von Neu Wittorf vor. Das Siedlungsentwicklungskonzept bildet damit die Grundlage für die Ausweisung von Bauflächen innerhalb dieser Änderungsplanung.

- *Siedlungsentwicklung*

Die Vorgaben aus dem Landesraumordnungsprogramm beschränken die Siedlungserweiterung grundsätzlich auf das ausgewiesene Grundzentrum Flecken Bardowick und fordern die Erhaltung dörflicher Strukturen und beschränken die Ausweisung von Wohnraum darüberhinaus auf die Eigenentwicklung.

Das Entwicklungskonzept 2004, welches die Samtgemeinde unter Beachtung raumordnerischer und landesplanerischer Ziele und Vorgaben entwickelt hat, setzt einen Rahmen für die künftige Siedlungsentwicklung sowie die gewerbliche Entwicklung innerhalb der Samtgemeinde für einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren, also bis etwa zum Jahr 2015. Gemäß des Siedlungsentwicklungskonzepts erhält Wittorf neben dem Flecken Bardowick und Radbruch (Siedlungsschwerpunkte) die Aufgabe zur Ausweisung von Wohnraum über die Eigenentwicklung hinaus. Wittorf hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur eine nebenzentralörtliche Funktion für die Samtgemeinde. Die vorhandene Infrastruktur (Kindergarten, Ladengeschäfte, Gaststätten etc. sowie die Grundschule in Handorf) kann ohne weitere planerische Entwicklung nicht erhalten und gesichert werden.

Das Siedlungsentwicklungskonzept sieht gemäß der Berechnungen des Pestel-Instituts hinsichtlich der Siedlungsentwicklung innerhalb der Samtgemeinde ein Wachstum von ca. 15,8 % vor, was bei ca. 15.383 Einwohnern (31.12.2002) in der Samtgemeinde einem Einwohnerzuwachs von ca. 2.431 Einwohnern entspricht. Die Samtgemeinde hält aufgrund ihrer Lage in einem Ordnungsraum und ihrer räumlichen Nähe zu Hamburg und Lüneburg sowie der guten verkehrlichen Anbindung diese Zuwachsrate für angemessen.

Aufgrund der hohen Einwohnerentwicklung der Bestandsbevölkerung der Samtgemeinde innerhalb der letzten 3 – 4 Jahre müßten im Entwicklungskonzept 2004 keine neuen Siedlungsentwicklungsflächen ausgewiesen werden. Denn lediglich ein Teil der in den wirksamen Flächennutzungsplänen der Gliedgemeinden dargestellten freien Bauflächen wird wirklich bis 2015 für die Einwohnerentwicklung benötigt. Die Samtgemeinde hat jedoch im Entwicklungskonzept zukünftige Siedlungserweiterungsflächen dargestellt, um zum einen die Lage der Entwicklungsflächen langfristig vorzugeben und zum anderen Potentialflächen vorzuhalten, falls die Entwicklung im Bestand entgegen dem Trend doch wieder zurückgehen

würde. Aus diesem Grunde wird auch im Zuge der vorliegenden 32. Änderung die große Siedlungserweiterungsfläche im Südwesten von Neu Wittorf ausgewiesen.

Das Entwicklungskonzept 2004 der Samtgemeinde sieht für die Gemeinde Wittorf bis 2015 einen Einwohnerzuwachs von ca. 141 Einwohnern auf 1.543 Einwohner vor. Gemäß des Entwicklungskonzepts wird dieses Einwohnerwachstum allein durch die Bebauung der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen „Heidacker Ost“ und der Flächen an der Hauptstraße sowie durch eine umfangreiche Einwohnerentwicklung im Bestand erreicht.

Die im Entwicklungskonzept vorgegebenen Einwohnerentwicklung wird die Samtgemeinde durch Verträge mit den einzelnen Gliedgemeinden festschreiben. Dabei wird eine strikte Befolgung der Einwohner-Zielzahlen einzelner Jahre (z.B. 2007, 2010, 2013 und 2015) eingefordert.

Die im Entwicklungskonzept 2004 in den Gliedgemeinden ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsflächen, im Fall der Gemeinde Wittorf die in der 32. Änderung des Flächennutzungsplans eingetragene Änderungsfläche 1, dürfen erst dann bebaut bzw. zum Teil bebaut werden, wenn die in der Prioritätenliste genannten Bauflächen (im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesenen Flächen) nicht oder z.T. nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen und dadurch keine oder nicht genügend Neubaugebiete ausgewiesen werden könnten, um die Auslastung der vorhandene Infrastruktur dauerhaft zu gewährleisten. Gleichzeitig muß jedoch zur Verwendung dieser Siedlungsentwicklungsfläche die Einwohnerentwicklung im jeweiligen Jahr deutlich unter der im o.g. Vertrag mit der Samtgemeinde vorgesehenen Einwohnerentwicklung liegen.

Die Flächengröße der dann ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsflächen muß dabei jedoch der oder den Flächen in der Prioritätenliste entsprechen und damit maximal die gleiche Einwohnerzahl erzeugen.

Gründe für die angestrebte hohe Einwohnerentwicklung in Wittorf sind unter anderem die gute verkehrliche Anbindung sowie die geplante umfangreiche Gewerbeansiedlung östlich an der ehemaligen B 4 (heute K 46) zwischen Wittorf und Bardowick (arbeitsnahe Wohnstätten). Darüberhinaus ist seit 2003 ein deutlicher Rückgang (Geburtenrückgang um ca. 1/3) der Geburten in der Nachbargemeinde Handorf zu verzeichnen. Aufgrund der räumlichen Lage von Handorf (B 404-Trasse, Flurbereinigung, K 46) stehen darüberhinaus hier zukünftig nur noch wenige Flächen für die Einwohnerentwicklung zur Verfügung. Aus diesem Grunde ist trotz der kleinteiligen Neuausweisungen in Handorf eine zeitlich abgestufte, großflächigere Siedlungsentwicklung in Wittorf notwendig, um mittel- bis langfristig die vorhandene Grundschule in Handorf zu erhalten.

- Ansiedlung von Gewerbe

Im Zuge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits ein großes Gewerbegebiet im Südwesten von Wittorf direkt an der ehemaligen B 4 (heute K 46) ausgewiesen.

3. Planung

Basierend auf den vorgenannten Rahmenbedingungen und den darauf fußenden Siedlungs- und Entwicklungszielen der Samtgemeinde Bardowick und der Gemeinde Wittorf wurde die vorliegende Änderungsplanung in enger Zusammenarbeit von Samtgemeinde und Gemeinde entwickelt.

Die Änderungsplanungen werden nachfolgend im einzelnen erläutert.

Bei der vorliegenden Änderungsplanung haben sich in Wittorf 23 Änderungsflächen ergeben. Diese gliedern sich in

- grundsätzlich neue Flächenausweisungen
- geänderte Flächenausweisungen aufgrund der tatsächlich erfolgten Entwicklung und vorhandenen Nutzung / Anpassung an den Bestand / neuere Planungsüberlegungen.

Grundsätzlich neue Flächenausweisungen:

Bei den grundsätzlich neuen Flächenausweisungen handelt es sich bei

- Änderungsfläche 1 um eine Wohnbaufläche mit z.T. großflächigen Grünflächen im Süden von Neu Wittorf
- Änderungsfläche 2 um Wohnbaufläche in zentraler Lage in Neu Wittorf
- Änderungsfläche 5 um den Lückenschluß südlich der Hauptstraße zwischen der gemischten Baufläche im Westen und der Wohnbaufläche im Osten der Änderungsfläche. Vorgesehen sind hier eine gemischte Baufläche, eine Wohnbaufläche, eine Grünfläche und eine Fläche für die Landwirtschaft.
- Änderungsfläche 6 um eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbaufläche („Clasen-Siedlung“) im Nordosten von Neu Wittorf.

Geänderte Flächenausweisung aufgrund der tatsächlich erfolgten Entwicklung und vorhandenen Nutzung / Anpassung an den Bestand / neuere Planungsüberlegungen:

Bei den geänderten Flächenausweisungen aufgrund der tatsächlich erfolgten Entwicklung und vorhanden Nutzung / Anpassungen an den Bestand handelt es sich bei

- Änderungsfläche 3 um Grünfläche in zentraler Lage in Neu Wittorf
- Änderungsfläche 4 um gemischte Baufläche mit Pflanzstreifen im Nordwesten von Neu Wittorf
- Änderungsfläche 7 um eine gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkung, eine gemischte Baufläche und Grünflächen im Norden von Wittorf an der Hauptstraße
- Änderungsfläche 8 um landwirtschaftliche Fläche, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche
- Änderungsfläche 9 um landwirtschaftliche Fläche zwischen Wittorf und Neu Wittorf
- Änderungsfläche 10 um landwirtschaftliche Fläche im Norden von Wittorf
- Änderungsfläche 11 um landwirtschaftliche Fläche im Norden von Wittorf
- Änderungsfläche 12 um landwirtschaftliche Fläche im Nordosten von Wittorf, die zum Teil überlagert ist mit einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist
- Änderungsfläche 13 um Grünfläche / gemischte Baufläche im Nordosten von Wittorf

- Änderungsfläche 14 um gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche überlagert als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, und als Schutzfläche im Osten von Wittorf
- Änderungsfläche 15 um gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche überlagert als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, und als Schutzfläche im Südosten von Wittorf
- Änderungsfläche 16 um Grünflächen und eine gemischte Baufläche im Süden von Wittorf zwischen Am Moor und Bardowicker Straße
- Änderungsfläche 17 um landwirtschaftliche Fläche im Südwesten von Wittorf
- Änderungsfläche 18 um landwirtschaftliche Fläche im Südwesten von Wittorf
- Änderungsfläche 19 um Wohnbaufläche, Sonderbaufläche, Grünfläche in Hohensand
- Änderungsfläche 20 um Gewerbegebiet und Grünflächen im Süden von Neu Wittorf
- Änderungsfläche 21 um Fläche für Wald im Südwesten von Neu Wittorf
- Änderungsflächen 22 und 23: Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ilmenauniederung und Lindenbruch)

3.1 Änderungsfläche 1: Wohnbaufläche im Süden von Neu Wittorf

3.1.1 Lage / vorhandene Situation

Der Großteil der geplanten Siedlungsentwicklung in Wittorf soll im Süden Neu Wittorfs erfolgen. Die neue Änderungsfläche besitzt eine Gesamtgröße von ca. 13,98 ha.

Die Flächen werden heute überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Zum Teil werden jedoch auch bereits bebaute Bereiche, die bislang auf der landwirtschaftlich ausgewiesenen Fläche nur Bestandsschutz hatten, als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an bereits bebaute bzw. bereits als Wohnbaufläche ausgewiesene Flächen.

3.1.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 ist das Waldgebiet im Westen des Plangebiets als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. Um ein schlüssiges Siedlungskonzept zu gewährleisten und eine Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand zu gewährleisten, wurden die bereits bebauten Grundstücke innerhalb der dargestellten Waldfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Samtgemeinde und die Gemeinde Wittorf haben damit der bestehenden wohnbaulichen Nutzung den Vorrang eingeräumt gegenüber den forstwirtschaftlichen Belangen. Um dies vertreten zu können, wurden die noch nicht bebauten Freiflächen des zwischen den beiden bebauten Bereichen befindlichen Niederungsbereichs als Grünfläche festgesetzt, um hier eine Bebauung langfristig zu verhindern.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg sieht für den gesamten Bereich südwestlich von Neu Wittorf, westlich und östlich der K 46 (ehemalige B 4), Pflege- und

Entwicklungsmaßnahmen als erforderlich an. Wie bereits vorstehend erwähnt haben Samtgemeinde und Gemeinde der geplanten und vorhandenen wohnbaulichen Nutzung in diesem Bereich den Vorrang eingeräumt. Als Ausgleich werden innerhalb des Plangebiets große Grünzüge ausgewiesen.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick weist die in das Plangebiet hereinreichende westliche Waldfläche hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt (Sicherung der Naturgüter, Arten- und Biotopschutz, Regulation und Regeneration von Wasser und Boden) als Bereich von mittlerer Bedeutung aus. Alle übrigen Flächen innerhalb des Plangebietes weisen eine sehr geringe bis geringe Bedeutung ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt aus.

Als Verbesserungsvorschläge nennt der Landschaftsplan die Verbesserung der Einbindung von Bauflächen in das Landschaftsbild und die Verbesserung des Ortsbilds durch Anpflanzung von landschaftstypischen Bäumen in Neu-Wittorf. Diesem Verbesserungsvorschlag wird durch die Ausweisung der großflächigen Grünflächen gefolgt.

Im wirksamen F-Plan sind die Flächen für die geplante Siedlungserweiterung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3.1.3 Planung

Die Samtgemeinde weist an dieser Stelle die im Entwicklungskonzept 2004 dargestellte Fläche als Schwerpunktfäche für die künftige Siedlungsentwicklung von Wittorf aus. Hier sollen die Flächen für die künftige Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden, die deutlich über den Eigenbedarf des Ortes hinausreichen. Gemäß des Entwicklungskonzepts sollen die Flächen aufgrund der hohen Bevölkerungsentwicklung im Bestand jedoch erst ab 2015 zur Bebauung freigegeben werden. Von diesem Zeitpunkt darf nur abgewichen werden, wenn die im Vertrag mit der Samtgemeinde vorgegebenen Einwohner-Zielzahlen in den vertraglich festgelegten Jahren zuvor nicht erreicht wurden. Die Erschließung des Baugebiets soll darüberhinaus in Bauabschnitten von Norden nach Süden erfolgen. Desweiteren werden die bereits bebauten Bereiche am Moorweg, die bisher im F-Plan nicht als Baufläche dargestellt sind, nun in die Planung miteinbezogen und entsprechend ihrer Nutzung als Bauflächen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um eine Bestandsüberplanung, aber auch um eine kleine Erweiterung (Lückenschluß).

Im Entwicklungskonzept 2004 für die Samtgemeinde Bardowick wird darauf hingewiesen, daß die Ausweisung an Wohnbauflächen sich zum einen an der vom Pestel-Institut errechneten Bevölkerungsentwicklung für die Samtgemeinde orientiert und zum anderen an der Lage der Gliedgemeinden zum ÖPNV-Netz und zur vorhandenen Infrastruktur. Als Siedlungsschwerpunkte werden im EK 2004 der Flecken Bardowick und Radbruch genannt. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingen von Siedlungsstruktur, Verkehrstrassen und Natur und Landschaft sowie der bereits noch vorhandenen, großflächigen Siedlungserweiterungsflächen in Bardowick (z.B. Ilmer Weg West) ist die neue Siedlungsentwicklungsfläche für den Flecken Bardowick vergleichsweise gering. Somit wurden in den umliegenden Gemeinden neben Radbruch und dem Flecken weitere z.T. auch großflächigere Siedlungsentwicklungsflächen ausgewiesen, um Potentialflächen für die zukünftige Einwohnerentwicklung vorzuhalten. So soll aufgrund der räumlichen Nähe Wittorfs zum

Flecken Bardowick hier ebenfalls eine größere Siedlungsentwicklung stattfinden, über den Eigenbedarf hinaus.

Die Reserven im Baugebiet „Heidacker“ wurden bei der Berechnung zur Bevölkerungsentwicklung im EK 2004 miteingerechnet. Die weitere Bebauung dieses Baugebiets („Heidacker-Ost“) ist dabei mit der Priorität 2 - 6 (2009 - 2023) bewertet. Die Bebauung der Änderungsfläche 1 soll aus den o.g. Gründen erst nach 2015 erfolgen.

Die neue große Siedlungserweiterungsfläche soll abschnittsweise verbindlich überplant werden. Die Samtgemeinde wird entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit der Gemeinde Wittorf treffen.

Entsprechend der Zielsetzung, werden Wohnbauflächen, Grünflächen und eine kleine Waldfläche ausgewiesen.

Die neuen Wohnbauflächen schließen nahtlos an die bereits vorhandene bebaute Ortslage am Neulander Weg und das sich derzeit in der baulichen Realisierung befindliche Baugebiet Heidacker an. Es ist angedacht, hier eine zweizeilige Bebauung in Verlängerung der neuen Erschließungsstraße des Gebiets Heidacker nach Süden zu führen. In diesem Zuge soll die Bebauung am Neulander Weg bis an den Moorweg fortgeführt werden, um zusammen mit der Neubebauung westlich des Neulander Weges einen kompakten Siedlungskörper zu entwickeln. Desweiteren wird die vorhandene Bebauung nördlich des Moorweges als Wohnbaufläche dargestellt. Die südliche Teilfläche des zwischen diesen beiden Siedlungssplittern gelegenen Ackergrundstücks wird in einer Bautiefe nun ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen. In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur der benachbarten Wohngebiete ist eine aufgelockerte Wohnbebauung mit freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern beabsichtigt.

Die vorhandenen Grünflächen werden aufgenommen und erweitert. Zum Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft durch die neuen Wohnbauflächen werden die zwischen dem Wald und den geplanten Wohnbauflächen verbleibenden landwirtschaftlichen Freiflächen künftig als Grünflächen dargestellt. Nach Süden hin führt diese Grünfläche zwischen der vorhandenen Wohnbebauung am Heideweg und der geplanten Wohnbaufläche im Südosten aus Gründen von Natur und Landschaft als öffnender Biotop-Korridor bis an den Moorweg heran. Dieser „grüne Korridor“ wurde von der unteren Naturschutzbehörde gefordert, um eine Anbindung des nordwestlich gelegenen Wäldchens an die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Südwesten beizubehalten, damit Wildtiere (Füchse, Rehe, etc.) diese Flächen weiterhin erreichen können. Eine landwirtschaftliche Nutzung soll aber auf den Grünflächen möglich bleiben, insofern sie nicht zu Problemen mit der vorhandenen sowie der geplanten Wohnnutzung führt. Mit der Beibehaltung von größeren Freiflächen im neuen Siedlungsgebiet von Neu Wittorf bleibt der dörfliche Siedlungscharakter bewahrt.

Die verkehrliche Erschließung der großflächigen Änderungsfläche 1 ist im Rahmen der einzelnen B-Pläne zu prüfen und zu klären. Die möglichen Anschlußbereiche an die Kreisstraßen 12, 31 und 46 sind auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und evtl. notwendige Erweiterungen mit dem Betrieb Straßenbau- und Unterhaltung abzustimmen.

Die Erschließung sollte überwiegend über die Ortslage von Wittorf, also über den „Neulander Weg“ im Nordosten und über eine im Plangebiet intern verlaufende Planstraße erfolgen. Ein direkter Anschluß des „Moorwegs“ an die K 46 (ehemalige B 4) sollte nur

untergeordnet erfolgen, da dieser Einmündungsbereich außerhalb einer Ortsdurchfahrt im 100 km/h-Bereich liegt. Durch einen erheblichen zusätzlichen Ein- und Abbiegeverkehr wären die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße 46 beeinträchtigt.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 13,98 ha.

Davon sind:

Wohnbaufläche	ca. 9,36 ha
Grünfläche	ca. 4,07 ha
Waldfläche	ca. 0,15 ha
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,40 ha</u>
Gesamt	ca. 13,98 ha

3.1.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Einwohnerentwicklung

Gemäß des Entwicklungskonzepts 2004 ist durch diese Flächenausweisung mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 285 Einwohnern (Bezugsgrößen: 700 m²/WE, 2,5 EW/WE) zu rechnen. Die Flächen sollen in mehreren Bauabschnitten ab 2015 bebaut werden.

Bei einer Einwohnerzahl von 1.402 Einwohnern (Stand: 31.12.2004) in Wittorf bedeutet das ein Wachstum von ca. 20 %.

(Berechnung: Brutto-Wohnbaufläche 93.600 m² minus 15 % für Erschließung ergibt Netto-Wohnbaufläche von 79.560 m². 79.560 m² : 700 m² ergeben 114 Baugrundstücke. 114 Baugrundstücke ermöglichen einen Zuwachs von 285 Einwohnern.)

- Emissionen / Immissionen

Für diese Änderungsfläche sind weder für die *vorhandene* Nutzung, noch durch die geplante Nutzung derzeit wesentliche Auswirkungen durch Emissionen / Immissionen zu erkennen. Aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen wird jedoch an dieser Stelle daraufhingewiesen, daß hier eine gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht ausgeschlossen werden kann.

- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Mit der geplanten Siedlungserweiterung auf den neuen Wohnbauflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der erst später durch die bauliche Nutzung erfolgt. Durch die geplante Bebauung werden viele Flächen 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.

Die Samtgemeinde Bardowick hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Wohnbauland den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft sowie denen der Land- und Forstwirtschaft. Die Samtgemeinde hält den Eingriff für vertretbar, da die geplanten, neuen Bauflächen im Norden und im Süden unmittelbar an

bebaute Bereiche anschließen und heute ausschließlich landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt werden. Gleichzeitig werden jedoch wichtige Freibereiche von Bebauung freigehalten und als Grün- bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt und damit erhalten.

Die zur Bebauung freigegebenen Bereiche besitzen für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege keine herausragende Bedeutung, da aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für Arten und Lebensgemeinschaften von vornherein Abstriche zu machen sind.

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.

Bezüglich des Wasserhaushalts 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 von Pflanzen steigt die Luftfeuchte an.

Ferner wird durch die Planung auf der einen Seite denjenigen Tier- und Pflanzenarten, die an die freie Feldmark gebunden sind, hier der Lebensraum entzogen, andererseits werden durch die neue Nutzung in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen auch vielen heimischen Pflanzen- und Tierarten, welche z.B. an Hausgärten und an begrünten Straßen- und Wegeseitenräume gebunden sind, auch neue Lebensräume geschaffen.

Die Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken und die Erholungseignung der nun verkleinerten Feldmark einschränken. Mit der Bebauung geht freie Landschaft dauerhaft verloren, und der heute z.T. ungehinderte Blick über die Ackerflächen wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt. Eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der Wohngebiete wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Erholungseignung durch die Bebauung entgegenwirken.

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
- dezentrale Versickerung der Niederschlagswässer
- Erhalt und Schutz des alten Baumbestands

- landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung
- Schaffung von extensiv genutzten Grünlandflächen / Wildkrautsäumen
- Schutz der vorhandenen Niederungsbereiche und Waldflächen.

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

3.2 Änderungsfläche 2: Wohnbaufläche

3.2.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt in zentraler Lage in Neu Wittorf, südlich der Hauptstraße (K 12). Die Änderungsfläche wird zur Zeit als Garten genutzt. Sie umfaßt eine Größe von ca. 0,385 ha.

3.2.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 wird für die Änderungsfläche keine konkrete Funktionszuweisung getroffen. Die Hauptstraße wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg trifft ebenfalls keine Ausweisung für das Gebiet der Änderungsfläche.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht ebenfalls für das Gebiet keine Maßnahmen vor.

Im wirksamen F-Plan ist die Änderungsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide/Wiese dargestellt.

3.2.3 Planung

Samtgemeinde und Gemeinde möchten die bisher dort dargestellte Wohnbaufläche im hinteren Bereich des dortigen Grundstücks arrondieren und somit entsprechend erweitern. Etwa die Hälfte des rückwärtigen Grundstücksbereichs ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt, die andere bisher als Grünfläche. Um nun auch diesen rückliegenden Bereich wohnbaulich nutzen zu können, wird nun das gesamte Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Die südliche Flächenausdehnung wird von der westlich angrenzenden Wohnbaufläche übernommen. Diese Erweiterung der Wohnbaufläche ist im Hinblick auf das vorhandene Baugebiet Heidacker und die geplante Schwerpunktfäche für die künftige Siedlungsentwicklung sinnfällig und vertretbar und soll zu gegebener Zeit im Rahmen der

verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich durch die Gemeinde Wittorf mitberücksichtigt werden.

3.2.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- *Einwohnerentwicklung*

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Änderungsfläche wird die Baufläche wahrscheinlich nur mit einem Wohngebäude bebaut. Insofern ist bezüglich des künftigen Einwohnerzuwachses hier mit 2,5 bzw. 3 EW zu rechnen.

- *Emissionen / Immissionen*

Durch die Änderung ist nicht mit Auswirkungen für die geplante und die umgebende Wohnbebauung zu rechnen.

Aufgrund der dörflichen Lage wird jedoch an dieser Stelle daraufhingewiesen, daß hier eine gelegentliche und hinnehmbare Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann.

- *Natur und Landschaft / Eingriffsregelung*

Mit der Ausweisung einer Baufläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der erst später durch die bauliche Nutzung erfolgt. Durch die geplante Bebauung werden Flächen 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 Gartenökosystem dar.

Die Samtgemeinde Bardowick hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Wohnbauland den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft.

Der zur Bebauung freigegebene Bereich besitzt für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege keinen herausragende Bedeutung, da die Fläche durch die bereits vorhandene Bebauung im Norden und Osten bereits stark vorgeprägt wird. Direkt westlich der Änderungsflächen sind bereits Bauflächen ausgewiesen, die jedoch bislang un bebaut sind. Eine weitere bauliche Prägung durch diese Flächen wird jedoch mittelfristig erfolgen. Daher sind hier von vornherein Abstriche für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften zu machen.

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.

Bezüglich des Wasserhaushalts 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.

Eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der Baufläche wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegenwirken.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Wohnbaufläche hält die Samtgemeinde den Eingriff für vertretbar.

3.3 Änderungsfläche 3: Grünfläche Pflanzstreifen

3.3.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt in zentraler Lage von Neu Wittorf. Die Flächen werden als Gartenflächen bzw. brachliegende Grünflächen genutzt. Die Änderungsfläche umfaßt eine Größe von ca. 0,238 ha.

3.3.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 wird für die Änderungsfläche keine konkrete Funktionszuweisung getroffen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg trifft für die Änderungsfläche keine Ausweisung.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für das Gebiet ebenfalls keine Maßnahmen vor.

Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3.3 Planung

Die Samtgemeinde möchte hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen ausweisen, um eine Bebauung in zweiter Reihe, die aus städtebaulichen Gründen hier nicht gewollt ist, auszuschließen. Die Bebauung beidseits des Neulander Weges wird nämlich durch eine Bautiefe geprägt.

Die Grünfläche wurde nicht parallel zur östlichen Grundstücksgrenze gezogen, da auf dem südlichsten Grundstück der Änderungsfläche bereits ein neues Wohnhaus entstanden ist (nicht in Katasterunterlage enthalten).

3.3.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Aufgrund der Planung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

3.4 Änderungsfläche 4: Gemischte Baufläche mit Grünfläche im Nordwesten von Neu Wittorf

3.4.1 Lage / vorhandene Situation

Nördlich entlang der K 12 haben sich zunächst in einer Baureihe Gebäude angesiedelt. Im Laufe der Jahre sind auf einem Großteil der Grundstücke in zweiter Bautiefe Gebäude entstanden. So hat sich auch das Gebäude des Schießstandes weit in die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche hinein ausgedehnt.

3.4.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 für den Landkreis Lüneburg sind für die Änderungsfläche 1 keine konkreten Zielaussagen und Funktionszuweisungen getroffen. Allerdings grenzt im Nordosten der Änderungsfläche unmittelbar ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft an.

Die Kreisstraße K 12 im Süden der Änderungsfläche wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen. Jedoch befindet sich nordöstliche der Änderungsfläche ein für den Naturschutz wichtiges Gebiet mit Feuchtgrünland.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick weist für den Bereich der Änderungsfläche in den Entwicklungszielen die Steigerung der Naturnähe und der landschaftlichen Vielfalt des Landschaftsbilds aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Südlich dieser ist nur ein Streifen von ca. 32 m als gemischte Baufläche ausgewiesen. Es sind jedoch bereits auf vielen Grundstücken Gebäude in zweiter Bautiefe entstanden. Der Großteil des Grundstücks des Schützenhauses ist im wirksamen F-Plan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Nördlich der Änderungsfläche grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

3.4.3 Planung

Die Gemeinde Wittorf möchte durch die Änderungsplanung eine städtebaulich eindeutige Situation schaffen. Durch die Vergrößerung der gemischten Baufläche weist diese dann zukünftig nördlich der Kreisstraße eine Breite von etwa 50 m auf, wodurch die Bebauung in zweiter Reihe eine Planungssicherheit erhalten soll. Nördlich der Baufläche wird ein 8 m breiter Gründstreifen dargestellt, um die Baufläche zur Landschaft hin einzugrünen und hier im Anschluß weitere Bebauung auszuschließen.

Im Bereich der Schützenhalle wird die gemischte Baufläche zur freien Landschaft hin deutlich vergrößert, um das gesamte Gebäude innerhalb der Baufläche unterzubringen. Östlich des Gebäudes wurde die Baufläche so vergrößert, daß hier ggf. noch ein Anbau errichtet werden kann. Um den dadurch ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft

ausgleichen zu können, wurde östlich eine Grünfläche dargestellt, die eine Breite von 20 m aufweist.

Aufgrund der Bestandsanpassung ist die verkehrliche Erschließung über die K 12 gesichert.

3.4.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Bei der Änderungsfläche 4 handelt es sich lediglich um eine Bestandsanpassung des Flächennutzungsplan an den Bestand. Hier sind im Laufe der Jahre Bauten in zweiter Baureihe entstanden. Durch diese Änderung werden die Bauten in zweiter Reihe mit in die Baufläche integriert, gleichzeitig wird durch die Darstellung einer Grünfläche im Norden der Änderungsfläche 4 eine weitere Bebauung begrenzt, sowie eine Eingrünung der Bauflächen gefordert. Daher sind wesentliche Auswirkungen nicht zu sehen. Die Vertretbarkeit der Planung ist damit gegeben.

- Emissionen

Östlich der Änderungsfläche liegt ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb. Auf der Hofstelle werden ca. 600 Gänse und 50 Mastschweine gehalten.

Der Bereich, der am nächsten an die genannte Hofstelle grenzt, ist das Grundstück des Schießstands. Hier wurde die Baufläche vergrößert, um eine Erweiterung des Schießstandes zukünftig zu ermöglichen. Der breiter Pflanzstreifen dient der Kompensation.

Durch die Erweiterung des Schießstandes sind für die Hofstelle keinerlei Einschränkungen in den Entwicklungsmöglichkeiten zu sehen.

- Natur und Landschaft

Zur besseren Eingrünung in die Landschaft wurde ein Pflanzstreifen dargestellt. Der durch die Planung mögliche Eingriff in Natur und Landschaft durch den Anbau an die Schützenhalle soll durch den breiten Grünstreifen, der neben der Eingrünung in die Landschaft auch Ausgleichsfunktionen erfüllen soll, ausgeglichen werden.

Sollte sich im Zuge der Baugenehmigungsverfahren innerhalb dieses Änderungsbereichs herausstellen, daß die randlich vorgesehenen Grünstreifen das erforderliche Kompensationsvolumen nicht aufbringen, soll die Kompensation extern erfolgen. Diese externen Kompensationsmaßnahmen sollen vorwiegend in den als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellten Flächen (Lindenbruch und Ilmenaniederung) erfolgen.

3.5 Änderungsfläche 5: Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Grün- und landwirtschaftliche Fläche im Osten von Neu Wittorf südlich an Hauptstraße

3.5.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Südosten von Neu Wittorf direkt südlich an der Hauptstraße. Die Änderungsfläche wird ackerbaulich als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Sie umfaßt eine Größe von 3,253 ha.

3.5.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 ist für die Änderungsfläche keine konkrete Zielausweisung getroffen worden. Nur die nördlich gelegenen Hauptstraße (K 12) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg trifft ebenfalls keine Ausweisung für das Gebiet südlich der Hauptstraße.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht als Maßnahme für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft die Bepflanzung des südlich der Änderungsfläche verlaufenden Weges vor. Die hier vorhandenen Baum-Strauch Strukturen sollen erhalten und erweitert werden.

Darüberhinausgehende Maßnahmen sieht der Landschaftsplan in diesem Bereich nicht vor.

Im wirksamen F-Plan wird der nordwestliche Bereich der Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im südöstlichen Bereich der Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan noch eine Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule, ausgewiesen. Nördlich davon ist ein Grünstreifen, Zweckbestimmung Gehölzbestand und entlang der Hauptstraße eine ca. 85 m tiefe Wohnbaufläche dargestellt. Diese Flächen sind jedoch wie oben erwähnt noch nicht bebaut, sondern werden ackerbaulich genutzt.

3.5.3 Planung

Politisch wurde dieses Jahr entschieden, in Wittorf keine Grundschule zu errichten. Dementsprechend soll die bisher im wirksamen F-Plan dargestellte Gemeinbedarfsfläche Schule aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und die Fläche gemäß ihrer tatsächlichen und auch künftig beabsichtigten Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden. Die Wittorfer Kinder sollen weiterhin in die Grundschule nach Handorf gehen. Im Entwicklungskonzept 2004 wurde dies bei der Berechnung der Siedlungsentwicklung von Handorf und Wittorf berücksichtigt.

Da die Gemeinbedarfsfläche nun obsolet ist, wird auch die damit zusammenhängende, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche hinfällig. Die bisher 85 m tiefe Wohnbaufläche wird nun auf eine Bautiefe entlang der Hauptstraße reduziert und übernimmt

damit die Struktur der östlich gelegenen Wohnbaufläche. Es kann dort ein Bauplatz ermöglicht werden. Zur Eingrünung in die Landschaft und als Pufferzone zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird eine 10 m breite Grünfläche „Gehölzanzpflanzung“ am südlichen Rand der Wohnbaufläche dargestellt.

Der nordwestliche Bereich der Änderungsfläche soll in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen ebenfalls einzeilig entlang der Hauptstraße bebaut werden. Da westlich der Änderungsfläche ein Bäckereibetrieb ansässig ist und um diesem Bereich vermehrte Entwicklungs- und Nutzungsperspektiven zu geben, wird hier gezielt eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Am südlichen Rand dieser Mischbaufläche wird ein Pflanzstreifen als Grünfläche dargestellt. Um den westlich der Änderungsfläche 7 verlaufenden Grünzug nach Süden in die offene Landschaft durchgängig zu führen und die Bebauung hier zur freien Landschaft hin zu öffnen, wird hier ein 30 m breiter Grünstreifen „Gehölzanzpflanzung“ an der Hauptstraße dargestellt. Östlich der Grünfläche wird in Anlehnung an die östlich angrenzende Baufläche eine Wohnbaufläche ausgewiesen, die ebenfalls eine Eingrünung nach Süden hin erhält (Pflanzstreifen).

3.5.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- *Einwohnerentwicklung*

Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche im östlichen Änderungsbereich und der Ausweisung einer neuen Baufläche im nordwestlichen Änderungsbereich ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung, da durch die vorliegende Planung nahezu ein Ausgleich an Baufläche erfolgt. Daher ist hier nur mit einem sehr geringen Einwohnerzuwachs zu rechnen, wenn überhaupt, der daher auch weder im Entwicklungskonzept 2004, noch in dieser Änderungsplanung gesondert berücksichtigt wird.

- *Emissionen / Immissionen*

Durch die Änderung ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen für die umgebende Wohnbebauung zu rechnen. Durch die Nähe des benachbarten Bäckereibetriebs westlich der Änderungsfläche ist allerdings mit Geräusch- und Geruchsmissionen für eine in der Mischbaufläche ja mögliche Wohnnutzung zu rechnen. Dies ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen wird jedoch an dieser Stelle daraufhingewiesen, dass hier eine Staub- und Geruchsbelastung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht ausgeschlossen werden kann.

- *Natur und Landschaft / Eingriffsregelung*

Mit der geplanten Siedlungserweiterung auf den neuen Bauflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der erst später durch die bauliche Nutzung erfolgt. Durch die geplante Bebauung werden Flächen 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.

Die Samtgemeinde Bardowick hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Bauland den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft sowie denen der Landwirtschaft.

Durch die starke Rücknahme der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen (Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche) wird jedoch ein umfangreicher, bereits geplanter Eingriff nicht mehr durchgeführt. Durch die Ausweisung von Grünflächen als Pufferzone zur freien Landschaft, aber vor allem als verbindendes Grünband wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Die Samtgemeinde hält den Eingriff damit für vertretbar.

Die zur Bebauung freigegebenen Bereiche besitzen für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege keine herausragende Bedeutung, da aufgrund der Lage an der Hauptstraße und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für Arten und Lebensgemeinschaften von vornherein Abstriche zu machen sind.

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.

Bezüglich des Wasserhaushalts 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 von Pflanzen steigt die Luftfeuchte an.

Die Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken und die Erholungseignung der nun verkleinerten Feldmark einschränken. Mit der Bebauung geht freie Landschaft dauerhaft verloren, und der heute z.T. ungehinderte Blick über die Ackerflächen wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt.

Eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der Bauflächen und insbesondere die Aufnahme des nördlichen Grünzuges und damit die Ausbildung einer breiten, durchgehenden Grünverbindung nach Süden in die freie Landschaft kann der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Erholungseignung durch die Bebauung entgegenwirken.

Sollte sich im Zuge der Baugenehmigungsverfahren innerhalb dieses Änderungsbereichs herausstellen, daß die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen das erforderliche Kompensationsvolumen nicht aufbringen, soll die Kompensation extern erfolgen. Diese externen Kompensationsmaßnahmen sollen vorwiegend in den als Flächen zum Schutz, zur Pflege und

zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellten Flächen (Lindenbruch und Ilmenauniederung) erfolgen.

3.6 Änderungsfläche 6: Wohnbaufläche, Grünfläche im Nordosten von Neu Wittorf

3.6.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Nordosten von Neu Wittorf nordöstlich einer vorhandenen Wohnbaufläche. Die Änderungsfläche wird ackerbaulich als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Sie umfaßt eine Größe von 0,229 ha.

3.6.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 ist für die Änderungsfläche keine konkrete Funktionszuweisung getroffen worden.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg trifft ebenfalls keine Ausweisung für das Gebiet der Änderungsfläche.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht ebenfalls für das Gebiet keine Maßnahmen vor.

Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.6.3 Planung

Die Samtgemeinde möchte die „Clasen-Siedlung“ im Nordosten arrondieren und daher nach Osten hin in einer Bautiefe erweitern. Die Baufläche wird gemäß ihrer zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Neubebauung soll durch eine Grünfläche „Pflanzstreifen“ zur freien Landschaft hin landschaftsgerecht eingegrünt werden.

3.6.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Einwohnerentwicklung

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Änderungsfläche wird die Baufläche wahrscheinlich nur mit zwei Wohngebäuden bebaut, wodurch sich ein Einwohnerzuwachs von 5 Personen ergibt (2,5 EW/WE).

- Emissionen / Immissionen

Durch die Änderung ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen für die geplante und die umgebende Wohnbebauung zu rechnen.

Aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen wird jedoch an dieser Stelle daraufhingewiesen, daß hier eine gewisse Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht ausgeschlossen werden kann.

- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Mit der Ausweisung einer Baufläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der erst später durch die bauliche Nutzung erfolgt. Durch die geplante Bebauung werden Flächen 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.

Die Samtgemeinde Bardowick hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Wohnbauland den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft sowie denen der Landwirtschaft.

Die zur Bebauung freigegebenen Bereiche besitzen für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege keine herausragende Bedeutung, da aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für Arten und Lebensgemeinschaften von vornherein Abstriche zu machen sind.

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.

Bezüglich des Wasserhaushalts 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 von Pflanzen steigt die Luftfeuchte an.

Die Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken und die Erholungseignung der nun verkleinerten Feldmark einschränken. Mit der Bebauung geht freie Landschaft dauerhaft verloren, und der heute z.T. ungehinderte Blick über die Ackerflächen wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt.

Eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der Baufläche wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegenwirken. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Wohnbaufläche und ihrer Vorprägung durch das vorhandene Baugebiet hält die Samtgemeinde den Eingriff für vertretbar.

3.7 Änderungsfläche 7: Gewerbliche und gemischte Baufläche mit Grünstreifen im Norden von Wittorf

3.7.1 Lage / vorhandene Situation

Innerhalb der Änderungsfläche befindet sich das Betriebsgelände einer Baufirma. Zwischen der Baufirma und dem südwestlich gelegenen Kindergarten hat sich eine prägende Gehölzstruktur gebildet, die jedoch in schmalerer Form bis zur Kreisstraße führt. Im südlichen Änderungsbereich ist die Baufirma ansässig. Die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 1,689 ha.

3.7.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 wurden keine konkreten Zielaussagen für die Änderungsfläche getroffen. Nördlich der Fläche ist jedoch ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die südlich verlaufende Kreisstraße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg weist den nördlichen Bereich der Änderungsfläche als für Natur und Landschaft wichtigen Bereich (Feuchtgrünland) aus. Dieser Bereich wird jedoch in der vorliegenden Änderungsplanung auch als Grünfläche dargestellt.

Gemäß der Entwicklungsziele des Landschaftsplans soll innerhalb eines weiträumigen Bereichs, in der auch diese Änderungsfläche liegt, eine Verbesserung des Wald-Erlebnisraums auf Dünen-Standorten durchgeführt werden.

Diesem Verbesserungsvorschlag wird durch die Ausweisung der Grünflächen gefolgt.

Im wirksamen F-Plan sind die Flächen der Änderungsfläche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3.7.3 Planung

Die Samtgemeinde möchte dem im Norden der Änderungsfläche ansässigen Baubetrieb Planungssicherheit geben und weist daher die Betriebsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Diese Nutzungsbeschränkung erfolgt bei der Bestandsüberplanung vorsorglich aufgrund der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Kindergarten, Wohnen). Gleichzeitig möchte sie durch die Ausweisung der Grünflächen Pufferzonen zu den im Westen und Süden angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen einrichten. Diese Grünflächen nehmen im wesentlichen bereits vorhandene Grünstrukturen auf. Die Grünflächen im Nordosten dient der Eingrünung der Baufläche zur im Nordosten anschließenden freien Landschaft.

Die gemischte Baufläche wird bis zur Grünfläche nach Norden vergrößert, um diesen Bereich eindeutig zu definieren und hier für die Kinder des Eigentümers die Ansiedlung von drei

Wohnhäusern in unmittelbarer Nähe zum nördlichen Betrieb zu ermöglichen. Im Süden der Änderungsfläche wird der Verlauf des Grünstreifens und der gemischten Baufläche an die Grundstücksgrenzen und damit an den Bestand angepaßt.

Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird über die Straße Im Rehr erschlossen. Die gemischte Baufläche liegt direkt an der Hauptstraße.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,69 ha.

Davon sind:

Gewerbegebiet (eingeschränkt)	ca. 0,494 ha
Mischbaufläche	ca. 0,723 ha
<u>Grünfläche</u>	<u>ca. 0,473 ha</u>
Gesamt	ca. 1,689 ha

3.7.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Emissionen / Immissionen

Da es sich bei dieser Änderung um eine Bestandsanpassung handelt und die Baufirma hier schon seit langer Zeit ansässig ist, ist durch diese Änderungsplanung nicht mit neuen Emissionen bzw. Immissionen zu rechnen, die über den derzeitigen Bestand hinausgehen. Gleichwohl wird dieses Gewerbegebiet vorsorglich mit Nutzungsbeschränkungen belegt aufgrund der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Kindergarten, Wohnnutzung).

Durch die kleinflächige Vergrößerung der gemischten Baufläche sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten. Die nördlich angrenzende Grünfläche puffert die Emissionen des Gewerbegebiets auf die gemischte Baufläche ab.

Aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen wird jedoch an dieser Stelle daraufhingewiesen, daß hier eine gelegentliche und dorftypische Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht ausgeschlossen werden kann.

- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

Durch die Ausweisung von Grünflächen, die neben ihrer Pufferfunktion auch wichtige Grünstrukturen innerhalb der Änderungsfläche sichern, ausbauen und nach Süden hin vernetzen, werden die naturschutzrechtlichen Belange vielmehr gefördert.

3.8 Änderungsfläche 8: Fläche für die Landwirtschaft, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Westen von Wittorf

3.8.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Westen des Altdorfes von Wittorf. Sie grenzt im Norden an die Hauptstraße (K 12), im Osten an die Bardowicker Straße (K31) und im Südosten an die Straße Im Moor. Im Norden wird die Änderungsfläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im mittleren und südlichen Bereich wird sie dagegen als Baufläche genutzt. Sie umfaßt eine Größe von ca. 3,483 ha.

3.8.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 ist für die Änderungsfläche keine gezielte Funktionszuweisung getroffen. Die Hauptstraße wird als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg trifft ebenfalls keine Ausweisung für das Gebiet der Änderungsfläche.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für den überwiegenden Teilbereich der Änderungsfläche ebenfalls keine Maßnahmen vor. Allerdings verläuft die unter 3.4.2 angesprochene Maßnahme für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft, welche die Bepflanzung des westlich der Änderungsfläche verlaufenden Weges vorsieht, bis in die Änderungsfläche hinein. Die hier vorhandenen Baum-Strauch Strukturen sollen erhalten und erweitert werden.

Im wirksamen F-Plan wird der nordwestliche und südwestliche Teil der Änderungsfläche als Wohnbaufläche, der östliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt.

3.8.3 Planung

Der östliche und südliche Teil der Änderungsfläche bildet eine Anpassung des F-Plans an die rechtskräftige Innenbereichssatzung „Bardowicker Straße“ der Gemeinde Wittorf. Gemäß der Satzung wird die östliche Baufläche als gemischte Baufläche und die südliche Baufläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zur besseren Eingrünung in die umgebende Landschaft ist westlich der Bauflächen ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen dargestellt. Dieser vergrößert sich im Süden und schafft damit zum angrenzenden Altenheim eine Pufferzone.

Der nördliche Bereich der Änderungsfläche wird wie Änderungsfläche 7 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, um eine optische und städtebauliche Trennung zwischen Altdorf und Neu Wittorf zu gewährleisten.

3.8.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Aufgrund der Planung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

3.9 Änderungsfläche 9: Fläche für die Landwirtschaft

3.9.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt westlich von Wittorf, nördlich der Hauptstraße zwischen Wittorf und Neu Wittorf. Die Änderungsfläche wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im westlichen Änderungsbereich befindet sich ein Güllesilo, ansonsten ist die Fläche unbebaut. Sie umfaßt eine Größe von 0,505 ha.

3.9.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 wird für die Änderungsfläche keine konkrete Funktionszuweisung getroffen. Die südlich gelegene Hauptstraße wird als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg trifft ebenfalls keine Ausweisung für das Gebiet der Änderungsfläche.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht ebenfalls für das Gebiet keine Maßnahmen vor.

Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als gemischte Baufläche dargestellt.

3.9.3 Planung

Die Samtgemeinde beabsichtigt, die ehemalige Baufläche als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen. Dies entspricht zum einen der vorhandenen Nutzung, zum anderen möchte die Samtgemeinde mit der Freihaltung der Fläche hier gezielt eine optische und städtebauliche Trennung zwischen Altdorf im Osten und Neu Wittorf im Westen schaffen.

Vorhandene Bausubstanz besitzt weiterhin Bestandsschutz, landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude bleiben auch weiterhin innerhalb dieser Fläche möglich.

3.9.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Durch diese Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erkennen.

3.10 Änderungsfläche 10: Fläche für die Landwirtschaft

3.10.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Nordwesten von Wittorf an der Ecke Wiesenstraße / Rehr. Ein Großteil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Straßenbegleitend befindet sich eine Baum-Strauchhecke. Die Änderungsfläche weist eine Größe von ca. 0,294 ha auf.

3.10.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 ist für die Änderungsfläche keine Ausweisung getroffen worden. Nördlich der Straße Rehr erstreckt sich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg wird ein Großteil der Änderungsfläche als wichtiger Bereich für den Naturschutz dargestellt, in dem jedoch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden sollten. Es handelt sich hier um Feuchtgrünland, das durch Heckenstrukturen sehr kleinflächig strukturiert ist.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für das Gebiet keine Maßnahmen vor.

Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als gemischte Baufläche dargestellt.

3.10.3 Planung

Die Samtgemeinde plant, die bisher im wirksamen F-Plan dargestellte Baufläche nun als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen. Dies entspricht zum einen der vorhandenen Nutzung, zum anderen möchte die Samtgemeinde hier eine weitere fingerartige bauliche Ausdehnung Wittorfs in Richtung Norden in die freie Landschaft hinein unterbinden. Die Nähe zum vorhandenen Sportplatz und die damit verbundenen Immissionen sind darüberhinaus ebenfalls ein Grund dafür, hier keine weitere Bebauung mehr zuzulassen.

3.10.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Aufgrund der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erkennen.

3.11 Änderungsfläche 11: Fläche für die Landwirtschaft

3.11.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Norden von Wittorf in zweiter Baureihe entlang der Wiesenstraße. Es handelt sich hierbei um eine innerörtliche Freifläche. Die Änderungsfläche umfaßt eine Größe von ca. 0,172 ha.

3.11.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 wird für die Änderungsfläche keine konkrete Funktionszuweisung getroffen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg trifft für die Änderungsfläche keine Ausweisung.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für das Gebiet keine Maßnahmen vor.

Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als gemischte Baufläche dargestellt.

3.11.3 Planung

Die Samtgemeinde möchte an dieser Stelle einer Bebauung in zweiter Reihe gezielt entgegenwirken, um diese innerörtliche Freifläche, die sich nach Norden zur Ilmenaaniederung hin öffnet, auch künftig von Bebauung freizuhalten. Dies entspricht auch dem Ziel der vorliegenden Änderungsplanung, das Altdorf möglichst nicht weiter zu verdichten. Landwirtschaftliche Gebäude bleiben hier jedoch weiterhin möglich.

3.11.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Durch die Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

3.12 Änderungsfläche 12: Fläche für die Landwirtschaft und Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist

3.12.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Nordosten von Wittorf, nördlich der Straße Höpenweg. Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche dar, die unbebaut ist, zum Teil jedoch als Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte, Viehfutter und Mist genutzt wird. In Teilbereichen wird die Nordseite des Höpenweges durch eine alte Baum-Strauchhecke geprägt. Das Gelände fällt leicht nach Norden zur Ilmenau hin ab.

Die Änderungsfläche weist eine Größe von ca. 0,369 ha auf.

3.12.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 ist der überwiegende, östliche Teilbereich der Änderungsfläche als Vorranggebiet für Natur und

Landschaft dargestellt. Die Ilmenau wird als schiffbarer Fluß mit der Sicherung des Hochwasserabflusses dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg wird ein Großteil der Änderungsfläche als Bereich in dem Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden sollten dargestellt. Umgeben ist die Änderungsfläche jedoch von Flächen, die einen wichtigen Bereich für den Naturschutz darstellen. Westlich schließt sich von Heckenstrukturen kleinteilig strukturiertes Feuchtgrünland an. Nördlich und östliche grenzt der Niederungsbereich der Ilmenau an die Änderungsfläche.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für das Gebiet die Durchführung von Pflege- und Entwicklungskonzepten für großflächige ökologisch bedeutsame Landschaftsbereiche und die Durchführung von Renaturierungskonzepten für Fließgewässer zur Sicherung bzw. Wiederherstellung des Wasserhaushaltes und zur Entwicklung von fließgewässer- und niederungstypischer Lebensräume vor.

Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als Mischbaufläche dargestellt.

3.12.3 Planung

Die Samtgemeinde plant, die im wirksamen F-Plan dargestellte Baufläche nun als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen, die z.T. überlagernd auch als von Bebauung freizuhaltende Fläche dargestellt wird. Ziel der Samtgemeinde ist es, diesen schutzwürdigen Bereich möglichst von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Schutzbedürftigkeit ergibt sich hier vor allem durch die unmittelbare Nähe zur Ilmenau und zum nachgemeldeten FFH-Gebiet „Gewässersystem der Luhe und unteren Ilmenau“ sowie durch die Lage direkt südlich der von der Oberen Naturschutzbehörde ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Um im westlichen Bereich allerdings noch eine hofnahe Erweiterungsmöglichkeit für ein landwirtschaftliche bauliche Nutzung zu ermöglichen, hat die Samtgemeinde nur den östlichen Teil der geplanten landwirtschaftlichen Fläche überlagernd auch als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, dargestellt. Dieses ist auch insofern vertretbar, da dieser Bereich deutlich näher an der Ilmenau liegt.

Die westlich an diese Änderungsfläche angrenzende Mischbaufläche bleibt erhalten, da hier bereits eine Baugenehmigung für ein Wohngebäude erteilt wurde.

3.12.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Aufgrund der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erkennen.

3.13 Änderungsfläche 13: Gemischte Baufläche, Grünflächen

3.13.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Nordosten von Wittorf, westlich und östlich der Straße Höpenweg, direkt westlich an der Ilmenau. Die Fläche östlich des Höpenweges stellt sich als Feuchtwiesenfläche dar. Die Fläche westliche des Höpenweges wird durch die dort vorhandene Bebauung geprägt. Die Freiflächen werden als Garten genutzt. Innerhalb der Gartenfläche ist ein Grabenlauf vorhanden.

Die Änderungsfläche weist eine Größe von ca. 0,617 ha auf.

3.13.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 ist die Änderungsfläche als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die Ilmenau wird als schiffbarer Fluß mit der Sicherung des Hochwasserabflusses dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg wird der Bereich östlich der Änderungsfläche als wichtiger Bereich für den Naturschutz (Niederungsbereich der Ilmenau) dargestellt. Hier sollen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für den Bereich der Änderungsfläche keine Maßnahmen bzw. Entwicklungsziele vor. In dem östlich angrenzenden Niederungsbereich der Ilmenau wird jedoch die Durchführung von Renaturierungskonzepten für Fließgewässer zur Sicherung bzw. Wiederherstellung des Wasserhaushaltes und zur Entwicklung fließgewässer- und niederungstypischer Lebensräume vorgesehen.

Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.13.3 Planung

Der überwiegende Teil der Änderungsfläche wird als Grünfläche Wiese dargestellt. Die Samtgemeinde möchte damit eine weitere Bebauung der Flächen verhindern, da die Flächen im bzw. direkt angrenzend zum schützenswerten Niederungsbereich der Ilmenau liegen. Der Bereich des Wohngebäudes westlich des Höpenweges wird als gemischte Baufläche ausgewiesen, um dem Eigentümer künftig weitere, wenn auch nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

3.13.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Aufgrund der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erkennen.

3.14 Änderungsfläche 14: Gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche, Fläche die von Bebauung freizuhalten ist und Schutzfläche

3.14.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Osten von Wittorf, östlich der Bardowicker Straße im Süden des Altdorfes.

Die Änderungsfläche weist eine Größe von ca. 0,784 ha auf.

3.14.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 werden für die Änderungsfläche keine konkreten Funktionszuweisungen getroffen. Östlich der Änderungsfläche ist jedoch der Niederungsbereich der Ilmenau als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die Ilmenau wird als schiffbarer Fluß mit der Sicherung des Hochwasserabflusses dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg wird ein kleiner Teil der Änderungsfläche und der Bereich östlich der Änderungsfläche als wichtiger Bereich für den Naturschutz (Niederungsbereich der Ilmenau) dargestellt. Hier sollen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für die Änderungsfläche die Durchführung von Pflege- und Entwicklungskonzepten für großflächige ökologisch bedeutsame Landschaftsbereiche und die Durchführung von Renaturierungskonzepten für Fließgewässer zur Sicherung bzw. Wiederherstellung des Wasserhaushalts und zur Entwicklung von fließgewässer- und niederungstypischer Lebensräume vor.

Außerdem wird an dieser Stelle auf die Ausführungen zum Textteil des Landschaftsplans hingewiesen, in dem eine Bebauung im Bereich östlich der Bardowicker Straße als kritisch angesehen wird, da diese Flächen sich bereits im Übergang zu den Niedermoorböden der Ilmenau-Niederung befinden. Auch zur Erhaltung des auentypischen Landschaftsbildes sollte eine weitere Bebauung östlich der Bardowicker Straße unterbleiben.

Zudem handelt es sich bei der Ilmenau-Niederung um einen mittlerweile nachgemeldeten FFH-Gebietsvorschlag (Nr. 212).

Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.14.3 Planung

Die Samtgemeinde möchte die hier bereits dargestellte landwirtschaftliche Fläche zusätzlich mit einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, überlagern, um eine weitere Bebauung dieses Niederungsbereichs dauerhaft auszuschließen.

Durch die beabsichtigte Freihaltung bleiben darüberhinaus vorhandene und prägende Sichtbeziehungen von der Bardowicker Straße hinein in den Niederungsbereich der Ilmenau und in Richtung St. Dionys erhalten. Gleichzeitig bleibt damit eine optische wie auch

städtebauliche Trennung zwischen dem Altdorf mit den markanten Hofanlagen im Norden und den frühen Siedlungserweiterungen im Süden dauerhaft erhalten. Neben diesen städtebaulichen Gründen spielen jedoch vor allem die unmittelbare Nähe zur Ilmenau und zum nachgemeldeten FFH-Gebiet „Gewässersystem der Luhe und unteren Ilmenau“ sowie die Lage innerhalb der von der Oberen Naturschutzbehörde ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei der Ausweisung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche eine Rolle.

Da im nördlichen Bereich der Änderungsfläche, in direktem Anschluß zur nördlich gelegenen Hofstelle eine Hoferweiterung beabsichtigt ist, wird hier entsprechend eine Mischbaufläche als Hoferweiterungsfläche ausgewiesen.

Der südlich und östlich an die Baufläche heranreichende Niederungsbereich der Ilmenau wird aufgrund seiner erheblichen Schutzbedürftigkeit für Natur und Landschaft und die Erholungseignung sowie für den Gewässerschutz und Hochwasserschutz als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,784 ha.

Davon sind:

Mischbaufläche	ca. 0,241 ha
<u>Landwirtschaftliche Fläche</u>	ca. 0,543 ha
Gesamt	ca. 0,784 ha

3.14.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Aufgrund der Planung ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

3.15 Änderungsfläche 15:

Gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche, Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, und Schutzfläche

3.15.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Südosten von Wittorf, östlich der Bardowicker Straße. Die Änderungsfläche weist eine Größe von ca. 1,419 ha auf.

3.15.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 wird der südliche Teil der Änderungsfläche mit einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft überlagert. Dieses Vorsorgegebiet geht östlich der Änderungsfläche in ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Niederungsbereich der Ilmenau) über. Die Ilmenau wird als schiffbarer Fluß mit der Sicherung des Hochwasserabflusses dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg ist für den Bereich der Änderungsfläche die Durchführung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Direkt östlich der Änderungsfläche wird der Niederungsbereich der Ilmenau als wichtiger Bereich für den Naturschutz dargestellt, in dem ebenfalls Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für die Änderungsfläche die Durchführung von Pflege- und Entwicklungskonzepten für großflächige ökologisch bedeutsame Landschaftsbereiche vor.

Außerdem wird an dieser Stelle auf die Ausführungen zum Textteil des Landschaftsplans hingewiesen, in dem eine Bebauung im Bereich östlich der Bardowicker Straße als kritisch angesehen wird, da diese Flächen sich bereits im Übergang zu Niedermoorböden der Ilmenau-Niederung befinden. Auch zur Erhaltung des auentypischen Landschaftsbildes sollte eine weitere Bebauung östlich der Bardowicker Straße unterbleiben.

Zudem handelt es sich bei der Ilmenau-Niederung um einen mittlerweile nachgemeldeten FFH-Gebietsvorschlag (Nr. 212).

Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.15.3 Planung

Der nördliche Bereich der Änderungsfläche wird gemäß seiner Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt (Bestandsanpassung). Hier ist im letzten Jahr ein neues Wohngebäude entstanden. Die Mischbaufläche besitzt eine Größe von ca. 0,135 ha.

Innerhalb der in der Änderungsfläche dargestellten landwirtschaftliche Fläche wird zusätzlich eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, ausgewiesen, um eine weitere Bebauung dieses Niederungsbereichs dauerhaft auszuschließen.

Durch die Freihaltung bleiben darüberhinaus vorhandene und prägende Sichtbeziehungen von der Bardowicker Straße hinein in den Niederungsbereich der Ilmenau erhalten. Neben diesen städtebaulichen Gründen spielen jedoch vor allem die unmittelbare Nähe zur Ilmenau und zum nachgemeldeten FFH-Gebiet „Gewässersystem der Luhe und unteren Ilmenau“ sowie die Lage innerhalb der von der Oberen Naturschutzbehörde ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei der Ausweisung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche eine Rolle.

Desweiteren wird der Niederungsbereich der Ilmenau aufgrund seiner erheblichen Schutzbedürftigkeit als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

3.15.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Aufgrund der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

3.16 Änderungsfläche 16: Gemischte Baufläche und Grünflächen

3.16.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche befindet sich im südlichen Teilbereich von Wittorf, westlich der K 31. Durch die nahezu vollständige Bebauung entlang der Bardowicker Straße (K 31) und der Straße Im Moor hat sich der Bereich der Änderungsfläche im Laufe der Zeit zu einer „gefängenen“, innerörtlichen Freifläche entwickelt. Die Fläche wird zum Teil als Wiese / Weide genutzt. Ein Teilbereich im Nordwesten ist jedoch auch mit Großbäumen bestanden. Der südöstliche Teilbereich ist mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bestanden. Die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 2,986 ha.

3.16.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 wird für die Änderungsfläche keine konkrete Funktionszuweisung getroffen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg weist den Bereich des Grabenlaufs im Westen als einen wichtigen Bereich für den Naturschutz (Feuchtgrünland mit Stillgewässer) aus.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für das Gebiet keine Maßnahmen vor.

Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.16.3 Planung

Langfristiges Planungsziel ist die Nutzung dieser innenliegenden Fläche als Grünfläche. Demgemäß wird der überwiegende Teil der Änderungsfläche als Grünfläche dargestellt. Im Süden der Grünfläche ist ein landwirtschaftliches Nebengebäude vorhanden, das zur südwestlich angrenzenden Hofstelle gehört. Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung, auch der Gebäudebestand, besitzen Bestandsschutz. Ein Umbruch des Grünlands in Acker bleibt damit möglich. Es wird allerdings angemerkt, daß die landwirtschaftliche Nutzung in diesem innenliegenden Bereich bereits durch die benachbarten Wohnnutzungen von vorneherein eingeschränkt ist.

Ein kleiner Teilbereich im Südosten der Änderungsfläche, ca. 0,166 ha, wird aufgrund der hier vorhandenen baulichen Nutzung als Mischbaufläche ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Bestandsüberplanung.

3.16.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Aufgrund der Planung ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

3.17 Änderungsfläche 17: Landwirtschaftliche Fläche

3.17.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Südwesten von Wittorf, westlich der Straße Im Moor. Der gesamte Bereich westlich der Straße ist bislang unbebaut und wird als Ackerfläche genutzt. Die Änderungsfläche weist eine Größe von ca. 0,040 ha auf.

3.17.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 werden für die Änderungsfläche keine konkreten Angaben gemacht.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg wird für die Änderungsfläche keine Angaben gemacht.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick trifft für die Änderungsfläche keine Angaben.

Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

3.17.3 Planung

Die Samtgemeinde möchte mit der Ausweisung der landwirtschaftlichen Fläche die heute hier vorhandene Wohnbaufläche in ihrer Tiefenausdehnung verringern, um einer ansonsten hier möglichen jedoch nicht erwünschten Bebauung in zweiter Reihe entgegenzuwirken.

3.17.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Aufgrund der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erkennen.

3.18 Änderungsfläche 18: Fläche für die Landwirtschaft

3.18.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Süden von Wittorf. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind mit Bäumen bzw. Baumgruppen randlich bestanden. Die Änderungsfläche umfaßt eine Größe von ca. 0,218 ha.

3.18.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 wird für die Änderungsfläche keine bestimmte Funktionszuweisung getroffen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg trifft für die Änderungsfläche keine Ausweisung.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für das Gebiet ebenfalls keine Maßnahmen vor. Südwestlich der Änderungsfläche sollen jedoch großflächig Wiederherstellungskonzepte zur Vermeidung von windbedingter Bodenerosion durchgeführt werden.

Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

3.18.3 Planung

Die Samtgemeinde möchte an dieser Stelle mit der Umwidmung in landwirtschaftliche Fläche eine weitere Ausdehnung von Wittorf nach Süden hin in die freie Landschaft vermeiden. Dies hier insbesondere, da dort prägende Gehölzstrukturen vorhanden sind. Andernorts sind in Wittorf geeignetere Siedlungsflächen vorhanden.

3.18.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Aufgrund der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen erkennbar.

3.19 Änderungsfläche 19: OT Hohensand: Wohnbaufläche, Sondergebiet „Gaststätte“, Grünfläche

3.19.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche umschließt nahezu den gesamten bebauten Bereich der Siedlung Hohensand im Süden der Gemeinde Wittorf. Die Bardowicker Straße (K 31) teilt die Änderungsfläche in zwei Teilbereiche. Die Änderungsfläche weist eine Größe von ca. 4,483 ha auf.

3.19.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 wird der nordöstliche Teilbereich der Änderungsfläche durch ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft überlagert. Direkt östlich der Kreisstraße schließt sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Niederungsbereich der Ilmenau) an. Die Ilmenau wird als schiffbarer Fluß ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg stellt den gesamten Änderungsbereich als wichtigen Bereich für den Naturschutz (Feuchtgrünland) dar, in dem jedoch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für den überwiegenden Teilbereich der Änderungsfläche keine Maßnahmen vor. Für die Fläche östlich der Kreisstraße ist jedoch die Durchführung von Pflege- und Entwicklungskonzepten für großflächige ökologisch bedeutsame Landschaftsbereiche vorgesehen.

Im wirksamen F-Plan wird die gesamte Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Kreisstraße wird als sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

3.19.3 Planung

Diese Änderungsplanung stellt zu einem Großteil eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ortsatzung „zur Erleichterung des Wohnungsbaus (Wohnungsbauerleichterungsatzung) im Ortsteil Hohensand“ vom 24.02.1992 dar. In Anlehnung an die Satzung und die hier vorwiegende Nutzung wird hier eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche der Gaststätte östlich der Kreisstraße wird als Sondergebiet „Gaststätte“ ausgewiesen, um dem hier ansässigen Betrieb Planungssicherheit zu gewährleisten. Neben der Fläche des Gaststättengebäudes wird auch die Parkplatzfläche mit in die Fläche des Sondergebiets einbezogen. Zur Ilmenau wird im östlichen Grundstücksbereich eine 10 m breite puffernde Grünfläche dargestellt. Das Grundstück wird durch die östliche Grenze der Schutzgebietsabgrenzung des Niederungsbereichs der Ilmenau begrenzt.

3.19.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Durch die Änderungsplanung (Anpassung an Satzung und Bestandsanpassung) ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

3.20 Änderungsfläche 20: Gewerbegebiete, Grünflächen

3.20.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Süden von Neu Wittorf. Die Fläche wird momentan weit überwiegend noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es ist jedoch geplant, hier ein großflächiges Gewerbegebiet zu errichten.

Die Änderungsfläche umfaßt eine Größe von insgesamt ca. 60,13 ha.

3.20.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 wird der nordwestliche Teil der Änderungsfläche als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. Im östlichen Teil der Änderungsfläche wird der mittlere Teilbereich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und überlagernd als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft

ausgewiesen. Die Trasse der B 4 wird als überörtliche Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung mit regional bedeutsamen Busverkehr dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg weist für den westlichen Bereich der Änderungsfläche ein für den Naturschutz wichtigen Bereich aus, da hier ein Stieleichen-Birkenwald vorhanden ist. Der Bereich entlang der B 4 wird als Bereich dargestellt, in dem Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen sind. Bereiche im Nordosten und Süden der Änderungsfläche werden ebenfalls als Bereiche dargestellt, in denen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen sind. Im Südosten der Änderungsfläche wird ein Gebiet ausgewiesen, welches aufgrund der hier vorhandenen „Huder Furth“ (Hohlweg mit Laubholzsaum) als wichtiger Bereich für den Naturschutz ausgewiesen wird. Östlich der Änderungsfläche schießt sich ein großflächiger für den Naturschutz wichtiger Bereich mit Feuchtgrünland und Heckenstrukturen („Lindenbruch“) an.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für das Gebiet die Durchführung eines Wiederherstellungskonzepts zur Vermeidung von windbedingter Bodenerosion vor. Damit verbunden ist die Anpflanzung und Ergänzungspflanzung von Gehölz-Elementen zur Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes sowie zur Sicherung der Bodenfruchtbarkeit und zur Bereitstellung von Brut-, Nahrungs- und Aufzucht-Lebensräumen. Im östlichen Bereich der Änderungsfläche ist Darüberhinaus ein Bodendenkmal dargestellt.

Im wirksamen F-Plan (23. Änderung) wird die Änderungsfläche bereits als Gewerbegebiet mit Grünflächen im Norden, Osten und Süden dargestellt.

3.20.3 Planung

Die Samtgemeinde möchte mit dieser Änderung den Flächennutzungsplan an die mittlerweile konkreteren Planungsüberlegungen des Planungsverbands „Gewerbegebiet an B 4“ zum Gewerbegebiet anpassen. Im Zuge eines Rahmenplans wurde die Fläche mithilfe von großflächigen und gliedernden Grünflächen in sechs Bauabschnitte eingeteilt. Diese Grünflächen werden im Zuge dieser Änderung in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

Nach bereits im Vorfeld des Rahmenplans erfolgter näherer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde spielen hier der nördliche und östliche Bereich der Änderungsfläche entscheidende Rollen.

So sollen die bisher im nördlichen Bereich geplanten Grünflächen erheblich erweitert werden, um so als dann ausreichend breiter Biotop- und Wildkorridor fungieren zu können. Durch das geplante Gewerbegebiet wird eine heute bestehende und künftig weiterhin erforderliche Wechselbeziehung des Wildes von den Standorten westlich der K 46 (ehemalige B 4) hin zur Ilmenauniederung und andersherum verbaut. Da nördlich Wittorf und südlich Bardowick mit ihren bebauten Ortslagen anschließen, wären auf sehr großer Distanz keine Wechselmöglichkeit mehr gegeben. Dementsprechend sind die geplanten Grünflächen (grüne Kulisse) am Westrand des Gewerbegebiets nicht so bedeutend und deutlich untergeordnet, da sie vielmehr als Wildfalle wirken würden.

Im östlichen Bereich werden die Grünflächen ebenfalls erheblich vergrößert, da dort im Osten der schützenswerte Lindenbruch anschließt.

Die ausgewiesenen Grünflächen dienen auch zur Kompensation des mit dem geplanten Gewerbegebiet verbundenen erheblichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

Zunächst wurde der südliche Bereich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch den Planungsverband ‚Gewerbegebiet B 4‘ verbindlich überplant und ist inzwischen durch den Landkreis genehmigt worden. Im Zuge dieses Verfahrens wurde der Ausbau der südlichen Zufahrt von der Kreisstraße geregelt. Diese beinhaltet die Neuordnung des Einmündungsbereichs Huder Furth. Die im Norden geplante zweite Ein- und Ausfahrt wird im Rahmen eines späteren B-Planverfahrens (3.-4. Bauabschnitt) geklärt. Wie dieser Bereich jedoch genau ausgestaltet werden soll, ist derzeit noch unklar.

Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der breiten Grünflächen (mehr als 20 m) zwischen Gewerbegebiet und Kreisstraße auf der Fläche der Gemarkung Bardowick eine Entfernung von mehr als 20 m zwischen den geplanten Hochbauten bzw. der überbaubaren Fläche und der Fahrbahn der Kreisstraße sichergestellt wird.

Städtebauliche Werte

Gewerbegebiet	ca. 36,577 ha
<u>Grünflächen</u>	<u>ca. 23,550 ha</u>
Gesamt	ca. 60,127 ha.

3.20.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Durch diese Änderung ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

3.20.5 Archäologische Denkmalpflege

In der Änderungsfläche 20 sind Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen. Im Grünstreifen am Ostrand des Plangebiets ist im F-Plan das Kulturdenkmal Urnenfriedhof ausgewiesen („KD U“). Dort wurden bei Sandabbau in einem Ackerstreifen 3 jungbronzezeitliche Urnen gefunden, die sicherlich nur ein Teil eines Urnenfriedhofes darstellen. Da die Ausdehnung des Urnenfriedhofes noch unbekannt ist, besteht die Möglichkeit, daß sich das Bodendenkmal weiter westlich in die Bauflächen hinein ausdehnt.

Daher ist bei der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung im Vorfeld der Planung zu untersuchen, in welcher Ausdehnung Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden sind und wie den Belangen der Denkmalpflege im einzelnen Rechnung getragen werden muß.

3.21 Änderungsfläche 21: Fläche für Wald

Die Änderungsfläche liegt innerhalb einer großflächigen Waldfläche im Süden von Neu Wittorf. Innerhalb der Änderungsfläche ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes vorhanden. Die Änderungsfläche umfaßt eine Größe von ca. 0,358 ha. Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Diese Fläche wird gemäß ihrer Prägung und Nutzung nun als Waldfläche im F-Plan ausgewiesen. Dabei handelt es sich lediglich um eine Bestandsanpassung. Wesentliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

3.22 Änderungsflächen 22 und 23: Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ilmenauniederung und Lindenbruch)

Aufgrund ihrer hohen Schutzwürdigkeit für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Erholungseignung und für den Gewässerschutz/Hochwasserschutz werden mit der vorliegenden Änderungsplanung im Osten des Gemeindegebiets auch großflächige Schutzflächen ausgewiesen. Sie beinhalten die Bereiche der Ilmenauniederung und den Lindenbruch.

Es wird darauf hingewiesen, daß im Rahmen dieser Änderungsverfahrens nur die Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Wittorf dargestellt werden. Die schutzwürdigen Bereiche der Ilmenauniederung greifen aber natürlich über diese Gemeindegebietsgrenze hinaus auch auf die angrenzenden Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiete.

In diesen Bereichen der Schutzflächen sollen keine bauliche Entwicklungen mehr erfolgen. Der Schutz und die Förderung der vorgenannten Belange stehen hier absolut im Vordergrund. Ebenso stellen diese Flächen gleichsam als Flächenpool Flächen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (Suchräume) dar, die aufgrund von geplanten Eingriffen, auch aufgrund der vorliegenden Änderungsplanung, nicht im jeweiligen Plangebiet bzw. an sonstiger geeigneter Stelle kompensiert werden können.

Dies können zum Beispiel sein:

- Erhalt, Sicherung und Schutz naturnahen Laubwälder, Feldgehölze und Hecken, der Ilmenau und der vorhandenen Still- und Fließgewässer einschließlich ihrer Talräume, Naßwiesen und Feuchtgrünland.
- Extensivierung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen
- Umwandlung von Ackerland in Grünland
- Renaturierung von Gewässern, z.B. von Fischteichen und naturfremden Gräben
- Aufforstungsmaßnahmen bzw. sonstige Anpflanzungen mit landschaftsgerechten Laubgehölzen
- Entkusselungsmaßnahmen zum Erhalt offener Wiesen-/Weidenlandschaften.

Die vorliegende räumliche Abgrenzung der Schutzflächen wurde im übrigen bereits im Vorfeld der Planung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg abgestimmt.

Bezüglich der Ilmenau-Niederung wird darauf hingewiesen, daß die Ilmenau sowie ihr Niederungsbereich im Bereich der Gemeinde Wittorf nun auch als FFH-Gebietsvorschlag der Europäischen Kommission für die Bildung des ökologisch vernetzten Schutzgebietssystems Natura 2000 nachgemeldet wurden (Kennziffer 212 Gewässersystem der Luhe und unteren Ilmenau). Das FFH-Gebiet ist im F-Plan nachrichtlich dargestellt.

Im Verfahren wurden zwei weitere Bereiche für mögliche Ausgleichsmaßnahmen angeregt. Dabei handelt es sich um die Stillgewässer im Wald des Heidackers sowie um die Optimierung des Heckensystems nördlich von Wittorf.

4. Einwohnerentwicklung

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanung ist folgende Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Wittorf zu erwarten:

Nr. der Änderungsfläche	Neue Netto-Baufläche [ha]	neue Einwohner	Prozentsatz
Nr. 1	7,956 ha	285 EW	20,3 %
Nr. 2	0,385 ha	3 EW	0,2 %
Nr. 6	0,177 ha	5 EW	0,4 %
Summe		293 EW	20,9 %

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Wittorf wird durch die Bebauung der geplanten Änderungsflächen von derzeit 1.402 EW (Stand: 31.12.2004) um 293 EW auf dann ca. 1.695 EW ansteigen. Dies entspricht einem Prozentsatz von ca. 20,9 %.

Demgegenüber stehen die im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Flächen, die im Zuge der vorliegenden 32. Änderung als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen werden und damit nicht länger für eine wohnbauliche bzw. Mischnutzung zur Verfügung stehen.

Nummer der Änderungsfläche	ehem. Baufläche [ha]	Einwohner	Prozentsatz
Nr. 9	0,505 ha	12 EW	0,9 %
Nr. 10	0,294 ha	8 EW	0,6 %
Nr. 11	0,170 ha	6 EW	0,5 %
Nr. 12	0,369 ha	10 EW	0,8 %
Nr. 17	0,040 ha	3 EW	0,2 %
Nr. 18	0,197 ha	6 EW	0,5 %
Summe	1,575 ha	- 45 EW	- 3,5 %

Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan durch die wohnbauliche Nutzung der o.g. Bauflächen einkalkulierte Erhöhung der Einwohnerzahl um 45 EW wird durch die Herausnahme der Bauflächen im Zuge der 32. Änderung zurückgenommen.

Darüberhinaus wurden weitere Bauflächen als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen (Änderungsflächen 5 und 8). Die damit verbundene Rücknahme von Bauflächen wurde mit den innerhalb der Änderungsfläche neu ausgewiesenen Bauflächen verrechnet. Auf diesen Sachverhalt wurde bei den Erläuterungen zu den einzelnen Änderungsflächen eingegangen.

5. Ver- und Entsorgung

- *Trink- und Brauchwasser*

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch.

- *Abwasserbeseitigung / Schmutzwasser*

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Bardowick bzw. der Abwassergesellschaft Bardowick (AGB) durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt Lüneburg. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend bemessen.

- *Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser*

Die unbelasteten Niederschlagswässer sollen so weit möglich auf den einzelnen Grundstücksflächen dezentral versickert werden. In Teilbereichen könnte dies im Hinblick auf die örtlichen Bodenverhältnisse allerdings problematisch sein. Zum Teil sind jedoch auch in den Änderungsgebieten Vorfluter vorhanden, wodurch eine Ableitung von überschüssigen Wässern grundsätzlich möglich.

Die Bedingungen und Voraussetzungen für die Behandlung der in den großflächigen Plangebieten anfallenden Niederschlagswässer sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

- *Abfall*

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

- *Strom*

Die Stromversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

- *Gas*

Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Avacon AG. Dies ist durch eine Erweiterung des Gasrohrnetzes möglich.

- *Fernmeldewesen*

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

6. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Samtgemeindeausschuß der Samtgemeinde Bardowick hat in seiner Sitzung am 19.08.2002 beschlossen, das Verfahren zur 32. Änderung des F-Plans durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung in der Samtgemeindeverwaltung und in der Verwaltung der Gemeinde Wittorf in der Zeit vom 29.08.2003 bis zum 12.09.2003 durchgeführt.

Dabei wurden seitens der Bürgerschaft neben allgemeinen Fragen zum Verständnis der Planung und zum weiteren Verfahrensablauf auch inhaltliche Anregungen vorgebracht, die nach Abwägung in den vorliegenden Änderungsentwurf eingearbeitet wurden. Desweiteren haben sich in der Zwischenzeit aufgrund neuerer Sachstände und Erkenntnisse noch einige weitere Änderungen ergeben, die ebenfalls in den Änderungsentwurf eingeflossen sind.

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 15.11.2004 (mit Fristsetzung bis zum 31.12.2004) an der Planung beteiligt (Vorentwurf, Stand: Oktober 2004). Die seitens der TÖB vorgebrachten Stellungnahmen haben nach Abwägung zu einigen Änderungen der Planung geführt.

Dabei handelt es sich im wesentlichen um sachliche Klarstellungen und redaktionelle Ergänzungen im Erläuterungsbericht. Zusätzlich wurde die Planzeichnung um die Fläche des nachbeantragten FFH-Gebiets ergänzt.

Der Samtgemeindeausschuß hat in seiner Sitzung am 25.04.2005 die öffentliche Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 06.05.2005 bis zum 10.06.2005 durchgeführt. Mit Schreiben vom 06.05.2005 (mit Fristsetzung bis zum 10.06.2005) wurden die Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt.

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen haben nach Abwägung nur noch zu einer geringfügigen Änderungen der Planung geführt. Neben überwiegend sachlichen Klarstellungen und redaktionellen Ergänzungen im Erläuterungsbericht wurde dieser an den aktuellen Planstand des Entwicklungskonzepts 2004 (hohe Bestandsentwicklung, daher nur geringere Neuausweisung in Prioritätenliste, Vertrag mit Gliedgemeinden) angepaßt. Innerhalb der Änderungsfläche 7 wurde aufgrund einer Anregung des Eigentümers die gewerbliche Baufläche zugunsten der gemischte Baufläche reduziert.

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2005 nach eingehender Prüfung der Anregungen und Bedenken die Abwägung beschlossen und den Feststellungsbeschluß der 32. Änderung des Flächennutzungsplans gefaßt.