

Samtgemeinde Bardowick
Landkreis Lüneburg



36. Änderung des Flächennutzungsplans Samtgemeinde Bardowick (Gemeinde Vögelsen)

Begründung

Teil I: Allgemeine Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Bardowick durch

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6
21337 Lüneburg

Tel.: 0 41 31 / 22 18 464
Fax: 0 41 31 / 22 18 466
E-mail: info@wolfgangstoehr.de
www.wolfgangstoehr.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 2006 der Samtgemeinde Bardowick	10
3. Planung	11
3.1 Änderungsfläche 1: Fest- und Bolzplatz südlich der Kreisstraße 21	12
3.2 Änderungsfläche 2: Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße 21	13
3.3 Änderungsfläche 3: Nördliche Ortsrandeingrünung des Altdorfs von Vögelsen	19
3.4 Änderungsfläche 4: Wohnbaufläche nordöstlich des Altdorfs von Vögelsen	19
3.5 Änderungsfläche 5: Wohnbaufläche im Südwesten von Vögelsen Fläche die von Bebauung freizuhalten ist im Innenbereich des Altdorfs	25
3.6 Änderungsfläche 6: Wohnbaufläche im Südwesten von Vögelsen („Pferdewiese“)	31
3.7 Änderungsfläche 7: Wohnbaufläche östlich der Grundschule	35
3.8 Änderungsflächen 8 und 9: Grünflächen entlang der Landwehr	35
3.9 Änderungsfläche 10: Wohnbau- und Grünfläche im Südosten	35
3.10 Änderungsfläche 11: Flächenpool / Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen westlich der Ortslage von Vögelsen	36
3.11 Änderungsfläche 12: Flächenpool / Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen entlang der ehemaligen Bahntrasse	37
3.12 Änderungsfläche 13: ehemalige Bahntrasse	37
3.13 Änderungsfläche 14: Wohnbaufläche im Einmündungsbereich Lüneburger Straße / Feldstraße	38
3.14 Änderungsfläche 15: Gemeinbedarfsfläche westlich der Schulstraße	38
3.15 Änderungsflächen W1 – W9	38
3.16 Nachrichtliche Übernahme der Ausweisungen von Altablagerungen	39
3.17 Änderungen außerhalb der ausgewiesenen Änderungsflächen	39
3.18 Hinweis an nachfolgende Planungsebenen	40

4. Einwohnerentwicklung	41
5. Ver- und Entsorgung	41
6. Bauleitplanerisches Verfahren	42

Vorbemerkung

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick betrifft die Gemeinde Vögelsen und besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000, der Planzeichenerklärung sowie dem Übersichtsplan im Maßstab 1:100.000 und der Begründung. Für diesen Bereich galt bisher der Flächennutzungsplan in der Fassung der wirksamen Änderung vom 10.10.2002 (29. Änderung).

Die Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006), 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.

Die Bearbeitung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch das Planungsbüro Stöhr, Lüneburg.

1. Anlass und Zielsetzung der Änderung

Anlass der 36. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) ist die Absicht der Samtgemeinde Bardowick, den F-Plan im Zuge seiner geplanten generellen Fortschreibung für den Bereich der Gemeinde Vögelsen 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.

Weiterhin wird mit der vorliegenden Änderungsplanung das Ziel verfolgt, den F-Plan an die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Vögelsen anzupassen.

Das Entwicklungskonzept 2006 der Samtgemeinde Bardowick sieht in Vögelsen die Neuausweisung von Siedlungsentwicklungsflächen nur unter Auflagen vor. Vorwiegend soll eine kleinteilige Siedlungsentwicklung, die hauptsächlich der Eigenentwicklung des Ortes dient, erfolgen. Diese ist 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. Nur wenn die Einwohnerzielzahlen des Entwicklungskonzepts 2006 durch eine derartige kleinteilige Entwicklung nicht erreicht werden, der Bedarf nach Wohnbebauung demnach höher ist, kann auch eine großflächige Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen 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

Vögelsen liegt im Südwesten der Samtgemeinde Bardowick zwischen Mechtersen im Westen und Ochtmissen im Osten. Im Norden der Ortslage verläuft eine Eisenbahnstrecke für Güterverkehr (Lüneburg – Buchholz), auf der jedoch mittlerweile der Eisenbahnverkehr gänzlich eingestellt wurde.

Vögelsen wird über die K 21 an Lüneburg und die K 32 an Bardowick angeschlossen. Eine weitere Kreisstraße (K 50) führt nach Süden. Die Ortslage von Vögelsen wird hauptsächlich über diese drei Hauptverkehrsachsen mit mehreren davon abgehenden Stichstraßen erschlossen.

Die Gemeinde Vögelsen besitzt ca. 2.314 Einwohner (Stand 30.06.2008).

Die gewachsene Siedlungsstruktur von Vögelsen ist gut ablesbar. Der Gründungskern des Ortes liegt deutlich freigestellt von der übrigen Bebauung im Norden der Ortslage, nördlich der Dorfstraße (K 21) und westlich der Bardowicker Straße (K 32). Hier finden sich auch die großen Hofanlagen von Vögelsen. Die weitere Siedlungsentwicklung vollzog sich Richtung Süden und Südosten. Die vorhandene Siedlungsstruktur in Vögelsen ist sehr verdichtet.

Neben landwirtschaftlichen Betrieben sind in Vögelsen diverse Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Im Ortszentrum gibt es neben einem Allgemeinmediziner einen Zahnarzt, eine Tier-Praxis, eine Apotheke, eine Krankengymnastikpraxis, einen Lebensmittelmarkt sowie drei Banken. Zudem gibt es hier ein Eiscafé, eine Bäckerei und zwei Frisöre. Im Ort gibt es einen kommunalen Kindergarten, eine zweizügige Grundschule sowie ein privates Seniorenheim. Die Deckung des täglichen Bedarfs ist somit in Vögelsen gesichert.

Vögelsen ist durch die Stadtbusanbindung gut an Lüneburg angeschlossen und somit im Stundentakt - in den Hauptverkehrszeitigen halbstündlich - an das Oberzentrum angeschlossen. Auch nach Bardowick besteht eine Busverbindung mit regelmäßiger Taktung. In zwei Kilometern Entfernung ist zudem der Bahnhof Bardowick zu erreichen, über den auch Vögelsen mit dem Metronom an Hamburg und Lüneburg angeschlossen ist.

Sowohl über die K 21 als auch über die K 32 und K 50 ist Vögelsen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über Radbruch und Luhdorf erreicht man die Anschlussstelle „Winsen-Ost“ der BAB 250 (Lüneburg – Hamburg, nördliche Richtung), über Bardowick die Anschlussstelle „Lüneburg-Nord“ der BAB 250 (Lüneburg – Hamburg, südliche Richtung / B 209 Richtung Soltau).

Durch das stetige Wachstum der westlich von Lüneburg gelegenen Dörfer, insbesondere Vögelsens und der Gellerser Dörfer, entstehen jedoch zunehmend Probleme und Engstellen im Lüneburger Straßenverkehr. So sind hauptsächlich am Kreideberg bzw. in Richtung Bardowick die derzeitigen Kapazitäten nicht mehr ausreichend. Entstehende Probleme bei der verkehrlichen Erschließung von weiteren Siedlungserweiterungen, insbesondere im Hinblick auf entstehende Engpässe an den Knotenpunkten in Lüneburg, müssen daher zunächst in einer Vereinbarung zwischen Samtgemeinde, jeweiliger Gemeinde und Landkreis geregelt werden.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Laut Landesraumordnungsprogramm 1994 liegt der Landkreis Lüneburg - wie auch im vorherigen LROP - im „Ordnungsraum Hamburg/Lüneburg“, mit Ausnahme der Samtgemeinde Dahlenburg und der Gemeinden Bleckede und Amt Neuhaus. Die Samtgemeinde Bardowick sieht für diese 36. 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)

Die Gemeinde Vögelsen liegt nordwestlich des Oberzentrums Lüneburg und südlich des Grundzentrums Bardowick. Die zentralen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs werden sowohl in Vögelsen selbst, als auch in Bardowick und Lüneburg bereitgestellt. Die Angebote des wöchentlichen und periodischen Bedarfs sind in Lüneburg verfügbar.

Die bebauten Bereiche von Vögelsen sind im RROP weiß dargestellt – es werden hier keine konkreten Zielaussagen getroffen.

Im Norden, Westen und Süden von Vögelsen werden auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Südlich und westlich angrenzend ist ein Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt, Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft befinden sich südlich und östlich der Gemeinde. Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sind im Norden, Südosten sowie Südwesten dargestellt. Vorranggebiete für Natur und Landschaft befinden sich nordöstlich sowie südlich. Ebenfalls südöstlich ist in geringer Entfernung zur Ortslage von Vögelsen ein Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung ausgewiesen. Im Westen befindet sich ein Vorsorgegebiet für die Rohstoffgewinnung von Sand.

Vögelsen ist gut durch den ÖPNV an Lüneburg angebunden. Im Norden verläuft die BAB 250. Durch die Gemeinde verläuft die Kreisstraße 21 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung sowie die Kreisstraßen K 32 und K 50 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.

Die Samtgemeinde Bardowick wird nach dem Landesraumordnungsprogramm aufgrund der engen Pendlerverflechtungen vom Ordnungsraum Hamburg/Lüneburg erfasst.

Folgende regionale Ziele der Raumordnung sind im Zusammenhang mit den Änderungen des Flächennutzungsplans in Vögelsen zu beachten:

- Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist so zu gestalten, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Einwohner prägende Strukturen sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiter zu entwickeln. (C 1.5.01)

- Gebiete mit einer relativ hohen natürlichen Ertragsqualität des Bodens sind als Grundlage einer gesunden landwirtschaftlichen Produktion zu sichern. Sie sollen in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.(C 3.2.02)
- Besonders in der Nähe des Oberzentrums Lüneburg sind die Waldgebiete in ihrer Erholungsfunktion zu erhalten bzw. zu stärken...(D 3.8.01)
- Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild besonders wertvolle Gebiete und Landschaftsbestandteile sind durch Abwendung von Beeinträchtigungen,..., zu entwickeln oder zu nutzen (C 2.1.01)
- Erhalt und Schutz naturnaher Laubwälder, Feldgehölze und Hecken, Flüsse und Bäche einschließlich ihrer Talräume, Nasswiesen und Feuchtgrünland.

Die vorliegende Planung hat diese regionalen Ziele 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 – sofern es von Bedeutung ist – nachfolgend in den Erläuterungen zu den jeweiligen Änderungsflächen gesondert eingegangen.

2.2.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg

Im zeichnerischen Teil des LRP sind drei kleinere und eine größere Fläche nordwestlich der Gemeinde als für den Naturschutz wichtige Bereiche dargestellt. Ebenso die Wallanlage „Landwehr“ östlich von Vögelsen. Diese ist zusätzlich als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Im Nordosten von Vögelsen ist ein Naturschutzgebiet ausgewiesen. In einem etwas größeren Gebiet nordwestlich ebenso auch im Osten der Gemeinde und in geringer Entfernung auch im Süden sind nach den Darstellungen des LRP Pflege und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich.

Im Textteil des LRP werden zu diesen geschützten und besonders schutzwürdigen Bereichen von Natur und Landschaft folgende Angaben gemacht:

- Auf einem 5 ha großen Gebiet zwischen der Ortslage Vögelsen und der Buchholzer Bahn befindet sich ein weitgehend bewaldetes ehemaliges Heideareal.
- Die Wallanlage „Landwehr“ ist ein Fließgewässer mit Eichen- und Buchenwald, das sich bis Bardowick erstreckt und floristisch, faunistisch sowie kulturhistorisch bedeutsam ist.
- Bei den für Natur und Landschaft bedeutenden Bereichen nördlich von Vögelsen handelt es sich um Feuchtgrünland, Erlenbruchwald sowie eine Sumpffläche angrenzend an feuchten Eichenmischwald.
- Im Süden umfassen die Flächen lokal bedeutsame Feldgehölze, Eichen- und Buchenwald sowie eine floristisch und faunistisch örtlich bedeutsame Wildkrautfläche.

Die allgemeinen Ziele des Landschaftsrahmenplans des Landkreis 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 Änderungsflächen eingegangen.

2.2.4 Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick

Der nördliche Teil der Gemeinde Vögelsen liegt im Naturraum Winsener Talsandplatte, der südliche Teil gehört dem Naturraum Dachtmisser Berge an.

Der Naturraum Dachtmisser Berge, in den die Änderungsfläche 5 hineinragt, ist als naturnahe Kulturlandschaft mit vernetzten naturnahen Gehölzen und Lebensräumen zu erhalten und zu entwickeln.

Der Naturraum Winsener Talsandplatte ist als naturnahe Kulturlandschaft der grundwassernahen Talsande mit Wechsel von Grünland und Ackernutzung, mit vernetzten naturnahen Gehölzen, Lebensräumen sowie ungenutzten Flächen zu erhalten und zu entwickeln.

Der bodenständige Laubwald-Komplex mit seinen extensiv genutzten Lebensräumen nordöstlich von Vögelsen ist zu erhalten und zu entwickeln. Im Landschaftsplan wird in diesem Bereich die Entwicklung von Freiflächen im Waldbereich zu Heide- und Magerrasenflächen vorgeschlagen.

Im Nordwesten der Ortslage ist der hohe Freiflächenanteil im Siedlungsbereich zu erhalten. Gehölze, extensiv genutzte Lebensräume sowie siedlungsgeprägte Lebensräume sind hier zu erhalten und zu entwickeln.

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

Folgende Flächen in Vögelsen kommen für die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen in Frage:

- Die stark degradierten ehemaligen Heideflächen zwischen Vögelsen und der Bahnlinie sollte durch Pflegemaßnahmen weiterentwickelt werden.
- Im Bereich des Wahlsberges sollten Offenbodenbereiche zu Silbergrasfluren bzw. Heideflächen entwickelt werden.
- Die Kiefernbestände des „Wahlsberg“ sollten in naturnahe Laubholzbestände umgewandelt werden.
- Renaturierung des ehemaligen Sumpfes bei „Weißer Sahl“.
- Grünlandsicherung im Bereich „In den Allern“.
- Wiedervernässung von Grünlandflächen im Bereich der „Postwiesen“.
- Optimierung der Erlenbruchwälder bei „Lange Koppeln“.

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 2006 der Samtgemeinde Bardowick

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. Damals wurde für die Samtgemeinde ein Einwohnerzuwachs von ca. 2000 Einwohnern prognostiziert. In Vögelsen als Mitgliedsgemeinde mit grundzentraler Bedeutung und entsprechenden Funktionen war ein Einwohnerzuwachs von 300 Einwohnern vorgegeben.

Da das damals prognostizierte Einwohnerwachstum der Samtgemeinde von 2000 Einwohnern bis 2010 bereits Ende 2002 nahezu erreicht war und neue Planungsüberlegungen seitens der Samtgemeinde vorlagen, wurde die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts 2006 in Auftrag gegeben. Mithilfe des Entwicklungskonzepts 2006 möchte die Samtgemeinde sich und ihren Mitgliedsgemeinden klare Vorgaben für die künftige Siedlungsentwicklung geben.

Im Entwicklungskonzept 2006 wird die Ausweisung neuer Siedlungsentwicklungsflächen in Vögelsen nur unter der Auflage ermöglicht, dass das Bevölkerungswachstum im Bestand nicht ausreicht, um die Einwohner-Zielzahlen zu erreichen. Die Gemeinde Vögelsen soll vorerst nur durch die Eigenentwicklung der Bevölkerung wachsen und im Jahr 2015 so eine gestiegene Einwohnerzahl von 2.479 aufweisen.

- Siedlungsentwicklung

Das Entwicklungskonzept 2006, 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.

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 zu erwartenden erhöhten Belastung der vorhandenen Straßen sowie um die Kapazität der örtlichen sozialen Infrastruktur (Kindergarten und Grundschule) nicht zu überlasten, sollen in Vögelsen zunächst keine großflächigen Siedlungsentwicklungsflächen ausgewiesen werden. Die Einwohnerentwicklung soll lediglich kleinteilig durch die Eigenentwicklung im Bestand und kleinteilig neu auszuweisende Bauflächen erfolgen. Großflächige Siedlungserweiterungsflächen sollen nur dann erschlossen werden, wenn für die Eigenentwicklung kleinteilige Bauflächen nicht ausreichen.

3. Planung

Basierend auf den vorgenannten Rahmenbedingungen und den darauf fußenden Siedlungs- und Entwicklungszielen der Samtgemeinde Bardowick und der Gemeinde Vögelsen 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 Vögelsen 14 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.

Darüber hinaus wurden auch Änderungsflächen außerhalb der bebauten Ortslage ausgewiesen. Hier wurde die Darstellung der Waldflächen und der landwirtschaftlichen Flächen überprüft und im Bereich der Änderungsflächen umgewidmet.

Grundsätzlich neue Flächenausweisungen:

Bei den grundsätzlich neuen Flächenausweisungen handelt es sich um

- Änderungsfläche 1: Fest- und Bolzplatz südlich der Kreisstraße 21
- Änderungsfläche 2: Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße 21
- Änderungsfläche 3: Nördliche Ortsrandeingrünung des Altdorfs von Vögelsen
- Änderungsfläche 4: Wohnbaufläche nordöstlich des Altdorfs von Vögelsen
- Änderungsfläche 5: Wohnbaufläche im Südwesten von Vögelsen
- Änderungsfläche 6: Wohnbaufläche im Südwesten von Vögelsen („Pferdewiese“)

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 7: Wohnbaufläche östlich der Grundschule
- Änderungsfläche 8 und 9: Grünflächen entlang der Landwehr
- Änderungsfläche 10: Wohnbau- und Grünfläche im Südosten
- Änderungsfläche 11: Flächenpool / Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen westlich der Ortslage von Vögelsen
- Änderungsfläche 12: Flächenpool / Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen entlang der ehemaligen Bahntrasse
- Änderungsfläche 13: ehemalige Bahntrasse
- Änderungsfläche 14: Wohnbaufläche im Einmündungsbereich Lüneburger Straße / Feldstraße
- Änderungsfläche 15: Gemeinbedarfsfläche westlich der Schulstraße.

3.1 Änderungsfläche 1: Fest- und Bolzplatz südlich der Kreisstraße 21

Im Westen der Ortslage, südlich der Kreisstraße 21, hat die Gemeinde Vögelsen einen Fest- und Bolzplatz angesiedelt.

Die Fläche umfasst eine Größe von ca. 4,563 ha.

Im wirksamen F-Plan ist der gesamte Bereich, auf dem der Fest- und Bolzplatz angelegt wurde als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Ebenso der südliche Bereich der Änderungsfläche, auf dem entsprechend dem vorhandenen Bestand eine Waldfläche dargestellt werden soll.

Der Platz ist bis auf einige Restarbeiten bereits angelegt. Die Erschließung des Fest- und Bolzplatzes erfolgt von der Kreisstraße 21. Im nördlichen und nordwestlichen Bereich ist die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Im zentralen Bereich liegt die Festwiese. Südwestlich in der Änderungsfläche gelegen ist auch ein Bolzplatz mit Schutzhütte geplant. Im Süden der Fläche, im Hangbereich zum Wahlsberg hin sind eine Rodelbahn wie auch ein Mountainbike-Parkour geplant.

Der größte Teil der Änderungsfläche wird als Grünfläche ausgewiesen. Zur vorhandenen Wohnbebauung zwischen Sandweg und Kreisstraße wird jedoch eine breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt. Dieser Pflanzstreifen soll als Pufferzone zwischen der geplanten Nutzung und der Wohnnutzung Immissionen minimieren. Bei der Umsetzung der Planung sind hier die erforderlichen Sicherheitsabstände zwischen den anzupflanzenden Bäumen und der Wohnbebauung zu berücksichtigen. Im Nahbereich zur Wohnbebauung sind daher nur Sträucher zu pflanzen. Die vorgesehenen Bäume sind im westlichen Bereich der Pflanzfläche zu pflanzen.

Da auf dem Festplatz lediglich sporadisch Veranstaltungen stattfinden, wird nicht davon ausgegangen, dass die angrenzende Wohnnutzung durch dauerhafte Schallimmissionen beeinträchtigt wird. Auch die Standortwahl des Bolzplatzes und des Mountainbike-Parcours im südwestlichen Bereich der Änderungsfläche dient der Minimierung der Schallimmissionen im östlich angrenzenden Wohngebiet. Der geplante Pflanzstreifen sowie der große Abstand des Bolzplatzes zur Wohnbebauung werden daher ausreichen, um die erwarteten Emissionen des Fest- und Bolzplatzes zu minimieren.

Eine Baugenehmigung für die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in einen Festplatz sowie für die Errichtung eines Sanitärcontainers liegt bereits vor. Erste Erschließungsarbeiten haben schon begonnen und auch einige Veranstaltungen, wie z.B. ein Flohmarkt und ein Zirkus fanden hier bereits statt. Nach den Bestimmungen der Baugenehmigung dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur an 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als zwei Wochenenden hintereinander überschritten werden. Es sind weiterhin alle organisatorischen und betrieblichen Mittel anzuwenden, um die Nachbarschaft vor einer unzumutbaren Geräuschbelästigung zu schützen.

Nach Norden, Westen und Süden sind ebenfalls Pflanzstreifen vorgesehen. Im südlichen Bereich der Änderungsfläche wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Waldfläche ausgewiesen.

Im Bereich des geplanten Fest- und Bolzplatzes befindet sich eine Altablagerung. Es handelt sich hierbei um eine nachrichtliche Übernahme in den F-Plan (siehe hierzu auch unten Ziffer 3.15) Nach Rücksprache mit dem Landkreis Lüneburg sowie der Gemeinde handelt es sich um eine Grubenverfüllung mit einer Ausdehnung von etwa 200 x 200 m. Was genau hier abgelagert wurde, ist derzeit nicht näher bekannt, vermutlich handelt es sich um Bauschutt. Im Ergebnis ist demnach nicht auszuschließen, dass hier auch schädliche Stoffe im Boden vorhanden sind. Desweiteren besteht die Gefahr, dass der Untergrund in diesem Bereich nicht tragfähig ist.

3.2 Änderungsfläche 2: Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße 21

3.2.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche 2 liegt nördlich der Kreisstraße 21 im westlichen Anschluss an das Altdorf von Vögelsen. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Südlich der sich anschließenden K 21 befindet sich Wohnbebauung. Im Osten und Norden wird die Fläche durch Alteichenbestände vom Vögeler Altdorfbereich bzw. von der ehemaligen Bahntrasse getrennt. Im Westen schließt sich freie Landschaft mit ackerbaulicher Nutzung an.

Die Änderungsfläche besitzt eine Größe von ca. 3,203 ha.

3.2.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 sind für die Änderungsfläche 2 folgende Zielausweisungen getroffen worden:

Die Fläche liegt auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials teilweise in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, d.h. das Gebiet ist als Grundlage einer gesunden landwirtschaftlichen Produktion zu sichern. Es soll in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde räumt in diesem Fall jedoch dem geplanten Gewerbegebiet gegenüber der Landwirtschaft den Vorrang ein.

Nördlich der Änderungsfläche 2 schließt sich in geringer Entfernung ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft an. Durch den nördlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden geplanten Pflanzstreifen sowie durch die in geringem Abstand zum geplanten Gewerbegebiet gelegenen Alteichenbestände sind jedoch keine Beeinträchtigungen für die nördlicher gelegenen bedeutenden Bereiche für Natur und Landschaft zu erkennen.

Die südlich angrenzende Kreisstraße 21 ist ab dem Einmündungsbereich der Kreisstraße 50 nach Osten hin als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung ausgewiesen. Die Planung ist mit dieser Zielvorgabe vereinbar.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg ist nördlich angrenzend an die Änderungsfläche 2 ein Gebiet dargestellt, in dem Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind. In diesem Gebiet liegen in geringer Entfernung zur Änderungsfläche bedeutende Bereiche für Natur und Landschaft. Es handelt sich um Feuchtgrünland, Erlenbruchwald sowie eine Sumpffläche angrenzend an feuchten Eichenmischwald. Aufgrund

des Erhalts der nördlichen und östlichen Alteichenbestände und des geplanten Pflanzstreifens bzw. breiten Wildkrautsaums sind keine Beeinträchtigungen für die nördlich gelegenen bedeutenden Bereiche für Natur und Landschaft zu erkennen.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick weist das Gebiet, in welches die Änderungsfläche 2 hineinragt, als Naturraum Winsener Talsandplatte aus, der als naturnahe Kulturlandschaft der grundwassernahen Talsande mit Wechsel von Grünland und Ackernutzung, mit vernetzten naturnahen Gehölzen, Lebensräumen sowie ungenutzten Flächen zu erhalten und zu entwickeln ist.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt (Sicherung der Naturgüter, Arten- und Biotopschutz, Regulation und Regeneration von Wasser und Boden) besitzt die Änderungsfläche eine geringe Bedeutung. Als Entwicklungsziel für den Naturhaushalt wird die Entwicklung einer naturnahen Kulturlandschaft der grundwassernahen Talsande mit Wechsel von Grünland- und Ackernutzung mit vernetzten Gehölzen, Lebensräumen sowie ungenutzten Flächen genannt. Als Entwicklungsziel für das Landschaftsbild wird die Steigerung der Naturnähe und der landschaftlichen Vielfalt genannt. Landschaftsbild und Erlebnisräume werden als ungegliederter oder gering gegliederter Acker-Erlebnisraumkomplex im reliefierten Grundmoränenbereich der Dachtmisser Berge charakterisiert und insgesamt als verändertes in Teilbereichen belastetes Landschaftsbild mit einigen naturnahen Elementen bewertet.

Nordwestlich an die Änderungsfläche 2 angrenzend sieht der Landschaftsplan eine Entwicklungsmaßnahme im Bereich des „Wahlsbergs“ vor. Hier soll mittelfristig eine Umwandlung von Nadelwaldbeständen in bodenständigen Laubwald vorgenommen werden. Für denselben Bereich werden im Landschaftsplan Wiederherstellungs- und Sanierungsmaßnahmen als Entfernung von standortfremden Gehölzen im Niederungsbereich und Umwandlung der Flächen in naturnahe Erlenbruchwälder oder in Nassgrün für erforderlich gehalten.

Nordöstlich an die Änderungsfläche 2 angrenzend ist im Landschaftsplan die Wiedervernässung von Grünlandflächen bzw. von wiederhergestellten Grünlandflächen mit heutiger Ackerbaunutzung auf Niedermoor-Standorte als Entwicklungsmaßnahme vorgesehen.

Aufgrund des Erhalts der nördlichen und östlichen Alteichenbestände und des geplanten Pflanzstreifens bzw. breiten Wildkrautsaums sind keine Beeinträchtigungen für die nördlich gelegenen bedeutenden Bereiche für Natur und Landschaft zu erkennen.

Südwestlich der Änderungsfläche 2 ist im Landschaftsplan eine weitere Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Hier sollen geländemorphologische Kleinformen erhalten werden. Die Planung ist mit dieser Zielvorgabe vereinbar.

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

3.2.3 Planung

Die Samtgemeinde weist die Änderungsfläche als Gewerbegebiet aus. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets in geringem Umfang ist beabsichtigt, um ortsansässigen Gewerbebetrieben, wie z. B. einem metallbearbeitenden Betrieb mit Standort in einem Wohngebiet an der Lüneburger Straße, die Möglichkeit zu bieten, in Vögelsen zu bleiben. Der vorgenannte Betrieb stößt an seinem heutigen Standort im Hinblick auf Erweiterungen aufgrund

räumlicher Enge an seine Grenzen; eine Verlegung des Standorts ist auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sinnvoll.

Aufgrund der südlich benachbarten Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet im südlichen Bereich mit Nutzungseinschränkungen belegt. Demnach sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig wären.

Von einer Ausweisung der Änderungsfläche als Mischgebiet im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde abgesehen, da damit auch sonstiges Wohnen zulässig wäre und so gleich wieder eine schutzbedürftige Nutzung an den Betrieb heranrücken würde. Der Betrieb würde von vornherein in seinen Entwicklungsperspektiven erheblich beeinträchtigt. Damit würden eine städtebauliche Unordnung und eine erneute Konfliktlage geschaffen.

Zum nördlichen und östlichen Waldbestand wird durch die Ausweisung eines 30 m breiten Wildkrautsaums ein ausreichender Abstand erzielt. Bei einer weiteren Überplanung der Änderungsfläche muss nachfolgend ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt werden. Die Zuständigkeiten für die dauerhafte Pflege des anzulegenden Wildkrautsaums sowie die notwendigen Überwachungsmaßnahmen werden Bestandteile des Bebauungsplans sein.

Desweiteren wird auch zur angrenzenden freien Landschaft nach Westen eine Grünfläche als Pflanzstreifen ausgewiesen.

Die hier geplante bauliche Nutzung westlich des Altdorfs bedeutet allerdings, dass die bisherige städtebauliche Struktur Vögelsens, die durch die Freistellung des im Norden gelegenen Altdorfs geprägt ist, nun verloren geht. Dies gilt auch für die östlich des Altdorfs geplante Siedlungserweiterung. Bisher haben Siedlungserweiterungen oder sonstige bauliche Nutzungen ausschließlich südlich des Altdorfs stattgefunden.

- Denkmalpflege

Aufgrund der günstigen Geländelage ist es recht wahrscheinlich, dass im Bereich der Änderungsfläche 2 Bodendenkmale vorhanden sind. Die Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege im Zuge der nachfolgenden Planungen ist daher erforderlich.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 3,203 ha.

Davon sind:

Gewerbegebiet	ca. 2,059 ha
davon eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,776 ha
Grünfläche „Wildkrautsaum“	ca. 0,953 ha
<u>Grünfläche „Pflanzstreifen“</u>	<u>ca. 0,191 ha</u>
Gesamt	ca. 3,203 ha

3.2.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Emissionen / Immissionen

Um unzulässige Störungen der benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet im südlichen Bereich eingeschränkt. Es sollen dort nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sein, die auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären.

Aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen wird 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

Mit der geplanten Siedlungserweiterung auf der neuen gewerblichen 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 Gewerbefläche für ortsansässige Gewerbetreibende den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft sowie denen der Landwirtschaft. Die Samtgemeinde hält den Eingriff für vertretbar, da die geplanten neuen Bauflächen im Süden und Osten unmittelbar an bebaute Bereiche anschließen und heute ausschließlich landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt werden. Gleichzeitig wird zur angrenzenden freien Landschaft ein breiter Pflanzstreifen angelegt und damit eine Einbindung der Neubebauung in die umgebende Landschaft festgeschrieben. Die nördlich und östlich angrenzenden Alteichenbestände werden zudem durch einen geplanten breiten Wildkrautsaum vor Störungen geschützt.

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 Potenziale 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.

Aufgrund der geringen Größe der Änderungsfläche werden sich jedoch, wenn überhaupt, dann nur geringe Veränderungen für das Kleinklima ergeben. So könnten 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 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 begrünte Straßen- und Wegeseitenräume gebunden sind, neue Lebensräume geschaffen.

Die Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Mit der Bebauung geht freie Landschaft dauerhaft verloren, und der heute ungehinderte Blick über die Ackerflächen wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt. Auch das Ortsbild von Vögelsen wird durch die Planung verändert, da das Altdorf bisher gänzlich freigestellt war und jegliche Siedlungserweiterung nur im südlichen Anschluss an das Altdorf vorgenommen wurde.

Eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der Baufläche wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds 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

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.

3.2.5 Eingriffsbilanzierung

Um zu ermitteln, ob die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausreichen, den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, ist eine Eingriffsbilanzierung dienlich. Dabei werden die geplanten Eingriffsflächen und Ausgleichsflächen flächig erfasst, bewertet und dann gegenübergestellt.

Die Detailschärfe dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem grobmaschigen und vorbereitenden Charakter des Flächennutzungsplans entsprechend nicht allzu hoch. Dennoch kann mit dieser Bilanzierung zumindest überschlägig der Kompensationsbedarf der einzelnen neu ausgewiesenen Flächen ermittelt werden.

Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der aktualisierten Fassung der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 2006.

Es werden darin 6 Wertfaktoren unterschieden:

- 5 = sehr hohe Bedeutung
- 4 = hohe Bedeutung
- 3 = mittlere Bedeutung
- 2 = geringe Bedeutung
- 1 = sehr geringe Bedeutung
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Dabei führt gemäß der Arbeitshilfe die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biototyp. Darüberhinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biototyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Bei der nachfolgenden groben Eingriffsbilanzierung wird zunächst der Bestandwert der durch die Planung unmittelbar betroffenen Flächen ermittelt. Dieser wird dann dem Planungswert inkl. Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Aus der Gegenüberstellung lässt sich dann ableiten, ob ein weiterer Kompensationsbedarf erforderlich ist, der durch Ersatzmaßnahmen abgedeckt werden muss.

Im Zuge der vorliegenden F-Planänderung werden großflächige Schutzflächen bzw. Suchräume für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen. Eine konkrete Zuordnung von externen Ausgleichsflächen zu den jeweiligen Eingriffsflächen kann erst zu gegebener Zeit im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da dafür genauere Bestandsermittlungen erforderlich sind, die den hier vorliegenden vorbereitenden Planungsrahmen überschreiten. Auf jeden Fall ist festzuhalten, dass für die im Rahmen dieser Änderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausreichende und geeignete Kompensationsflächen vorhanden sind.

<u>Bestand:</u>	Fläche (in m ²)	x	Wertfaktor	= Flächenwert
- Acker (AS)	32.026	x	1	= 32.027
			Summe	32.027

<u>Planung:</u>	Fläche	x	Wertfaktor	= Flächenwert
------------------------	--------	---	------------	---------------

1. Gewerbegebiet

- Potenzielle Versiegelungsflächen (voraussichtl. GRZ + 50% Überschreitung 0,5 + 0,25 = 0,75 20.592 m ² x 0,75 = 15.444 m ²)	15.444	x	0	= 0
--	--------	---	---	-----

36. Änderung des Flächennutzungsplans (Gemeinde Vögelsen)

Samtgemeinde Bardowick / Landkreis Lüneburg

- Verbleibende Freiflächen (z.B. unversiegelte, vegetationslose Flächen, heterogene Grünflächen); (20.592 m ² – 15.444 m ² = 5.148 m ²)	5.148	x	1	=	5.148
--	-------	---	---	---	-------

	Summe 1.				5.148
--	----------	--	--	--	-------

2. Grünflächen:

- Grünfläche „Wildkrautsaum“: (9.530 m ²)	9.530	x	3	=	28.590
--	-------	---	---	---	--------

- Grünfläche „Pflanzstreifen“: (1.904 m ²)	1.904	x	3	=	5.712
---	-------	---	---	---	-------

	Summe 2.				34.302
--	----------	--	--	--	--------

Summe 1. 5.148

Summe 2. 34.302

Gesamt 39.450

Bestandswert 32.027

Planungswert 39.450

Differenz 7.423 (zugunsten der Planung)

Die grobe Eingriffsbilanzierung für die Änderungsfläche 2 ergibt somit eine positive Bilanz. Es werden voraussichtlich keine zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3.3 Änderungsfläche 3:**Nördliche Ortsrandeingrünung des Altdorfs von Vögelsen**

Die Änderungsfläche liegt im Norden des Altdorfs von Vögelsen und umfasst eine Größe von ca. 0,286 ha.

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

Hier wird eine 10 m breite Grünfläche überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Kurz- bis mittelfristig soll so eine standortgerechte Ortsrandeingrünung aus Laubgehölzen umgesetzt werden.

Wesentliche Auswirkungen dieser Änderung sind nicht erkennbar.

3.4 Änderungsfläche 4:**Wohnbaufläche nordöstlich des Altdorfs von Vögelsen****3.4.1 Lage / vorhandene Situation**

Die Änderungsfläche liegt im nordöstlichen Anschluss an das Altdorf westlich der Bardowicker Straße (Kreisstraße 32). Östlich der K 32 befindet sich landwirtschaftliche

Nutzfläche. Im nördlichen Anschluss befindet sich eine ehemalige Bahntrasse, die heute als Wanderweg genutzt wird. An diese schließt sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzung an. Die Änderungsfläche besitzt eine Größe von ca. 1,549 ha.

3.4.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 sind für die Änderungsfläche 4 folgende Zielausweisungen getroffen worden:

Die Änderungsfläche 4 grenzt im Norden und Westen unmittelbar an ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials an. Durch die nördlich an die Änderungsfläche angrenzende ehemalige Bahntrasse und eine geplante 25 m breite Grünfläche sind jedoch keine Beeinträchtigungen für die nördlich gelegene Vorsorgegebiet zu erkennen.

Nördlich der Änderungsfläche 4 schließt sich in geringer Entfernung ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft an. Beeinträchtigungen sind auch hier aus den genannten Gründen nicht zu erkennen.

Östlich der Änderungsfläche 4 verläuft mit der K32 eine Hauptverkehrsstraße von regionaler und ab dem Einmündungsbereich der K21 von überregionaler Bedeutung. Die Planung ist mit dieser Zielvorgabe vereinbar.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg ist nordwestlich angrenzend an die Änderungsfläche 4 ein Gebiet dargestellt, in dem Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind. In diesem Gebiet liegt in geringer Entfernung zur Änderungsfläche ein bedeutender Bereich für Natur und Landschaft. Es handelt sich um den 10 ha großen Grünlandbereich „Postwiesen“, durchsetzt mit Feldgehölzen und begrenzt durch Bruchwaldbestände. Die Änderungsfläche 4 ist von diesem bedeutenden Bereich für Natur und Landschaft durch die ehemalige Bahntrasse mit bepflanzter Böschung, die heute als Wanderweg genutzt wird, räumlich getrennt. Somit sind keine Beeinträchtigungen für die nordwestlich gelegenen bedeutenden Bereiche für Natur und Landschaft zu erkennen.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick trifft für den Bereich der Änderungsfläche 4 folgende Aussagen:

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt (Sicherung der Naturgüter, Arten- und Biotopschutz, Regulation und Regeneration von Wasser und Boden) besitzt die Änderungsfläche eine geringe Bedeutung. Als Entwicklungsziel für den Naturhaushalt wird die Entwicklung einer naturnahen Kulturlandschaft der grundwassernahen Talsande mit Wechsel von Grünland- und Ackernutzung mit vernetzten Gehölzen, Lebensräumen sowie ungenutzten Flächen genannt. Als Entwicklungsziel für das Landschaftsbild wird die Steigerung der Naturnähe und der landschaftlichen Vielfalt genannt. Landschaftsbild und Erlebnisräume werden als ungegliederter oder gering gegliederter Acker-Erlebnisraumkomplex im reliefierten Grundmoränenbereich der Dachtmisser Berge charakterisiert und insgesamt als verändertes in Teilbereichen belastetes Landschaftsbild mit einigen naturnahen Elementen bewertet.

Der Landschaftsplan sieht im Nordwesten an die Änderungsfläche 4 angrenzend eine Entwicklungsmaßnahme vor. Hier soll eine Wiedervernässung von Grünlandflächen bzw. von wiederhergestellten Grünlandflächen mit heutiger Ackerbaunutzung auf Niedermoor-Standorte als Entwicklungsmaßnahme vorgenommen werden. Die gleiche Entwicklungsmaßnahme ist auch auf der nördlichen Seite der ehemaligen Bahnstrecke vorgesehen.

Ebenfalls auf dieser Seite der früheren Bahnlinie nordwestlich der Änderungsfläche 4 ist eine Entwicklungsmaßnahme vorgesehen, wodurch der bisher weitgehend naturfern angelegte Fischteich eine naturnähere Gestaltung erhält. Die Planung steht dem nicht entgegen.

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

3.4.3 Planung

Für diese Fläche liegt ein privater Antrag für eine wohnbauliche Nutzung vor. Da auf der ehemaligen Bahntrasse im Norden nun ein Wanderweg verläuft, spricht samtgemeindeseitig nichts gegen ein Heranrücken der Bebauung an die ehemalige Verkehrsstraße. Aufgrund der avifaunistischen Bedeutung der nördlich der ehemaligen Bahntrasse gelegenen Flächen und der Ergebnisse des im Rahmen der 33. Flächennutzungsplanänderung erstellten avifaunistischen Gutachtens wird zur ehemaligen Bahntrasse ein Grünstreifen von 25 m Breite ausgewiesen. Dieser könnte als extensive Wiese mit vereinzelt Obstbäumen oder auch als Hausgärten angelegt werden. Zur bepflanzten Böschung der ehemaligen Bahntrasse wäre es denkbar, den vorhandenen Gehölzrand wo nötig zu ergänzen. Die genaue Ausgestaltung der Grünfläche ist auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Zur Kreisstraße ist eine 10 m breite Grünfläche zur Einbindung und Eingrünung der neuen Wohnbaufläche vorgesehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Untersuchungen zum Immissionsschutz sowohl zum Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße, als auch zu Geruchsmissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe im Altdorf vorzusehen.

Die Erschließung der Fläche ist von Süden über den Brandkuhlenweg vorgesehen. Eine das Gebiet nach Nordwesten zum Brandkuhlenweg hin öffnende fußläufige Verbindung und zu dessen Verbindung zum Wanderweg sollte vorgesehen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,549 ha.

Davon sind:

Wohnbaufläche	ca. 1,030 ha
Grünfläche „Wiese/Garten“	ca. 0,306 ha
<u>Grünfläche „Pflanzstreifen“</u>	<u>ca. 0,213 ha</u>
Gesamt	ca. 1,549 ha

3.4.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Einwohnerentwicklung

Auf der neu ausgewiesenen Baufläche ist die Entstehung von 12 Einfamilienhausgrundstücken möglich. Dadurch ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 30 Einwohnern zu erwarten. Bei einer Einwohnerzahl von 2.314 Einwohnern (Stand 30.06.2008) in Vögelsen bedeutet das ein Wachstum von ca. 1,3 %.

Aufgrund der geringen Flächengröße der neuen Baufläche wurde diese nicht im Entwicklungskonzept 2006 berücksichtigt.

Der Einwohnerermittlung liegen folgende Planungsannahmen zugrunde:

1. Bruttoaufläche / Nettoaufläche: BruttoBF - 15 % = NettoBF
2. Größe Baugrundstück / Anzahl Wohneinheiten (WE) / Anzahl Einwohner (EW)
ca.700 m² große Baugrundstücke
ca. 1 WE/Baugrundstück
ca. 2,5 EW/WE

BruttoBF = ca. 1,030 ha
NettoBF = ca. 0,876 ha

⇒ $8.760 \text{ m}^2 : 700 \text{ m}^2 = 12 \text{ Baugrundstücke}$
 $12 \times 1 \text{ WE} = 12 \text{ WE}$
 $12 \times 2,5 \text{ EW} = 30 \text{ EW}$

- Emissionen / Immissionen

Durch die Änderung ist nicht mit negativen Auswirkungen für die umgebenden Nutzungen zu rechnen. Allerdings wird die geplante wohnbauliche Nutzung sowohl durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im angrenzenden Altdorf als auch durch die westlich angrenzende K 32 durch Geruchs- und Lärmimmissionen belastet sein. Ebenso wird aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen darauf hingewiesen, dass hier gelegentlich mit typischen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Gerüche, Stäube) durch die Bewirtschaftung der Felder zu rechnen ist. Um unzulässige Belastungen der geplanten Wohnbebauung auszuschließen, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung daher Untersuchungen zum Immissionsschutz durchzuführen.

- Natur und Landschaft

Mit der geplanten Siedlungserweiterung auf der neuen gemischten 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 Samtgemeinde hält den Eingriff für vertretbar, da die

geplanten neuen Bauflächen im Norden und Nordwesten unmittelbar an bebaute Bereiche anschließen und heute ausschließlich landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt werden. Gleichzeitig werden die Gehölzstrukturen entlang der Erschließungsstraße erhalten sowie zukünftig ergänzt werden. Darüber hinaus wird zum angrenzenden Vorsorgegebiet ein breiter Pflanzstreifen angelegt und damit eine Einbindung der Neubebauung in die umgebende Landschaft festgeschrieben.

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 Potenziale 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.

Aufgrund der geringen Größe der Änderungsfläche werden sich jedoch, wenn überhaupt, dann nur geringe Veränderungen für das Kleinklima ergeben. So könnten 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 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. in Hausgärten und an begrünte Straßen- und Wegeseitenräume gebunden sind, neue Lebensräume geschaffen.

Die Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Mit der Bebauung geht freie Landschaft dauerhaft verloren, und der heute ungehinderte Blick über die Ackerflächen wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt. Auch das Ortsbild von Vögelsen wird durch die Planung verändert, da das Altdorf bisher gänzlich freigestellt war und jegliche Siedlungserweiterung bisher nur im südlichen Anschluss an das Altdorf vorgenommen wurde.

Eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der Baufläche wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds 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.

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.

3.4.5 Eingriffsbilanzierung

Zur Vorgehensweise der nachfolgenden Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung siehe oben unter Ziffer 3.2.5.

<u>Bestand:</u>	Fläche (in m ²)	x	Wertfaktor	=	Flächenwert
- Acker (AS)	15.489	x	1	=	15.489
			Summe		15.489

<u>Planung:</u>	Fläche	x	Wertfaktor	=	Flächenwert
<u>1. Wohnbaufläche</u>					
- Potenzielle Versiegelungsflächen (BruttoBF 10.303 m ² - 15 % = NettoBF 8.758 m ² voraussichtl. GRZ + 50% Überschreitung 0,2 + 0,1 = 0,3 8.758 m ² x 0,3 = 2.627 m ²)	2.627	x	0	=	0
- Verbleibende Freiflächen (z.B. unversiegelte, vegetationslose Flächen, heterogene Grünflächen); (8.758 m ² - 2.627 m ² = 6.131 m ²)	6.131	x	1	=	6.131
- Verkehrsflächen (BruttoBF 10.303 m ² - NettoBF 8.758 m ² = 1.545 m ²)					
80% versiegelte Straßenfläche (1.545 m ² x 0,8 = 1.236 m ²)	1.236	x	0	=	0
unversiegelte begrünte Straßenseitenräume (1.545 m ² - 1.236 m ² = 309 m ²)	309	x	1	=	309
			Summe 1.		6.440

2. Grünflächen:

- Grünfläche „Pflanzstreifen“	2.131	x	3	=	6.393
- Grünfläche „Wiese/Garten“	3.055	x	2	=	6.110
	Summe 2.				12.503

Summe 1:	6.440
<u>Summe 2:</u>	<u>12.503</u>
Gesamt	18.943

Bestandswert	15.489
<u>Planungswert</u>	<u>18.943</u>
Differenz	3.454 (zugunsten der Planung)

Die grobe Eingriffsbilanzierung für die Änderungsfläche 4 ergibt somit eine positive Bilanz. Es werden voraussichtlich keine zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3.5 Änderungsfläche 5: Wohnbaufläche im Südwesten von Vögelsen

3.5.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche umfasst eine derzeitige Ackerfläche in der südlichen Ortslage von Vögelsen. Westlich schließt sich die Kreisstraße 50 (Dachtmisser Weg) sowie die offene landwirtschaftlich genutzte Landschaft an. Im Norden und Osten grenzt die Änderungsfläche an die bereits bebaute Ortslage von Vögelsen. Südlich der Änderungsfläche 5 schließt sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte offene Landschaft an.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Die Änderungsfläche weist eine Größe von 7,662 ha auf.

3.5.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 sind für die Änderungsfläche 5 folgende Zielausweisungen getroffen worden:

In geringer Entfernung zur Änderungsfläche 5 ist im RROP im Süden auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt, d.h. das Gebiet ist als Grundlage einer gesunden landwirtschaftlichen Produktion zu sichern. Es soll in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die Planung ist mit dieser Zielvorgabe vereinbar.

Ein Vorsorgegebiet für die Erholung befindet sich ebenfalls im Süden und Westen der Änderungsfläche. Zur Einbindung in die umgebene Landschaft ist auf der Änderungsfläche im Süden ein breiter Grünstreifen mit Pflanzgebot vorgesehen. Die Planung ist somit mit der Zielvorgabe des RROP vereinbar.

Westlich an die Änderungsfläche 5 angrenzend, verläuft mit der K 50 eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Grünflächen zur Kreisstraße hin sind vorgesehen.

36. Änderung des Flächennutzungsplans (Gemeinde Vögelsen)Samtgemeinde Bardowick / Landkreis Lüneburg

Westlich der Kreisstraße im Südwesten der Änderungsfläche 5 schließen sich Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sowie für Forstwirtschaft an.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg werden für die Änderungsfläche 5 keine Ausweisungen getroffen.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick trifft für den Bereich der Änderungsfläche 5 folgende Aussagen:

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt (Sicherung der Naturgüter, Arten- und Biotopschutz, Regulation und Regeneration von Wasser und Boden) besitzt die Änderungsfläche eine geringe Bedeutung. Als Entwicklungsziel für den Naturhaushalt wird die Entwicklung einer naturnahen Kulturlandschaft mit vernetzten naturnahen Gehölzen genannt. Als Entwicklungsziel für das Landschaftsbild wird die Steigerung der Naturnähe und der landschaftlichen Vielfalt genannt. Landschaftsbild und Erlebnisräume werden als ungegliederter oder gering gegliederter Acker-Erlebnisraumkomplex im reliefierten Grundmoränenbereich der Dachtmisser Berge charakterisiert und insgesamt als verändertes in Teilbereichen belastetes Landschaftsbild mit einigen naturnahen Elementen bewertet.

Im Landschaftsplan wird westlich der Änderungsfläche 5 entlang der Kreisstraße 50 die Ergänzungspflanzung von Baum- bzw. Strauch-Reihen als Entwicklungsmaßnahme vorgesehen. Die Planung ist damit vereinbar.

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

3.5.3 Planung

Im Vorentwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplans waren zwei alternative Standorte für eine großflächige Siedlungserweiterung in Vögelsen dargestellt.

Die Verfügbarkeit dieser im Vorentwurf dargestellten Siedlungserweiterungsflächen wurde über eine Vereinbarung zwischen Samtgemeinde, Gemeinde, und Landkreis geregelt. Entsprechend dem Entwicklungskonzept 2006 der Samtgemeinde Bardowick soll in Vögelsen allerdings nur eine Siedlungserweiterungsfläche realisiert werden, um die Kapazität der örtlichen sozialen Infrastruktur (Kindergarten / Grundschule) nicht zu überlasten.

Im Laufe des Verfahrens hat sich nun herausgestellt, dass nicht die Fläche nordöstlich des Altdorfes, sondern die Fläche im Südwesten von Vögelsen (Änderungsfläche 5) für die Siedlungserweiterung favorisiert wird. Die nördlich gelegene Wohnbaufläche ist somit im Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr enthalten.

Die Fläche 5 (südliche Änderungsfläche) wird von der Samtgemeinde im Einvernehmen mit der Gemeinde Vögelsen für eine weitere städtebauliche Entwicklung favorisiert, da eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich v.a. auch eine gute Anbindung der östlich angrenzenden Pferdewiese ermöglicht und im Zuge einer wohnbaulichen Entwicklung die Oberflächenwasserproblematik für den gesamten südlichen Bereich (auch für das Baugebiet Süderfeld I) gelöst werden kann. Während eine Entwicklung der alternativen nördlichen Änderungsfläche ein erhöhtes Eingriffspotenzial birgt, sind durch die Bebauung der Siedlungserweiterungsfläche 5 keine Auswirkungen auf aus Sicht von Natur und Landschaft schützenswerte Flächen zu erwarten.

Aus diesen Gründen wird im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung nur noch die Änderungsfläche 5 als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt.

Die bestehenden Probleme bei der verkehrlichen Erschließung, insbesondere im Hinblick auf entstehende Engpässe am Knotenpunkt in Lüneburg, werden in der o.a. Vereinbarung zwischen Samtgemeinde, Gemeinde und Landkreis geregelt.

Gemäß der geplanten Nutzung der Änderungsfläche wird ein Großteil der Änderungsfläche als Wohnbaufläche (ca. 7,4 ha, jedoch sind noch weitere Grünflächen im B-Plan geplant) ausgewiesen. Die Siedlungserweiterungsfläche ist verkehrlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung an die Kreisstraße anzuschließen. Dazu werden entsprechende geschwindigkeitsbegrenzende Maßnahmen auf der K 50 erforderlich sein. Eine verkehrliche Anbindung des Motorisierten Individualverkehrs an die vorhandene Bebauung, „Süderfeld“ (Am Süderfeld / Buchenweg) wird gemeindeseitig abgelehnt, da zum einen der derzeitige Straßenausbau des Buchenweges dazu keine Möglichkeit bietet und zum anderen eine verkehrliche Anbindung nicht dem Charakter des auf der „Pferdewiese“ geplanten altersgerechten Wohnen entsprechen würde. Eine Fußwegeverbindung sollte jedoch im Zuge der Bebauungsplanung geplant werden. Zur besseren Einbindung der Siedlungserweiterungsfläche in die umgebende Landschaft ist ein breiter Grünstreifen mit Pflanzgebot nach Süden hin geplant. Zur Kreisstraße wie auch zur vorhandenen Bebauung im Norden und Westen sowie innerhalb der Wohnbaufläche (Gliederung) sind Grünflächen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Die Oberflächenwasserproblematik im Baugebiet „Süderfeld I“ ist bei der Realisierung dieser Siedlungserweiterungsfläche mit zu lösen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Aussagen zum Immissionsschutz (Verkehrsimmissionen der Kreisstraße) zu treffen.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 7,66 ha.

Davon sind:

Wohnbaufläche	ca. 7,412 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,250 ha
Gesamt	ca. 7,662 ha

3.5.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Einwohnerentwicklung

Auf der neu ausgewiesenen Baufläche ist die Entstehung von 90 Einfamilienhausgrundstücken möglich. Dadurch ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 225 Einwohnern (Bezugsgrößen: BruttoBF - 15 % = NettoBF, 700 m²/WE, 2,5 EW/WE) zu erwarten.

Bei einer Einwohnerzahl von 2.314 Einwohnern (Stand 30.06.2008) in Vögelsen bedeutet das ein Wachstum von ca. 9,7 %.

Ein derartiges Wachstum der Gemeinde Vögelsen von annähernd 10 % ist so nicht mit dem Entwicklungskonzept 2006 der Samtgemeinde Bardowick vereinbar. Dieses sieht für die

Gliedgemeinde Vögelsen lediglich eine kleinteilige Entwicklung durch die Eigenentwicklung im Bestand vor. Großflächige Siedlungserweiterungsflächen sollen nur dann erschlossen werden, wenn für die Eigenentwicklung kleinteilige Bauflächen nicht ausreichen. Dies ist hier der Fall. Da durch die kleinteilig neu ausgewiesenen Bauflächen eine nur sehr geringe Bevölkerungsentwicklung möglich ist, wird im Zuge dieser F-Planänderung eine großflächige Siedlungserweiterung ausgewiesen. Um dennoch die Vorgaben des Entwicklungskonzeptes einzuhalten, sollte die geplante Wohnbaufläche im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung in Bauabschnitte gegliedert und in zeitlicher Abfolge realisiert werden. Die Größe des ersten Bauabschnittes sollte dabei den Zielzahlen der Bevölkerungsentwicklung im Entwicklungskonzept der Samtgemeinde entsprechen und wird in Absprache zwischen Gemeinde, Samtgemeinde und Landkreis festgelegt.

Die restlichen Flächen können dann langfristig über den Planungshorizont des Entwicklungskonzept 2006 hinaus für eine weitere Realisierung vorgehalten werden

- *Emissionen / Immissionen*

Durch die Änderung ist nicht mit wesentlichen negativen Auswirkungen für die umgebenden Nutzungen zu rechnen. Allerdings wird die geplante wohnbauliche Nutzung durch die westlich angrenzende K 50 durch Geruchs- und Lärmimmissionen belastet sein. Ebenso wird aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen darauf hingewiesen, dass hier gelegentlich mit typischen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Gerüche, Stäube) durch die Bewirtschaftung der Felder zu rechnen ist. Um unzulässige Belastungen der geplanten Wohnbebauung auszuschließen, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung daher Untersuchungen zum Immissionsschutz durchzuführen.

- *Natur und Landschaft*

Mit der geplanten Siedlungserweiterung 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 Samtgemeinde hält den Eingriff für vertretbar, da die geplanten neuen Bauflächen im Norden und Nordosten unmittelbar an bebaute Bereiche anschließen und heute ausschließlich landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt werden. Gleichzeitig werden aber auch vorhandene Gehölzstrukturen entlang der Kreisstraße 50 erhalten bzw. ergänzt. Eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der Wohnbaufläche ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Darüber hinaus wird ein breiter Pflanzstreifen am südlichen Rand der Änderungsfläche angelegt und damit eine Einbindung der Neubebauung in die umgebende Landschaft festgeschrieben.

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 Potenziale 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.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im westlich an die Änderungsfläche angrenzenden Bereich Süderfeld wurden in einer Baugrunduntersuchung bindige Bodenschichten nachgewiesen. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist dadurch in diesem Bereich erschwert. Aus diesem Grund sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich der Änderungsflächen 5 und 6 geeignete Maßnahmen zu treffen, um das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich Süderfeld zurückzuhalten.

Voraussichtlich werden sich durch die Bebauung der Änderungsfläche geringe Veränderungen für das Kleinklima ergeben. So könnten 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 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. in Hausgärten und an begrünte Straßen- und Wegeseitenräume gebunden sind, neue Lebensräume geschaffen.

Die Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Mit der Bebauung geht freie Landschaft dauerhaft verloren, und der heute 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 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
- soweit möglich: dezentrale Versickerung der Niederschlagswässer
- landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung

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.

3.5.5 Eingriffsbilanzierung

Zur Vorgehensweise der nachfolgenden Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung siehe oben unter Ziffer 3.2.5.

<u>Bestand:</u>	Fläche (in m ²)	x	Wertfaktor	=	Flächenwert
- Acker (AS)	76.620	x	1	=	76.620

Summe 76.620

<u>Planung:</u>	Fläche	x	Wertfaktor	=	Flächenwert
------------------------	--------	---	------------	---	-------------

1. Wohnbaufläche

- Potentielle Versiegelungsflächen (BruttoBF 74.121 m ² - 25 % = NettoBF 55.591 m ² voraussichtl. GRZ + 50% Überschreitung 0,2 + 0,1 = 0,3 55.591 m ² x 0,3 = 16.677 m ²)	16.677	x	0	=	0
- Verbleibende Freiflächen (z.B. unversiegelte, vegetationslose Flächen, heterogene Grünflächen); (55.591 m ² - 16.677 m ² = 38.914 m ²)	38.914	x	1	=	38.914
- Verkehrsflächen (15 % der BruttoBF = 11.118 m ²)					
80% versiegelte Straßenfläche (11.118 m ² x 0,8 = 8.894 m ²)	8.894	x	0	=	0
unversiegelte begrünte Straßenseitenräume (11.118 m ² - 8.894 m ² = 2.224 m ²)	2.224	x	1	=	2.224
- öffentliche Grünflächen innerhalb der Wohnbaufläche (10 % der BruttoBF = 7.412 m ²)	7.412	x	2	=	14.824

Summe 1. 55.962

2. Grünflächen:

- Grünfläche „Pflanzstreifen“: (2.499 m ²)	2.499	x	3	=	7.497
---	-------	---	---	---	-------

Summe 2. 7.497

Summe 1. 55.962

Summe 2. 7.479

Gesamt 63.441

Bestandswert 76.620

Planungswert 63.441

Differenz 13.179 (zuungunsten der Planung)

Die grobe Eingriffsbilanzierung für die Änderungsfläche 5 ergibt somit eine negative Bilanz. Es werden voraussichtlich zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen im Umfang von etwa 13.000 Wertpunkten erforderlich.

Wie bereits vorstehend erwähnt, soll und kann eine konkrete Zuordnung erst zu gegebener Zeit im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

3.6 Änderungsfläche 6: Wohnbaufläche im Südwesten von Vögelsen („Pferdewiese“)

3.6.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Südwesten der Ortslage von Vögelsen, westlich der Straße Buchenweg. Die Änderungsfläche wird derzeit als Wiese bzw. Weide genutzt. Nördlich, östlich und südlich der Änderungsfläche schließen sich Wohnbauflächen an.

Die Änderungsfläche weist eine Größe von 0,823 ha auf.

3.6.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

Das Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für den Bereich der Änderungsfläche keine konkrete Maßnahme vor.

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

3.6.3 Planung

Die „Pferdewiese“ im Osten der Änderungsfläche 5 wird als Wohnbaufläche dargestellt. Sie bildet heute eine größere Baulücke am westlichen Siedlungsrand, der nun hiermit arrondiert werden soll. Der Rat der Gemeinde Vögelsen hat beschlossen, auf dieser Fläche eine Wohnanlage als Wohnprojekt für die Generation 50+ mit 12 Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise mit jeweils einer WE und einer Gemeinschaftsanlage (insgesamt 25 WE) zu errichten.

Die Fläche soll auf jeden Fall zumindest eine fußläufige Anbindung an die westlichen Freiflächen bzw. zur westlich geplanten Siedlungserweiterung erhalten.

Die Erschließung der Baufläche ist durch die Lage an der Straße Buchenweg gesichert.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,823 ha.

Davon sind:

<u>Wohnbaufläche</u>	ca. 0,823 ha
Gesamt	ca. 0,823 ha

3.6.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Einwohnerentwicklung

Auf der neu ausgewiesenen Baufläche ist die Errichtung von 12 Doppelhäusern mit jeweils einer WE sowie die Errichtung einer Gemeinschaftsanlage geplant (insgesamt 24 WE). Dadurch ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 48 Einwohnern zu erwarten. Da das Wohnprojekt auf die ältere Generation ausgelegt ist und nicht auf Familien, wird von durchschnittlich nicht mehr als 2 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen.

Bei einer Einwohnerzahl von 2.314 Einwohnern in Vögelsen (Stand: 30.06.2008) bedeutet das ein Wachstum von ca. 2,1 %.

Aufgrund der geringen Flächengröße der neuen Baufläche wurden diese nicht im Entwicklungskonzept 2006 berücksichtigt.

- Emissionen / Immissionen

Durch die Änderung ist nicht mit negativen Auswirkungen für die umgebende Nutzung zu rechnen.

Vorsorglich wird jedoch aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darauf hingewiesen, dass hier eine Staub- und Geruchsbelästigung durch die Bewirtschaftung der derzeit angrenzenden Felder nicht ausgeschlossen werden kann. Da jedoch im Bereich der westlich angrenzenden ackerbaulich genutzten Flächen mit der Änderungsfläche 5 eine Siedlungserweiterung geplant ist, kann nach deren Realisierung eine Beeinträchtigung der „Pferdewiese“ durch landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgeschlossen werden.

- Natur und Landschaft

Durch die neu ausgewiesene Baufläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der jedoch erst durch die Bebauung der Flächen erfolgt. Die Samtgemeinde Bardowick hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Bauland den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft. Die Samtgemeinde hält den Eingriff für vertretbar, da die geplante, neue Baufläche im Norden, Osten und Süden unmittelbar an bebaute Bereiche anschließt, die Fläche nur eine sehr geringe Größe aufweist und die Fläche heute als Weidefläche genutzt wird.

Die zur Bebauung freigegebenen Bereiche besitzen für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege keine herausragende Bedeutung, da aufgrund der intensiven Weidenutzung 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 Potenziale 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.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im östlich an die Änderungsfläche angrenzenden Bereich Süderfeld wurden in einer Baugrunduntersuchung bindige Bodenschichten nachgewiesen. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist dadurch in diesem Bereich erschwert. Aus diesem Grund sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich der Änderungsflächen 5 und 6 geeignete Maßnahmen zu treffen, um das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich Süderfeld zurückzuhalten.

Aufgrund der geringen Größe der Änderungsfläche werden sich jedoch, wenn überhaupt, dann nur geringe Veränderungen für das Kleinklima ergeben. So könnten 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 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 und der Ausweisung einer Grünfläche auch vielen heimischen Pflanzen- und Tierarten, welche z.B. in Hausgärten, an begrünten Straßen- und Wegeseitenräume oder in Gehölzreihen leben, auch neue Lebensräume geschaffen bzw. dauerhaft gesichert.

Die Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Mit der Bebauung geht freie Landschaft dauerhaft verloren, und der heute ungehinderte Blick über die Wiesenfläche und den dahinterliegenden Acker wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt. Eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der entstehenden Grundstücke wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds 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
- soweit möglich: dezentrale Versickerung der Niederschlagswässer
- landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung

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 Genehmigungsplanung weiterzuerfolgen und näher zu bestimmen.

3.6.5 Eingriffsbilanzierung

Zur Vorgehensweise der nachfolgenden Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung siehe oben unter Ziffer 3.2.5.

<u>Bestand:</u>	Fläche (in m ²)	x	Wertfaktor	=	Flächenwert
- Weide (GM)	8.228	x	3	=	24.684
Summe					24.684

<u>Planung:</u>	Fläche	x	Wertfaktor	=	Flächenwert
<u>Wohnbaufläche</u>					
- Potentielle Versiegelungsflächen (BruttoBF 8.228 m ² - 15 % = NettoBF 6.994 m ² voraussichtl. GRZ + 50% Überschreitung 0,2 + 0,1 = 0,3 6.994 m ² x 0,3 = 2.098 m ²)	2.098	x	0	=	0
- Verbleibende Freiflächen (z.B. unversiegelte, vegetationslose Flächen, heterogene Grünflächen); (6994 m ² - 2.098 m ² = 4.896 m ²)	4.896	x	1	=	4.896
- Verkehrsflächen (BruttoBF 8.228 m ² - NettoBF 6.994 m ² = 1.234 m ²)					
80% versiegelte Straßenfläche (1.234 m ² x 0,8 = 987 m ²)	987	x	0	=	0
unversiegelte begrünte Straßenseitenräume (1.234 m ² - 987 m ² = 247 m ²)	247	x	1	=	247
Summe					5.143

Bestandwert	24.684
<u>Planungswert</u>	<u>5.143</u>
Differenz	19.541 (zuungunsten der Planung)

Die grobe Eingriffsbilanzierung für die Änderungsfläche 6 ergibt somit eine negative Bilanz. Es werden voraussichtlich zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im Umfang von etwa 20.000 Wertpunkten erforderlich.

Wie bereits vorstehend erwähnt soll und kann eine konkrete Zuordnung erst zu gegebener Zeit im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

3.7 Änderungsfläche 7: Wohnbaufläche östlich der Grundschule

Die Änderungsfläche liegt mittig in der Ortslage von Vögelsen südlich der Straße „In der Twiet“ und östlich der Vögelscher Grundschule. Bei der Änderungsfläche 7 handelt es sich um eine Bestandsanpassung.

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 0,191 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die drei Wohngrundstücke östlich der Grundschule als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ ausgewiesen.

Die Gebäude werden jedoch von jeher als Wohngebäude genutzt und sollen daher im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung nun als Wohnbaufläche dargestellt werden.

3.8 Änderungsflächen 8 und 9: Grünflächen entlang der Landwehr

Die Änderungsflächen befinden sich im Südosten von Vögelsen, nordwestlich bzw. südöstlich der Landwehr. Auf diesen Flächen befinden sich private Grundstücksflächen bzw. Kleingartenflächen. Die Änderungsfläche 8 umfasst eine Größe von ca. 0,663 ha. Die Änderungsfläche 9 umfasst eine Größe von ca. 1,819 ha.

im wirksamen Flächennutzungsplan werden beide Flächen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Flächen sollen im Zuge der 36. Änderung nun gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als Grünflächen dargestellt werden.

3.9 Änderungsfläche 10: Wohnbau- und Grünfläche im Südosten“

Die Fläche liegt ganz im Südosten der Ortslage östlich der Lüneburger Straße (K 21). Im Westen dieser Fläche sind zwei Wohngebäude vorhanden. Die Fläche wird weit überwiegend als Gartenland (Wiese und Nutzgarten) genutzt. Im Norden und Süden der Fläche sind jedoch noch einige Gehölzbestände vorhanden.

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 0,631 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird diese Fläche als Fläche für Wald dargestellt.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung und Prägung des Bereichs werden der Bereich der Wohngebäude wie auch die nördlich daran angrenzende Freifläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der übrige Teil der Änderungsfläche wird als Grünfläche ausgewiesen, die mit

einer Fläche zum Erhalt von landschaftsgerechten Gehölzbeständen überlagert dargestellt wird. Wesentliche Auswirkungen aufgrund dieser Bestandsanpassung sind nicht erkennbar.

3.10 Änderungsfläche 11: Flächenpool / Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen westlich der Ortslage von Vögelsen

Die Änderungsfläche 11 liegt ganz im Westen der Ortslage von Vögelsen, südlich der Kreisstraße 21. Die Fläche umfasst eine Größe von ca. 2,681 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche westlich des Waldes von Vögelsen soll nun als Fläche für einen Flächenpool (Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen) ausgewiesen werden.

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick wird für die gesamte Fläche folgendes Entwicklungsziel genannt:

Erhaltung und Entwicklung einer naturnahen Kulturlandschaft mit vernetzten naturnahen Gehölzen und Lebensräumen.

Diesem Ziel entsprechend werden als Entwicklungsmaßnahme Ersatzpflanzungen von Baum- und Strauchreihen vorgeschlagen, um in dem ausgeräumten Bereich wieder Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten zu schaffen, die Winderosion abzumildern sowie eine größere Vielfalt des Landschaftsbildes herzustellen.

Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum schutzwürdigen Wahlsberg besitzt auch der westlich an den Wahlsberg angrenzende Bereich Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft, und so wird im Zuge der vorliegenden F-Planänderung hier eine Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen, obwohl sich hier auch ein Rohstoffsicherungsgebiet befindet. Dies ist nachrichtlich in den F-Plan übernommen worden. Für den Bodenabbau liegen jedoch keine konkreten Planungen vor. Bei dieser Darstellung handelt es sich lediglich um eine Übernahme der Ziele und Funktionszuweisungen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm. Insofern soll der Flächennutzungsplan hier aktuell veranschaulichen, dass es in diesem Bereich bei einem Bodenabbau durchaus zu Konflikten mit anderen öffentlichen Belangen kommen kann, was zu gegebener Zeit entsprechend abzuwägen ist.

3.11 Änderungsfläche 12:

Flächenpool / Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen entlang der ehemaligen Bahntrasse

Die Änderungsfläche 12 ist in drei Teilbereiche nördlich und südlich der alten Bahntrasse geteilt und liegt nördlich sowie nordöstlich der Ortslage von Vögelsen.

Die drei Teilbereiche südlich und nördlich der alten Bahntrasse sollen als Flächen für einen Flächenpool (Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen) ausgewiesen werden. Innerhalb der südlichen Teilfläche der Änderungsfläche 12 wird ein Bereich gemäß seines tatsächlichen Bestandes als Fläche für Wald neu ausgewiesen.

Diese großflächig ausgewiesenen Kompensationsflächen stellen Suchräume für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar, die zu gegebener Zeit, wenn auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Zuordnung externer Kompensationsflächen erforderlich ist, konkretisiert werden.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg ist nahezu die gesamte Änderungsfläche als Fläche ausgewiesen, in der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind. Der westliche Bereich der Änderungsfläche sowie auch der östliche Teilbereich nördlich der Bahntrasse sind überlagernd als für den Naturschutz wichtige Bereiche ausgewiesen. Im westlichen Teilbereich handelt es sich dabei um ein mit Feldgehölzen durchsetztes Grünlandareal und teilweise um Erlenbruchreste. Der Bereich ist jedoch durch eine Grundwasserabsenkung in Folge einer Entwässerung sowie durch Grünlandumbruch beeinträchtigt. Der Nordöstlich gelegene Teilbereich ist laut Landschaftsrahmenplan ein mit Feldgehölzen durchsetzter Grünlandbereich, der begrenzt wird durch Bruchwaldbestände. Auch dieser Bereich ist durch die Grundwasserabsenkung beeinträchtigt.

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick wird für einen Großteil der Änderungsfläche folgendes Entwicklungsziel genannt:

Erhaltung und Entwicklung eines Niedermoor- bzw. Niederungs-Landschaftsraums, der durch hohen Grundwasserstand, überwiegend Grünland und Extensiv-Grünlandnutzung sowie Feucht-Wälder und durch renaturierte Fließgewässer gekennzeichnet ist.

Diesem Ziel entsprechend wird im Landschaftsplan als Entwicklungsmaßnahme die Wiedervernässung der Flächen vorgeschlagen.

Nördlich der ehemaligen Buchholzer Bahntrasse wird darüberhinaus die Extensivierung der Grünlandnutzung empfohlen, da die Fläche sehr intensiv genutzt wird und zur Entwicklung von Feuchtgrünland daher voraussichtlich eine längere Zeit benötigt wird.

3.12 Änderungsfläche 13:

ehemalige Bahntrasse

Die Änderungsfläche umfasst die ehemalige Bahntrasse im Norden des Gemeindegebiets. Hier führt jetzt ein Wander-/Radweg entlang. Aufgrund der Aufgabe der Eisenbahnnutzung / Stilllegung dieser Strecke wird diese Fläche nun entsprechend auch nicht mehr als

Bahnanlage dargestellt. Über eine Darstellung beispielsweise als Grünfläche ist noch nicht entschieden.

3.13 Änderungsfläche 14:

Wohnbaufläche im Einmündungsbereich Lüneburger Straße / Feldstraße

Die Änderungsfläche 14 befindet sich östlich der Lüneburger Straße im Einmündungsbereich der Feldstraße.

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von insgesamt ca. 0,012 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Da das Gebäude auf diesem Grundstück faktisch als reines Wohngebäude genutzt wird, wird im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche aufgegeben und nun entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.14 Änderungsfläche 15:

Gemeinbedarfsfläche westlich der Schulstraße

Die Änderungsfläche 15 befindet sich westlich der Schulstraße gegenüber der Grundschule.

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von insgesamt ca. 0,031 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Da sich auf diesem Grundstück (Schulstraße 6) ein Kirchengemeindezentrum (ev. luth. Kirchenzentrum, Außenstelle des Pfarramts Bardowick) befindet, wird die Fläche im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

3.15 Änderungsflächen W1 – W9:

Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft

Zur Aktualisierung der Planung sollen alle im wirksamen Flächennutzungsplan vorhandenen Freiflächen auf ihre derzeitige Nutzung (Wald oder landwirtschaftliche Fläche) mit Hilfe von Luftbildern überprüft und gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Diese Änderungsplanung wurde erstmals auf der Grundlage der ALK (amtliche Liegenschaftskarte) gezeichnet. Der wirksame Stand wurde jedoch auf der Grundlage der DGK 5 (Deutsche Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000) erstellt. Im Rahmen der Digitalisierung des wirksamen Standes kam es zu Übertragungsproblemen, da z.B. in der ALK Bachläufe

mäandrierend kartiert sind, in der DGK jedoch geradlinig. Dadurch gibt es vor allem bei der Abgrenzung von Waldflächen geringfügige Unterschiede gegenüber dem analog vorliegenden Stand.

Bei den Änderungsflächen W1 – W9 handelt es sich um die nun geänderte Ausweisung von forstwirtschaftlichen- bzw. landwirtschaftlichen Flächen. Diesbezüglich gilt zum großen Teil bisher noch die Urfassung des Flächennutzungsplans. Im Laufe der Zeit haben sich aber natürlich auch bei diesen Nutzungen Änderungen ergeben.

Die vorliegende Darstellung der Änderungsflächen beruht auf einer Übertragung nach einer aktuellen Luftbildaufnahme.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass für die Darstellung der Waldflächen im Flächennutzungsplan nicht der derzeitige rechtliche Status als „Waldflächen“ ausschlaggebend ist, sondern ausschließlich die tatsächliche Waldnutzung. Die Darstellung des derzeitigen tatsächlichen Waldbestandes bedeutet jedoch nicht, dass ungenehmigte Waldumwandlungen legitimiert werden.

3.16 Nachrichtliche Übernahme der Ausweisung von Altablagerungen

Im Zuge der vorliegenden 36. Änderung wurden zwei Altablagerungen nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Auf diese wurden vom Landkreis Lüneburg, Fachbereich Abfallwirtschaft und Bodenschutz hingewiesen

Folgende Altablagerungen in Vögelsen sind bekannt:

- Anlagen-Nr. 3554024005 – Grubenverfüllung 90.000 m³, Fläche 40.000 m², heutige Nutzung = Ackerland, Rechts-/Hochwert: 3589573/5905962;
- Anlagen-Nr. 3554024006 – Grubenverfüllung, Grube nicht bekannt, Fläche ca. 3.000 m², heutige Nutzung = landwirtschaftlicher Lagerplatz, Rechts-/Hochwert 3589531/5905167

Diese beiden Altablagerungen werden im Zuge der 36. Änderung im F-Plan dargestellt. Eine Beeinträchtigung dieser Standorte für die Waldnutzung bzw. Nutzung als Fest- und Bolzplatz kann nicht ausgeschlossen werden.

3.17 Änderungen außerhalb der ausgewiesenen Änderungsflächen:

3.17.1 Symbol für Fläche für Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung“

Das Symbol für das örtliche Gemeindebüro wird im wirksamen Flächennutzungsplan auf dem Grundstück Lüneburger Straße 19 ausgewiesen. Tatsächlich ist das Gemeindebüro jedoch an der Lüneburger Straße 13 ansässig. Das Symbol wird gemäß dem tatsächlichen Bestand verschoben.

3.17.2 Symbol für Gemeinbedarf „Kindergarten“

Da geplant ist, an diesem Standort (Lüneburger Straße 8) demnächst eine Kinderkrippe einzurichten, wird hier im Zuge der 36. Änderung des F-Plans das entsprechende Symbol „Kindergarten“ in der Planzeichnung ergänzt.

3.17.3 Symbol für Trafostation im Mohnweg

Im Mohnweg im Bereich der Grundstücke „Mohnweg 5 + 7“ ist eine Trafostation vorhanden. Der Standort dieser Trafostation wird nachrichtlich mit dem Symbol für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Trafostation, dargestellt.

3.17.4 Darstellung der 20 kV-Freileitungen

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten 20 kV-Freileitungen wurden in der Vergangenheit durch Kabel ersetzt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden entsprechend dem aktuellen Bestand an 20 kV-Kabeln und Trafostationen angepasst.

3.17.5 Ortsdurchfahrtsgrenzen

Die Ortsdurchfahrtsgrenzen wurden in der Planzeichnung ergänzt.

3.17.6 Darstellung von Baugebieten bzw. Bauflächen

Im Ortskern von Vögelsen ist im wirksamen Stand des Flächennutzungsplans ein Kerngebiet ausgewiesen. Im Zuge der vorliegenden 36. Änderung soll nun jedoch eine einheitliche Bauflächendarstellung gewählt werden. Die Fläche wird daher nun als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Baufläche wird somit bzgl. ihrer Art der baulichen Nutzung geändert und grau ausgewiesen.

3.17.7 Erholungsraum

Die Ausweisung des im Süden des Siedlungsbereichs von Vögelsen dargestellten Erholungsraums wurde im Urplan vorgenommen. Die Ausweisung wurde jedoch im Erläuterungsbericht zum Urplan nicht erläutert. Aus Sicht der Samtgemeinde ist die Ausweisung dieses Bereichs als Erholungsraum nicht mehr zeitgemäß, da ein Großteil bereits baulich intensiv genutzt wird.

Diese Darstellung in der Planzeichnung wird daher im Zuge der 36. Änderung herausgenommen.

3.18 Hinweis an nachfolgende Planungen

Im Bereich des Flächennutzungsplans befinden sich in tiefliegenden Bereichen potenziell hochwassergefährdete Gebiete. Für das Gebiet der Gemeinde Vögelsen stehen dazu beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie neue Kartenunterlagen zum Thema „Geologie und Boden“ sowie darauf basierend Auswertungskarten zu den Themen

„Hochwassergefährdung“ (GHK50) und „Baugrund, Ingenieurgeologie“ (IGK50) zur Verfügung. In der Auswertungskarte Hochwassergefährdung werden Flächen ausgewiesen, die in jüngerer geologischer Vergangenheit von Überflutungen durch Flusshochwässer betroffen waren. Diese Gebiete sind auch in Zukunft potenziell überflutungsgefährdet. Die Auswertungskarte Baugrund / Ingenieurgeologie enthält u.a. Angaben und Kennwerte zu Setzungsgefahren sowie andere Angaben über die Qualität des Baugrundes aus ingenieurgeologischer Sicht.

Sämtliche Karten können beim LBEG bezogen werden.

4. Einwohnerentwicklung

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ist folgende Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Vögelsen zu erwarten:

Nr. der Änderungsfläche	neue Einwohner	Prozentsatz
Nr. 4	30 EW	1,3 %
Nr. 5	225 EW	9,7 %
Nr. 6	48 EW	2,1 %
Summe	303 EW	13,1 %

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Vögelsen wird durch die Bebauung der geplanten Änderungsflächen von derzeit 2.314 EW (Stand: 30.06.2008) um 303 EW auf dann ca. 2.617 EW ansteigen. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 13,09 %

Das Entwicklungskonzept 2006 der Samtgemeinde Bardowick sieht für die Gemeinde Vögelsen allerdings ein Bevölkerungswachstum von lediglich ca. 172 Einwohnern bis 2015 vor. Die samtgemeindlich vorgesehene Einwohnerentwicklung soll durch Verträge mit den einzelnen Gliedgemeinden festgeschrieben werden, die eine strikte Befolgung der Einwohner-Zielzahlen für einzelne Jahre (z.B. 2007, 2010, 2013 und 2015) einfordern. Durch eine Gliederung der Änderungsfläche 5 (großflächige Siedlungserweiterung) und eine Realisierung der Abschnitte in zeitlicher Abfolge werden die festgeschriebenen Zielzahlen des Entwicklungskonzepts 2006 der Samtgemeinde in Vögelsen eingehalten.

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.

Die Bedingungen und Voraussetzungen für die Behandlung der in den größeren Änderungsflächen 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 E.ON Avacon AG.

- *Gas*

Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Avacon AG. Dies ist aus den vorhandenen Netzen oder durch entsprechende Erweiterungen 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 36. 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 Vögelsen in der Zeit vom 14.12.2007 bis zum 25.01.2008 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel dazu mit Schreiben vom 11.12.2007 und Frist bis zum 25.01.2008 durchgeführt.

Die bei den beiden vorgenannten Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen bzw. Anregungen führten nach Abwägung zu Änderungen der Planung. So wurde im wesentlichen darüber entschieden, welche der beiden alternativen großflächigen Siedlungserweiterungs-

flächen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens weiterverfolgt werden soll. In der Folge ist die nordöstliche Siedlungserweiterung (Änderungsfläche 5 des Vorentwurfs) entfallen. Desweiteren werden nun zwei bekannte Altablagerungen im Entwurf der F-Planänderung dargestellt.

Der Samtgemeindeausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 21.04.2008 die öffentliche Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 25.09.2008 bis zum 28.10.2008 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu mit Schreiben vom 25.09.2008 und Fristsetzung bis zum 28.10.2008 durchgeführt.

Die nun vorgebrachten Stellungnahmen bzw. Anregungen führten nach Abwägung wiederum zu Änderungen der Planung. So wurde im wesentlichen zum einen die Änderungsfläche 11 (Wohnbaufläche am Brockwinkler Damm) aus der Planung genommen. Die Fläche wird nun wieder wie im wirksamen Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet dargestellt. Zum anderen wurden zwei neue Änderungsflächen in die Planung aufgenommen. Hierbei handelt es sich zum einen um eine Wohnbaufläche, die zuvor als Gemeinbedarfsfläche dargestellt war, faktisch jedoch als reine Wohnbaufläche genutzt wird. Diese Fläche befindet sich im Einmündungsbereich Lüneburger Straße / Feldstraße. Zum anderen handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche westlich der Schulstraße, die zuvor als Wohnbaufläche dargestellt war, tatsächlich aber als Kirchengemeindezentrum genutzt wird.

Desweiteren wurde die Änderungsfläche 12 des Entwurfs, Stand September (Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen westlich der Ortslage von Vögelsen) deutlich zurückgenommen, etwa bis an die südliche Grenze des Baugebiets, um die großräumige landwirtschaftliche Nutzfläche in diesem Bereich nicht über Gebühr einzuschränken. Auch die entlang der ehemaligen Bahntrasse gelegene Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (Änderungsfläche 13 im Entwurf, Stand September) erstreckt sich nun wesentlich weiter in Richtung Norden und teilt sich jetzt in drei statt bisher zwei Teilbereiche. Die Änderungsfläche stellt damit einen großflächigen Suchraum für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen dar.

Zudem wurde für die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sowie für die Gewerbefläche eine Bilanzierung der Eingriffe durchgeführt.

Auch ein Hinweis an nachfolgende Planungsebenen bezüglich zur Verfügung stehenden Kartenmaterials zu den Themen „Hochwassergefährdung“ sowie „Baugrund / Ingenieurgeologie“ wurde in die Begründung zum Flächennutzungsplan mit aufgenommen.

Ansonsten handelt es sich bei den Änderungen aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen um sachliche Klarstellungen und redaktionelle Ergänzungen in der Begründung.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bardowick hat daraufhin in seiner Sitzung am 08.12.2008 den geänderten Entwurf des Flächennutzungsplans gebilligt und aufgrund der vorgenannten Änderungen des Entwurfs die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die während der erneuten Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen haben nach Abwägung nur zu sachlichen Klarstellungen und redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung geführt.

Der Rat der Samtgemeinde Bardowick hat in seiner Sitzung am 24.03.2009 nach eingehender Prüfung der Anregungen und Bedenken die Abwägung beschlossen und den Feststellungsbeschluss der 36. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.