



37. Änderung des Flächennutzungsplans Samtgemeinde Bardowick (Flecken Bardowick)

Gesamtinhaltsverzeichnis:

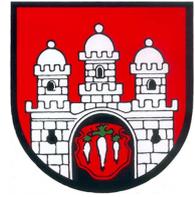
1. Begründung Teil I: Allgemeine Begründung
2. Begründung Teil II: Umweltbericht
3. Präambel und Verfahrensvermerke
4. Planzeichnung (M. 1 : 5.000) und Übersichtsplan (M. 1 : 10.000)

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

Samtgemeinde Bardowick
Landkreis Lüneburg



37. Änderung des Flächennutzungsplans Samtgemeinde Bardowick (Flecken Bardowick)

Begründung

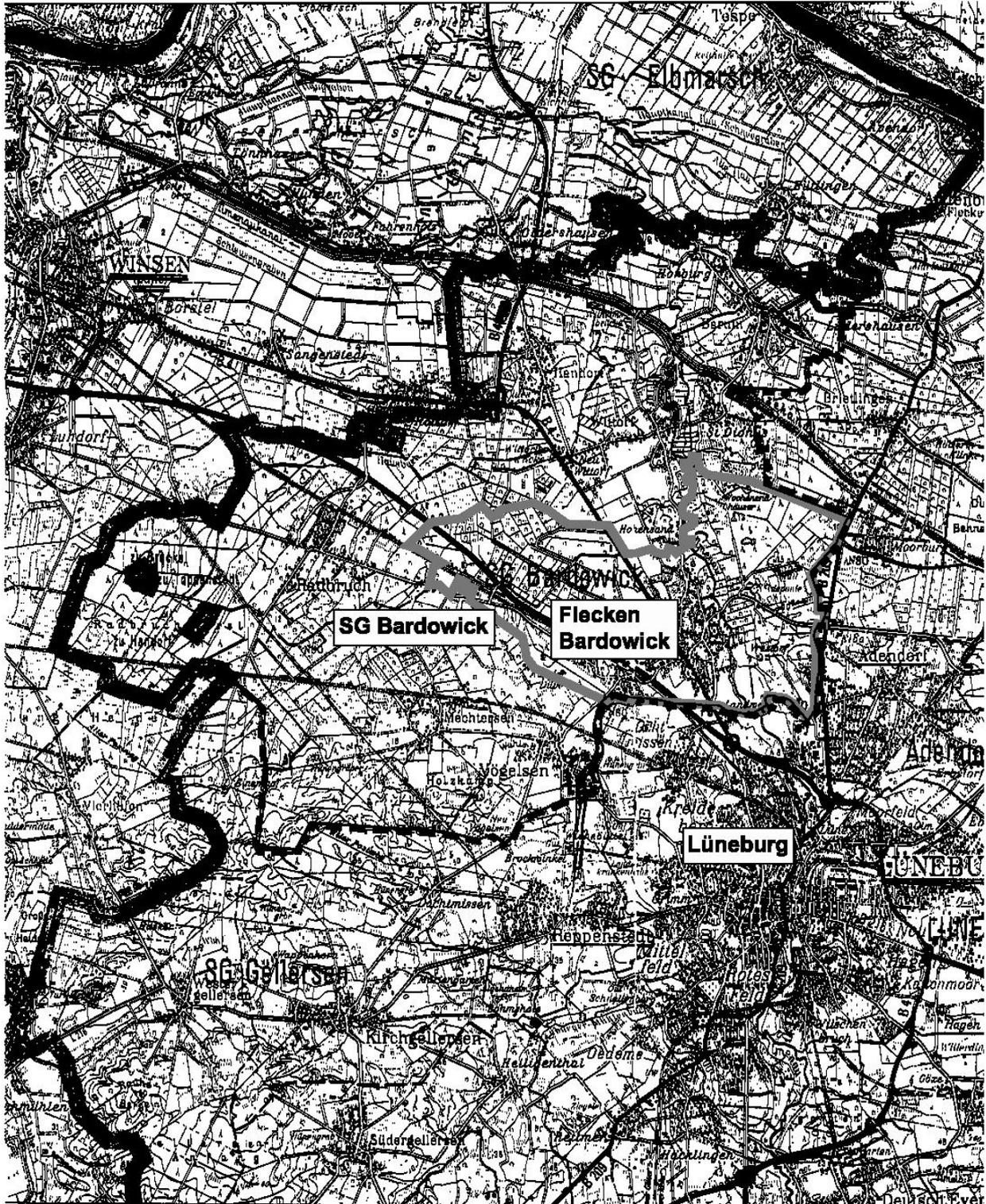
Teil I: Allgemeine Begründung

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 | 6 |
| 1. Anlass und Zielsetzung der Änderung | 6 |
| 2. Rahmenbedingungen | 7 |
| 2.1 Räumliche Lage / Infrastruktur | 7 |
| 2.2 Übergeordnete Planungen | 8 |
| 2.2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) | 8 |
| 2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 8 |
| 2.2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) | 9 |
| 2.2.4 Landschaftsplan (LP) | 10 |
| 2.2.5 Entwicklungskonzept 2006 der Samtgemeinde Bardowick | 11 |
| 3. Planung | 12 |
| 3.1 Änderungsfläche 1: Grünfläche sowie Überschwemmungsgebiet südlich der Straße Am Eichhof | 13 |
| 3.2 Änderungsflächen 2 / 3: Mischbauflächen südlich der St. Nikolaistraße sowie östlich an die Hamburger Landstraße angrenzend | 13 |
| 3.3 Änderungsfläche 4: Sonderbauflächen, Mischbauflächen, Ausgleichsflächen und Überschwemmungsgebiet in der östlichen Ortslage | 14 |
| 3.4 Änderungsflächen 5, 6 und 7: Schulzentrum | 14 |
| 3.5 Änderungsfläche 8: Hoffläche westlich der St. Johannisstraße und südlich der Rackerstraße | 15 |
| 3.6 Änderungsfläche 9: Hoffläche zwischen Rackerstraße im Süden und Kleine Kötnerstraße im Norden | 15 |
| 3.7 Änderungsfläche 10: Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche am östlichen Ortsrand | 16 |
| 3.8 Änderungsfläche 11: Gemeinbedarfsfläche am Einmündungsbereich Klappersteg / St. Johannisstraße | 16 |
| 3.9 Änderungsflächen 12 / 13: Hoffläche zwischen der Straße Im Sande und der Straße Hinter der Worth | 17 |
| 3.10 Änderungsfläche 14: ehemalige Post an der Straße Hinter der Worth | 17 |
| 3.11 Änderungsfläche 15: Hoffläche zwischen der Domstraße im Norden und der Straße Im Sande im Süden | 18 |
| 3.12 Änderungsfläche 16: Hoffläche zwischen der Mühlenstraße im Norden und der Straße Im Sande im Süden | 18 |
| 3.13 Änderungsfläche 17: Gemeinbedarfsfläche sowie Hoffläche zwischen der Huderstraße, der Schulstraße und der Domstraße | 19 |

37. Änderung des Flächennutzungsplans (Flecken Bardowick)

Samtgemeinde Bardowick / Landkreis Lüneburg

| | | |
|------|--|----|
| 3.14 | Änderungsfläche 18: Hoffläche zwischen der Großen Brückenstraße (K 30) im Süden und der Huderstraße im Westen | 19 |
| 3.15 | Änderungsfläche 19: Gemischte Baufläche und Überschwemmungsgebiet nördlich der großen Brückenstraße (K 30) | 20 |
| 3.16 | Änderungsfläche 20: Gemischte Baufläche, Überschwemmungsgebiet, Ersatz- und Ausgleichsfläche sowie Grünfläche am nordöstlichen Ortsrand Bardowicks | 20 |
| 3.17 | Änderungsfläche 21: Hoffläche zwischen der Kuhstraße im Süden und der Huderstraße im Osten | 21 |
| 3.18 | Änderungsfläche 22: Hoffläche zwischen der Dorfstraße im Süden und der Huderstraße im Osten | 21 |
| 3.19 | Änderungsfläche 23: Gemischte Baufläche in nördlicher Ortsrandlage Westlich der alten Wittorfer Straße | 22 |
| 3.20 | Änderungsfläche 24: Fläche für Entsorgungsanlagen – Pumpwerk im Norden der Ortslage | 28 |
| 3.21 | Änderungsfläche 25: Grünfläche und gemischte Baufläche im Bereich Huder Marsch und Huder Furth | 28 |
| 3.22 | Änderungsfläche 26: Gewerbegebiet Bardowick / Wittorf | 29 |
| 3.23 | Änderungsfläche 27: Sonderbaufläche Freizeit und Erholung – Freibad | 30 |
| 3.24 | Änderungsfläche 28: Gemischte Baufläche sowie Grünflächen südlich der Straße Im Kuhreier | 34 |
| 3.25 | Änderungsfläche 29: Grünfläche – Spielplatz zwischen Im olen Dinst und Dinstweg | 35 |
| 3.26 | Änderungsfläche 30: Wohnbaufläche Imer Weg West | 35 |
| 3.27 | Änderungsfläche 31: Gewerbegebiet an der BAB 250 | 36 |
| 3.28 | Änderungsfläche 32: Parkplatz Park + Ride nördlich der Bahntrasse an der Bahnhofstraße | 36 |
| 3.29 | Änderungsfläche 33: Gewerbegebiet sowie Grünflächen im südlichen Anschluss an das Gebiet Heereskamp | 37 |
| 3.30 | Änderungsfläche 34: Wohnbaufläche und Grünflächen im Bereich Witwenkamp – West | 43 |
| 3.31 | Änderungsfläche 35: Wohnbaufläche und Grünflächen im Bereich Witwenkamp – Ost | 43 |
| 3.32 | Änderungsfläche 36: Wohnbaufläche und Grünfläche zwischen Radbrucher und Vögeler Weg | 44 |
| 3.33 | Änderungsfläche 37: Wohnbaufläche und Park + Ride Platz südwestlich der Bahntrasse und nördlich des Vögeler Weg | 44 |
| 3.34 | Änderungsfläche 38: Wohnbaufläche östlich des Vögeler Weg | 45 |
| 3.35 | Änderungsfläche 39: Grünfläche Vögeler Kamp | 45 |

| | | |
|------|---|----|
| 3.36 | Änderungsflächen 40 und 41: Grünflächen am Sportplatz nördlich des Adendorfer Weg | 45 |
| 3.37 | Änderungsflächen 42, 43 und 44: Flächenpool / Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen östlich der Ilmenau | 46 |
| 3.38 | Änderungsflächen 45 und 46: Flächenpool / Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im nordwestlichen Gemeindegebiet | 47 |
| 3.39 | Änderungsfläche 47: Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen am östlichen Ilmenauufer | 48 |
| 3.40 | Änderungsfläche 48: Gewerbegebiet am Adendorfer Weg | 49 |
| 3.41 | Änderungsfläche 49: Grünfläche nordöstlich der Bahntrasse im westlichen Gemeindegebiet | 49 |
| 3.42 | Änderungsflächen 50a und 50b: Kerngebiet östlich der Großen Straße | 50 |
| 3.43 | Änderungsfläche 51: Wohnbau-, Grün- und Waldfläche im Bereich „Radbrucher Weg Nord“ | 50 |
| 3.44 | Änderungsfläche 52: Gemischte Baufläche „Am Mühlenfriedhof“ | 51 |
| 3.45 | Änderungsflächen W1 – W17: Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft | 51 |
| 3.46 | Änderungen außerhalb der ausgewiesenen Änderungsflächen | 52 |
| 3.47 | Hinweis an nachfolgende Planungsebenen | 54 |
| 4. | Einwohnerentwicklung | 55 |
| 5. | Ver- und Entsorgung | 55 |
| 6. | Bauleitplanerisches Verfahren | 56 |

Anlage (3 Seiten): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Vorbemerkung

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick betrifft den Flecken Bardowick 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 den Fassungen der wirksamen Änderungen vom 21.02.2002 (28. Änderung) sowie vom 13.07.2006 (33. Änderung zu den Vorrangflächen für die Windenergie).

Die Aufstellung der 37. 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 37. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch das Planungsbüro Stöhr, Lüneburg.

1. Anlass und Zielsetzung der Änderung

Anlass der 37. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) ist die Absicht der Samtgemeinde Bardowick, den F-Plan im Zuge seiner geplanten generellen Fortschreibung für den Bereich des Flecken Bardowick 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 des Flecken Bardowick anzupassen.

Im Entwicklungskonzept 2006 der Samtgemeinde Bardowick wird der Flecken als Grundzentrum innerhalb der Samtgemeinde als Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

Die Siedlungsentwicklung des Flecken Bardowick soll neben der typischen Einfamilienhausbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auch Elemente des flächensparenden Bauens, wie z.B. Hausgruppen oder Reihenhäuser aufweisen.

Vorhandene prägende Landschaftselemente, wie z.B. vorhandene Grabenläufe und Gehölzstrukturen, sollen erhalten und in die Planung integriert werden.

Mit dieser Änderungsplanung werden allerdings keine wesentlichen wohnbaulichen Siedlungerweiterungen im Flecken Bardowick vorbereitet. Vielmehr handelt es sich bei den Änderungen überwiegend um kleinteilige Bestandsanpassungen bzw. um Zurücknahmen von Nutzungen oder um Ausweisungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ein Großteil der Änderungsflächen liegt zudem

im bebauten Innenbereich oder im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans, so dass davon ausgegangen werden kann, dass für diese Bereiche die Belange von Natur und Landschaft bereits vor dieser Planung abschließend ermittelt und bewertet wurden.

Lediglich zwei Änderungsflächen dienen der Siedlungserweiterung. Dazu gehört die gewerbliche Baufläche im Bereich Heereskamp nördlich der Landwehr (Änderungsfläche 33) sowie die gemischte Baufläche im Norden der Ortslage zwischen Wittorfer Straße und Alte Wittorfer Straße (Änderungsfläche 23). Bei letzterer Fläche handelt es sich um eine kleinteilige Arrondierung der Ortslage, bei der von keinem erheblichen Einwohnerzuwachs ausgegangen werden kann. Darüber hinaus stellt die Ausweisung der Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ (Änderungsfläche 27) eine Nutzungsänderung in erheblichem Ausmaß dar.

Die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung wird sich daher auf diese drei genannten Flächen beschränken. Für alle übrigen Änderungsflächen dieser F-Planänderung kann von vornherein davon ausgegangen werden, dass von ihnen keinerlei Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter ausgehen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Lage / Infrastruktur

Bardowick liegt im Südosten der Samtgemeinde nördlich an Lüneburg angrenzend zwischen Adendorf im Osten und Vögelsen, Mechtersen und Radbruch im Westen. Die Ortslage erstreckt sich beidseits der K 46 (ehemalige B 4). Im Osten reicht sie bis an die Ilmenau und im Süden wird die Ortslage durch die Landwehr begrenzt.

Durch die Ortslage von Bardowick verläuft die Haupteisenbahnstrecke Hannover-Lüneburg-Hamburg mit Haltepunkt in Bardowick.

Der Flecken Bardowick besitzt ca. 6.295 Einwohner (Stand 31.12.2009).

Bardowick weist aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung als vormals wichtiger norddeutscher Handelsplatz, der bereits mit Stadtrechten ausgestattet war, ein in Deutschland einzigartiges Siedlungsgefüge auf, an welchem man noch die ehemalige städtische Struktur ablesen kann. Durch Siedlungserweiterungen in den letzten Jahrzehnten ist Bardowick über den historischen Kern hinausgewachsen, wobei man aber immer noch seine ursprüngliche Struktur und seine Einzigartigkeit gut ablesen kann.

Der Bedeutung Bardowicks als Hauptort der Samtgemeinde entspricht auch die Konzentration hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung. So dient der Flecken der Versorgung des allgemeinen täglichen Bedarfs an Dienstleistungen, Gütern und Infrastruktureinrichtungen.

Bardowick ist durch die Stadtbusanbindung in regelmäßiger Taktung an das Oberzentrum Lüneburg angeschlossen. Zudem können Lüneburg und Hamburg mit dem Metronom stündlich erreicht werden.

Bardowick ist darüber hinaus über die Anschlussstelle „Lüneburg-Nord“ der BAB 250 (Lüneburg – Hamburg, südliche Richtung / B 209 Richtung Soltau) erschlossen.

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 37. 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)

Der Flecken Bardowick liegt nördlich des Oberzentrums Lüneburg. Bardowick wird als Grundzentrum ausgewiesen. Die zentralen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs werden sowohl in Bardowick selbst sowie in Lüneburg bereitgestellt. Die Angebote des wöchentlichen und periodischen Bedarfs sind in Lüneburg verfügbar.

Die Bereiche östlich der Ilmenau sind als Vorranggebiete für Natur und Landschaft bzw. für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Bereich wird zudem teilweise überlagert ausgewiesen als Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses sowie als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft.

Da durch die vorliegende F-Planänderung hier keine Siedlungserweiterungen geplant sind und zudem großflächige Suchräume für Ausgleichsflächen (gemeindlicher Flächenpool) dargestellt werden, kann davon ausgegangen werden, dass diesen Zielen der Raumordnung entsprochen wird.

Im Westen von Bardowick ist ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft im RROP dargestellt.

Bardowick ist gut durch den ÖPNV an Lüneburg angebunden. Im Süden der Ortslage verläuft die BAB 250. Durch die Gemeinde verläuft die Kreisstraße 46 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr sowie die Kreisstraßen K 32 und K 30 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Außerdem ist die Haupteisenbahnstrecke Hannover-Lüneburg-Hamburg mit Haltepunkt in Bardowick im RROP ausgewiesen.

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 Bardowick zu beachten:

- Bardowick übernimmt die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und aufgrund besonderer Standortvorteile zum Oberzentrum Lüneburg die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (D 1.6.05)
- 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)

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 mehrere Flächen - hauptsächlich im östlichen Gemeindegebiet des Flecken - als für den Naturschutz wichtige Bereiche dargestellt. Dazu gehören insbesondere der Verlauf der Ilmenau und im nördlichen Gemeindegebiet die ausgedehnten Uferbereiche des Flusses. Die Wallanlage „Landwehr“ im südlichen Gemeindegebiet sowie ein kleiner Bereich östlich des St. Nikolaistifts sind zusätzlich als Landschaftsschutzgebiete dargestellt. Fast alle dargestellten wichtigen Bereiche für Natur und Landschaft sind überlagernd auch als Flächen gekennzeichnet, in denen Pflege und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind.

Im Textteil des LRP werden zu den geschützten und besonders schutzwürdigen Bereichen von Natur und Landschaft im Flecken Bardowick im wesentlichen folgende Angaben gemacht:

- Die Niederung der Ilmenau ist auf ca. 3,5 km Länge und 400 bis 700 m Breite als Fließgewässer bzw. Feuchtgrünland für Natur und Landschaft von Bedeutung und auch im Rahmen des Niedersächsischen Fließgewässerschutzprogramms geschützt.
- Im Nahbereich der Ilmenau befinden sich zudem noch mehrere für Natur und Landschaft bedeutende Bereiche, bei denen es sich hauptsächlich um Feuchtgrünland mit unterschiedlicher Nutzungsintensität handelt.
- Die Wallanlage „Landwehr“ ist ein Fließgewässer mit Eichen- und Buchenwald, das sich bis Bardowick erstreckt und floristisch, faunistisch sowie kulturhistorisch bedeutsam ist.

Die allgemeinen Ziele des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Lüneburg wurden bei der Planung berücksichtigt. So werden beispielsweise große Teile der als bedeutsam dargestellten Ilmenau-Niederung im F-Plan als Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen, um hier

auf geeigneten Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisieren zu können.

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 westliche Teil des Gemeindegebiets des Flecken Bardowick sowie die bebaute Ortslage gehören dem Naturraum Winsener Talsandplatte an.

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. Große Bereiche dieses Naturraums sind in Bardowick zudem überwiegend ackerbaubaulich bzw. erwerbsgartenbaulich geprägt und sollen durch Anpflanzungen von Windschutz- und Biotopschutzgehölzen entwickelt werden. Die Bodenfruchtbarkeit und die Grundwasserneubildung sind zu sichern.

Für diesen Bereich werden im Landschaftsplan hauptsächlich kleinflächige sowie punktuelle oder lineare Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen. Dazu gehören v.a. Anpflanzungen und Ergänzungspflanzungen von Gehölzelementen zur Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes sowie zur Sicherung der Bodenfruchtbarkeit und zur Bereitstellung von Brut-, Nahrungs- und Aufzucht-Lebensräumen.

Östlich von Bardowick erstreckt sich der Bereich der Ilmenau-Niederung und wiederum östlich dieses Bereichs liegt der Flecken im Naturraum Talsand- und Dünengebiet.

Der Naturraum Ilmenau-Niederung ist durch hohen Grundwasserstand und vernetzte autotypische natürliche und naturnahe Lebensräume, weitgehend extensive Feuchtgrünlandnutzung und renaturierte Fließgewässer sowie durch extensiv genutzte Übergangsbereiche zum östlichen Talsand-Gebiet gekennzeichnet. Der Naturraum ist zu erhalten und in Teilbereichen zu entwickeln

In diesem Bereich werden im Landschaftsplan hauptsächlich die Durchführung von Pflege- und Entwicklungskonzepten für großflächige ökologisch bedeutsame Landschaftsbereiche sowie die Durchführung von Renaturierungskonzepten für Fließgewässer zur Sicherung bzw. Wiederherstellung des Wasserhaushalts und zur Entwicklung fließgewässer- und niederungstypischer Lebensräume vorgesehen.

Folgende Flächen in Bardowick kommen lt. Landschaftsplan für die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen in Frage:

- Aufgabe der erwerbsgartenbaulichen Nutzung und Extensivierung der Grünlandnutzung westlich der Ilmenau im Bereich „Im Wendekorb“ und „Alter Kamp“.
- Aufgabe der erwerbsgartenbaulichen Nutzung auf Niedermoorstandorten nördlich von „Im Glüsing“.
- Anpflanzung von Baum- und Strauchreihen entlang des „Westermarschweg“ und des Weges nördlich von „Im Alten Dienst“
- Renaturierung des Buringmoores.

- Extensivierung der Grünlandnutzung am Westufer der Ilmenau zwischen Schleuse und Landwehr.
- Grünlandsicherung und -wiederherstellung im Bardowicker Bruch und in der Ilmenau-Niederung (z.B. Bereich „Schweineweide“).

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.

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.

- 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.

Der Flecken Bardowick bildet als Grundzentrum innerhalb der Samtgemeinde den Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung. Insgesamt wird der Flecken bis 2015 eine Einwohnerzahl von 6.720 aufweisen. In Bezug auf die aktuellen Einwohnerzahlen (6.295 EW, Stand 31.12.2009) ist dies ein Zuwachs von 425 EW. Die Einwohnerentwicklung soll durch einen Vertrag der einzelnen Gliedgemeinden mit der Samtgemeinde festgeschrieben werden. Dabei wird eine strikte Befolgung der Einwohner-Zielzahlen einzelner Jahre eingefordert.

Nach dem vorliegenden Entwicklungskonzept sollen in Bardowick bis 2015 zunächst Wohnbauflächen für 221 EW entstehen. Da diese Zielzahl durch die Ausweisung der Baugebiet Ilmer Weg West und Witwenkamp-West bereits erreicht wurde, sind im Zuge der vorliegenden 37. Änderung des Flächennutzungsplan keine neuen großflächigen Siedlungserweiterungen geplant. Auch wenn für die vorliegende F-Planänderung ein Zielhorizont bis etwa 2020 zugrunde gelegt wird, besteht vor allem durch die Nutzung vorhandener Innentwicklungspotenziale ein ausreichendes Wohnraumangebot. Darüber hinaus ergeben sich auch in Anbetracht der demografischen Entwicklung zunehmend Wohnraumreserven im Bestand.

3. Planung

Basierend auf den vorgenannten Rahmenbedingungen und den darauf fußenden Siedlungs- und Entwicklungszielen der Samtgemeinde Bardowick und des Flecken Bardowick wurde die vorliegende Änderungsplanung entwickelt.

Bei der vorliegenden Änderungsplanung haben sich in Bardowick 52 Änderungsflächen ergeben. Diese gliedern sich in

- grundsätzlich neue Flächenausweisungen und
- 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.

Bei den grundsätzlich neuen Flächenausweisungen handelt es sich lediglich um folgende Änderungsflächen:

- Änderungsfläche 23: Gemischte Baufläche in nördlicher Ortsrandlage östlich der Wittorfer Straße (K 31)
- Änderungsfläche 33: Gewerbegebiet sowie Grünflächen im südlichen Anschluss an das Gebiet Heereskamp
- Änderungsflächen 40 und 41: Grünflächen am Sportplatz nördlich des Adendorfer Wegs
- Änderungsfläche 49: Grünfläche nordöstliche der Bahntrasse im westlichen Gemeindegebiet

Bei allen übrigen Änderungsflächen handelt es sich um geänderte Flächenausweisungen aufgrund der tatsächlich erfolgten Entwicklung und vorhanden Nutzung bzw. um Anpassungen an den Bestand oder neuere Planungsüberlegungen der Samtgemeinde.

Die Änderungsplanungen werden nachfolgend im einzelnen erläutert.

3.1 Änderungsfläche 1: Grünfläche sowie Überschwemmungsgebiet südlich der Straße Am Eichhof (Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche liegt im Südosten der Ortslage, östlich vom Schwarzen Weg (K 51) und südlich der Straße Am Eichhof.

Die Fläche umfasst eine Größe von ca. 1,125 ha.

Im wirksamen F-Plan ist der nördliche Bereich der Änderungsfläche als Wohnbaufläche, der südliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 39 „Hinterm Eichhof“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. So wird entsprechend den Festsetzungen des B-Plans die Grenze der Wohnbaufläche geringfügig nach Norden verschoben und im südlichen Anschluss eine Grünfläche ausgewiesen. Diese ist im südlichen Bereich zum Zwecke der Ortsrandeingrünung in einer Breite von 7 m überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt. Im Bebauungsplan sind auf dieser Grünfläche private Hausgärten festgesetzt. Im östlichen Bereich der Änderungsfläche wird die Grenze des von Bebauung freizuhaltenen Überschwemmungsgebiets der Ilmenau weiter nach Westen verschoben. In diesem Zusammenhang kommt es zu einer Rücknahme der Wohnbaufläche in diesem Bereich.

3.2 Änderungsflächen 2 und 3: Mischbauflächen südlich der St. Nikolaistraße sowie östlich an die Hamburger Landstraße angrenzend (Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsflächen liegen südlich der St. Nikolaistraße zwischen der Hamburger Landstraße (K 46) im Westen und der Großen Straße (K 51) im Osten.

Die Änderungsfläche 2 umfasst eine Größe von ca. 0,739 ha und die Änderungsfläche 3 ist 0,363 ha groß

Im wirksamen F-Plan sind beide Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Schulzentrum“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. So werden entsprechend den Festsetzungen des B-Plans in den Bereichen der Änderungsflächen 2 und 3 nun nicht mehr Wohnbauflächen, sondern gemischte Bauflächen ausgewiesen. Entsprechende Abgrenzungen der unterschiedlichen Nutzungen (zwischen gemischter Baufläche und angrenzender Wohnbaufläche) wurden ergänzt bzw. verschoben.

3.3 Änderungsfläche 4: Sonderbauflächen, Mischbauflächen, Ausgleichsflächen sowie Überschwemmungsgebiete in der östlichen Ortslage (Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche liegt im Osten der Ortslage von Bardowick und umfasst eine Größe von ca. 10,040 ha.

Im wirksamen F-Plan wird der Bereich des St. Nikolaistifts als Naturschutzgebiet dargestellt. Ansonsten ist der Bereich der Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft oder als Mischbaufläche dargestellt.

Diese großflächige Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34a „Altbereich Ost – 1. Abschnitt, Nikolaihof“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, so dass in diesem Bereich eine Vielzahl von Änderungen dargestellt werden.

So werden drei neue Sonderbauflächen im Bereich der Änderungsfläche 4 dargestellt. Neben der Ausweisung des St. Nikolaistifts als Sonderbaufläche werden auch im Bereich der nordöstlich angrenzenden Freifläche bzw. der heutigen Mischbaufläche entlang der St. Wilhadistraße zwei Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Naherholung dargestellt. Diese sind räumlich getrennt durch eine der Regenrückhaltung dienenden Freifläche. Im nördlichen Bereich der Freifläche wird eine Ersatz- und Ausgleichsfläche dargestellt. Sie ragt bis an die Ilmenau. Im östlichen Bereich der Änderungsfläche am westlichen Ilmenauufer ist die Grenze des Überschwemmungsgebiets etwas nach Westen verschoben worden, so dass im nördlichen Bereich der Änderungsfläche die Mischbaufläche ebenfalls bis auf die Grenze des Überschwemmungsgebiets zurückgenommen werden musste.

Im südwestlichen Bereich der Änderungsfläche, im Bereich des St. Nikolaistifts, wurde das Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts verkleinert auf den tatsächlich schutzwürdigen Bereich. Nördlich an den St. Nikolaistift angrenzend wird dem tatsächlichen Baumbestand entsprechend eine kleine Waldfläche dargestellt. Der gesamte Bereich des Stifts wird nun als denkmalgeschützter Bereich dargestellt.

Im westlich der St. Wilhadistraße gelegenen Bereich der Änderungsfläche wird der vorliegende Flächennutzungsplan ebenfalls an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34a angepasst. Dementsprechend verschieben sich die Grenzen der Mischbaufläche im dortigen Hofbereich. Zudem werden zwei kleine Ersatz- und Ausgleichsflächen im Bereich des Hofes ausgewiesen.

3.4 Änderungsflächen 5, 6 und 7: Schulzentrum (Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsflächen liegen mittig in der Ortslage von Bardowick zwischen der St. Nikolaistraße im Süden, der Hamburger Landstraße im Westen und der Großen Straße im Osten

Die Änderungsfläche 5 umfasst eine Größe von ca. 1,060 ha. Die Änderungsfläche 6 ist 0,364 ha groß und die Änderungsfläche 7 umfasst 0,307 ha.

Im wirksamen F-Plan sind die Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule bzw. als gemischte Baufläche dargestellt.

Diese Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Schulzentrum“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, so dass in diesem Bereich drei Änderungen vorgenommen wurden.

Im nördlichen Bereich (Änderungsfläche 5) wurde die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule zurückgenommen und stattdessen eine Mischbaufläche dargestellt. Im südöstlichen Bereich (Änderungsfläche 6) wurde die Gemeinbedarfsfläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung ebenfalls zurückgenommen und stattdessen eine Grünfläche dargestellt. Der südwestliche Bereich (Änderungsfläche 7) ist nur noch zum Teil als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Hier werden nun entsprechend den Festsetzungen des B-Plans Nr. 32 auch ein Parkplatz und eine kleine Grünfläche ausgewiesen.

3.5 Änderungsfläche 8:

Hoffläche westlich der St. Johannisstraße und südlich der Rackerstraße

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche liegt im Osten der Ortslage von Bardowick und umfasst eine Größe von ca. 1,057 ha.

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

Diese Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, so dass sich im Bereich dieser Hoffläche die Grenzen der Mischbaufläche und in Verbindung damit auch die Grenzen der landwirtschaftlichen Fläche im Hofbereich verschieben.

3.6 Änderungsfläche 9:

Hoffläche zwischen Rackerstraße im Süden und Kleine Kötnerstraße im Norden

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche liegt im Osten der Ortslage von Bardowick und umfasst eine Größe von ca. 1,031 ha.

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

Diese Änderungsfläche liegt ebenfalls im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, so dass sich im Bereich dieser Hofffläche die Grenzen der Mischbaufläche verschieben. Zudem wird die Hofffläche entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nun nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche, sondern als Grünfläche dargestellt.

3.7 Änderungsfläche 10: Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche am östlichen Ortsrand

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche liegt am östlichen Ortsrand von Bardowick am westlichen Ilmenauufer und umfasst eine Größe von ca. 2,502 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich der Änderungsfläche 10 als gemischte Baufläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Auch in diesem Bereich wird die Grenze des Überschwemmungsgebiets nach Westen verlegt, so dass sich die östliche Grenze der Mischbaufläche und damit auch die Grenze der landwirtschaftlichen Fläche verschieben.

3.8 Änderungsfläche 11: Gemeinbedarfsfläche am Einmündungsbereich Klappersteg / St. Johannisstraße

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche liegt in der östlichen bebauten Ortlage von Bardowick zwischen Große Brückenstraße und Klappersteg.

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 0,442 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der gesamte Bereich der Änderungsfläche als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der

37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Dementsprechend wird die Gemeinbedarfsfläche im Klappersteg verkleinert. Hier befindet sich das Gildehaus (ehemaliges Rathaus). Es wird heute als Heimatmuseum geführt.

3.9 Änderungsflächen 12 und 13:

Hoffläche zwischen der Straße Im Sande und der Straße Hinter der Worth

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsflächen liegen mittig in der Ortlage von Bardowick zwischen der Straße Hinter der Worth (K 31) im Westen und der Großen Straße (K 30) im Osten.

Die Änderungsfläche 12 umfasst eine Größe von ca. 0,705 ha. Die Änderungsfläche 13 ist ca. 0,054 ha groß.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden beide Änderungsflächen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Diese Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35a „Altbereich Mitte – 1. Abschnitt, Domumfeld“, 2. Änderung des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, so dass sich im Bereich dieser Hoffläche die Grenzen der Mischbaufläche und in Verbindung damit auch die Grenzen der landwirtschaftlichen Fläche im Hofbereich verschieben.

3.10 Änderungsfläche 14:

ehemalige Post an der Straße Hinter der Worth

(Bestandsanpassung)

Die Änderungsfläche 14 liegt zwischen der Hamburger Landstraße (K 46) und der Straße Hinter der Worth (K 31). Die Fläche umfasst eine Größe von ca. 0,065 ha

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

Im Bereich der Änderungsfläche 14 befand sich früher eine Filiale der Post. Die Fläche war im Flächennutzungsplan bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und mit dem entsprechenden Symbol versehen. Da diese Nutzung inzwischen aufgegeben wurde, soll die Fläche im Zuge der vorliegenden Änderung nun als Mischbaufläche dargestellt werden. Das Postsymbol entfällt.

3.11 Änderungsfläche 15:

Hoffläche zwischen der Domstraße im Norden und der Straße Im Sande im Süden

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche 15 liegt mittig in der Ortslage von Bardowick zwischen der Steinstraße im Westen und der Großen Straße (K 30) im Osten. Sie umfasst eine Größe von ca. 1,729 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als gemischte Baufläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Diese Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35a „Altbereich Mitte – 1. Abschnitt, Domumfeld“, 2. Änderung des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, so dass sich im Bereich dieser Hoffläche die Grenzen der Mischbaufläche und in Verbindung damit auch die Grenzen der landwirtschaftlichen Fläche im Hofbereich verschieben.

3.12 Änderungsfläche 16:

Hoffläche zwischen der Mühlenstraße im Norden und der Straße Im Sande im Süden

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche 16 liegt östlich der Wallstraße (K 31) und nördlich der Straße Im Sande. Sie umfasst eine Größe von ca. 4,274ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als gemischte Baufläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Diese Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35a „Altbereich Mitte – 1. Abschnitt, Domumfeld“, 2. Änderung sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Steinstraße“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen der Bebauungspläne angepasst werden, so dass sich im Bereich dieser Hoffläche die Grenzen der Mischbaufläche verschieben. Zudem wird die Hoffläche nun nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, sondern den Festsetzungen der B-Pläne Nrn. 35a und 41 entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Darüber hinaus wird im östlichen Bereich der Änderungsfläche ein Parkplatz dargestellt. Auf dieser Fläche wurde die Mischbaufläche zurückgenommen.

3.13 Änderungsfläche 17:

Gemeinbedarfsfläche sowie Hoffläche zwischen der Huderstraße, der Schulstraße und der Domstraße

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche 17 befindet sich mittig in der Ortslage von Bardowick zwischen der Straße Beim Dom im Westen und der Huderstraße im Osten.

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von insgesamt ca. 1,959 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Fläche für den Gemeinbedarf, als gemischte Baufläche bzw. als landwirtschaftlich genutzte Hoffläche dargestellt.

Diese Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35a „Altbereich Mitte – 1. Abschnitt, Domumfeld“, 2. Änderung des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, so dass sich im Bereich der Hoffläche südöstlich der Schulstraße die Grenzen der Mischbaufläche und in Verbindung damit auch die Grenzen der landwirtschaftlichen Fläche im Hofbereich verschieben. Zudem wird im nordwestlichen Bereich der Änderungsfläche entlang der Schulstraße statt einer gemischten Baufläche nun eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt, da in diesen Gebäuden Teile der Gemeindeverwaltung sowie das Pfarrhaus untergebracht sind. Im südöstlichen Anschluss an das Pfarrhaus wird darüber hinaus ein Teilbereich der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Hoffläche nun als private Grünfläche dargestellt. Hier befindet sich der Pfarrgarten.

Südlich der Schulstraße ist der Bereich des Verwaltungsgebäudes „Kasse“ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche, sondern als gemischte Baufläche bzw. Grünfläche ausgewiesen. Diese Festsetzungen werden in die Darstellungen des F-Plans übernommen.

Die Gemeinbedarfsfläche der Gemeindeverwaltung im Bereich Schulstraße wird ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend nach Westen bis an die Kuhstraße erweitert. Die bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche in diesem Bereich entfällt somit.

3.14 Änderungsfläche 18:

Hoffläche zwischen der Großen Brückenstraße (K 30) im Süden und der Huderstraße im Westen

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche 18 befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage von Bardowick nördlich der Großen Brückenstraße (K 30).

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von insgesamt ca. 0,918 ha

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

Diese Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35c „Altbereich Mitte – 3. Abschnitt, Huder Straße“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, so dass sich im Bereich dieser Hoffläche die Grenzen der Mischbaufläche und in Verbindung damit auch die Grenzen der landwirtschaftlichen Fläche im Hofbereich verschieben.

3.15 Änderungsfläche 19:

Gemischte Baufläche und Überschwemmungsgebiet nördlich der großen Brückenstraße (K 30)

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche 19 befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage von Bardowick westlich an die Ilmenau angrenzend und besitzt eine Größe von insgesamt ca. 1,393 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich eine sehr kleine Fläche ganz im Nordwesten der Änderungsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35c „Altbereich Mitte – 3. Abschnitt, Huder Straße“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Aus diesem Grund verschiebt sich die Grenze des Überschwemmungsgebiets nach Westen. In Verbindung damit wird die gemischte Baufläche in diesem Bereich zurückgenommen und nun als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Lediglich der kleine Bereich im Nordwesten der Änderungsfläche westlich an das Überschwemmungsgebiet angrenzend wird im Zuge der vorliegenden Änderung nun als gemischte Baufläche und nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

3.16 Änderungsfläche 20:

Gemischte Baufläche, Überschwemmungsgebiet, Ersatz- und Ausgleichsfläche sowie Grünfläche am nordöstlichen Ortsrand

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche 20 befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage von Bardowick östlich der Huderstraße und besitzt eine Größe von insgesamt ca. 1,248 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Diese Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35c „Altbereich Mitte – 3. Abschnitt, Huder Straße“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Dementsprechend wird die gemischte Baufläche am östlichen Ortsrand

unwesentlich zurückgenommen. Der Verlauf der Grenze des Überschwemmungsgebiets wird den Festsetzungen des B-Plans entsprechend verschoben. Im nördlichen Bereich der Änderungsfläche werden eine Ersatz- und Ausgleichsfläche sowie eine kleinteilige Grünfläche, die für Hausgärten genutzt wird, dargestellt

3.17 Änderungsfläche 21:

Hofffläche zwischen der Kuhstraße im Süden und der Huderstraße im Osten

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche 21 befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage von Bardowick zwischen der Krugstraße im Westen und der Huderstraße im Osten. Die Änderungsfläche besitzt eine Größe von insgesamt ca. 2,410 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als gemischte Baufläche bzw. als landwirtschaftlich genutzte Hofffläche dargestellt.

Die Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35b „Altbereich Mitte – 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, so dass sich im Bereich dieser Hofffläche die Grenzen der Mischbaufläche und in Verbindung damit auch die Grenzen der landwirtschaftlichen Fläche im Hofbereich verschieben.

3.18 Änderungsfläche 22:

Hofffläche zwischen der Dorfstraße im Süden und der Huderstraße im Osten

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche 22 befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage von Bardowick zwischen der Wittorfer Straße (K 31) im Westen und der Huderstraße im Osten. Die Änderungsfläche besitzt eine Größe von insgesamt ca. 1,036 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als gemischte Baufläche bzw. als landwirtschaftlich genutzte Hofffläche dargestellt.

Diese Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35b „Altbereich Mitte – 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, so dass sich im Bereich dieser Hofffläche die Grenzen der Mischbaufläche und in Verbindung damit auch die Grenzen der landwirtschaftlichen Fläche im Hofbereich verschieben.

3.19 Änderungsfläche 23:

Gemischte Baufläche in nördlicher Ortsrandlage östlich der Wittorfer Straße (K 31)

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan sowie Arrondierung der Ortslage)

3.19.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche 23 befindet sich ganz im Norden der Ortslage von Bardowick östlich der Wittorfer Straße (K 31) und im südlichen Anschluss an das Pumpwerk. Die Änderungsfläche wird derzeit als Acker bzw. als Weide genutzt. Sie besitzt eine Größe von insgesamt ca. 2,670 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als gemischte Baufläche bzw. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

3.19.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Lüneburg 2003 ist folgendes raumordnerisches Ziel festgelegt und für den Änderungsbereich zu beachten:

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen des RROP werden für den eigentlichen Änderungsbereich keine Nutzungsausweisungen getroffen. Westlich an die Änderungsfläche angrenzend befindet sich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

Die vorliegende Planung widerspricht dieser Zielaussage des RROP nicht, da es sich lediglich um eine Arrondierung der hier bereits vorhandenen Bebauung handelt. Sowohl südlich des Pumpwerks als auch entlang der Wittorfer Straße erstreckt sich bereits die bebaute Ortslage. Diese Bereiche zu verbinden erscheint trotz der Nähe zu für Natur und Landschaft wertvollen Bereichen sinnvoll.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreis Lüneburg (1994) trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen. Im Norden und im Westen der Änderungsfläche entlang der Ilmenau und ihrer Ufergebiete wird im Landschaftsrahmenplan ein für den Naturschutz wichtiger Bereich in dem Pflege und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind ausgewiesen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Darstellung des Landschaftsrahmenplans. Da das geplante Mischgebiet in ausreichendem Abstand zur Ilmenau geplant ist, wird dieser für den Naturschutz wichtige Bereich nicht beeinträchtigt.

Der **Landschaftsplan** der Samtgemeinde Bardowick (1995/1998) weist die Änderungsfläche den Siedlungsflächen im Bereich der Winsener Talsandplatte zu., mit dem Ziel der Erhaltung des hohen Freiflächenanteils und der Erhaltung und Entwicklung von Gehölzen, extensiv genutzten Lebensräumen und siedlungsgeprägten Lebensräumen.

Die Samtgemeinde räumt hier der baulichen Nutzung der Fläche den Vorrang ein gegenüber dem Ziel der Erhaltung des hohen Freiflächenanteils. Zum einen liegt die Änderungsfläche im direkten Anschluss an die freie Landschaft und zum anderen zieht die Samtgemeinde eine

Arrondierung der Ortslage in diesem Bereich einer weiteren Ausdehnung an anderer Stelle vor.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan** ist die Änderungsfläche als gemischte Baufläche bzw. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Änderungsfläche liegt südlich des gemeldeten **FFH-Gebiets** Kennziffer 71 „Ilmenau mit Nebenbächen“. Dieses Gebiet dient dem Schutz des Fließgewässers und deren Uferbereiche. Die Planung steht den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets jedoch nicht entgegen, da im Änderungsbereich derzeit keine schützenswerten Biotope vorhanden sind und mit der geplanten Bebauung kein gravierender Eingriff in das FFH-Gebiet entstehen wird.

Unabhängig von dieser vorläufigen Einschätzung wird jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt mit dem Ziel, zu klären, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des Lebensraums oder der dem Schutzstatus unterstellten Arten vorliegt.

3.19.3 Planung

Die Änderungsfläche liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35b „Altbereich Mitte – 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, so dass im Bereich dieser Änderungsfläche die gemischte Baufläche in Richtung Osten und Norden bis zum Pumpwerk erweitert wird. Zudem wird der Ortsrand im nordwestlichen Bereich der Änderungsfläche arrondiert. Die Ausweisung einer Baufläche in diesem Bereich bietet sich an, da der bebaute Siedlungsbereich bereits beidseitig der Alten Wittorfer Straße und auch beidseitig der Wittorfer Straße (K 31) in Richtung Norden in die Landschaft ragt. Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden diese beiden Bereiche nun durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche verbunden und der Ortsrand dadurch sinnvoll arrondiert.

Für die verbindliche Bauleitplanung wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausweisung eines Mischgebiets tatsächlich eine gemischte Nutzung entstehen muss. Um allerdings Nutzungskonflikte zu minimieren, wird empfohlen, den Bereich zu gliedern und vorwiegend dem Wohnen bzw. vorwiegend der gewerblichen Nutzung vorzubehalten.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche 23 besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2,670 ha.

Die gesamte Fläche wird als gemischte Baufläche ausgewiesen. Zur Arrondierung der Ortslage werden davon ca. 1,116 ha neu als gemischte Baufläche ausgewiesen.

3.19.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Einwohnerentwicklung

Auf der neu ausgewiesenen gemischten Baufläche ist die Entstehung von 13 Einfamilienhausgrundstücken möglich. Dadurch ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 32 Einwohnern (Bezugsgrößen: BruttoBF - 15 % = NettoBF, 700 m²/WE, 2,5 EW/WE) zu erwarten.

Bei einer Einwohnerzahl von 6.219 Einwohnern (Stand 31.12.2008) in Bardowick bedeutet das ein Wachstum von ca. 0,51 %.

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

- Emissionen / Immissionen

Durch die Änderung ist nicht mit negativen Auswirkungen für die umgebenden Nutzungen zu rechnen. Allerdings wird der Bereich der baulichen Erweiterung durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung 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. In Anbetracht der vorhandenen Situation soll der Bereich jedoch als gemischte Baufläche mit entsprechend höheren Toleranzschwellen, aber auch entsprechend erweiterten Nutzungsmöglichkeiten ausgewiesen werden.

Konflikte bez. Emissionen und Immissionen sind demnach im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

- Verkehr

Für die Änderungsfläche ist nicht mit unzumutbaren oder gar schädlichen Verkehrslärm-Immissionen von der Wittorfer Straße (K 31) zu rechnen.

- Natur und Landschaft

Mit der geplanten Siedlungserweiterung wird im Bereich der neuen gemischten Baufläche 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 Änderungsfläche befindet sich zudem in geringer Entfernung zu einem gemeldeten FFH-Gebiet (Kennziffer 71 „Ilmenau mit Nebenbächen“). Mögliche Konflikte zwischen der Planung und dem FFH-Gebiet sind hier allerdings nicht zu erkennen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

Die Samtgemeinde Bardowick hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Bauflächen den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft. Die Samtgemeinde hält den Eingriff für vertretbar, da die geplante neue Baufläche im Westen,

Osten und Süden unmittelbar an bebaute Bereiche anschließt, die Fläche nur eine sehr geringe Größe aufweist und die Fläche heute überwiegend landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt wird.

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

Aufgrund der geringen Größe der Änderungsfläche werden sich voraussichtlich nur sehr geringe Veränderungen für das Kleinklima ergeben. So könnten sich die Durchlüftung im Änderungsbereich 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 Acker- bzw. Weideflächen wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt.

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

3.19.5 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 neu ausgewiesenen Fläche 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 2008.

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 Biotoptyp. Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps 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 unter anderem an der Ilmenau (z.B. Flächenpool im FFH-Gebiet – Änderungsfläche 42 bis 44) 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. Die Flächen stehen für die geplante Naturschutznutzung in der Regel auch zur Verfügung. So liegen sie z.T. bereits im Eigentum des Flecken, zum Teil wurden auch schon vertragliche Vereinbarungen mit den jeweiligen Eigentümern getroffen. Der Flecken muss für geplante Eingriffe im Bereich seines

Gemeindegebiets auf der Ebene der Bebauungspläne auf diese zurückgreifen und hier verbindliche Festsetzungen treffen.

Der für die nachfolgende Bilanz relevante Eingriffsraum im Bereich der Änderungsfläche 23 ist der nun neu als gemischte Baufläche ausgewiesene Bereich zwischen der Bebauung an der Alten Wittorfer Straße und der Bebauung an der Wittorfer Straße (K 31) im nördlichen Bereich der Änderungsfläche.

| <u>Bestand:</u> | Fläche (in m ²) | x | Wertfaktor | = Flächenwert |
|------------------------|--------------------------------|---|------------|---------------|
| - Acker (AS) | 8.098 | x | 1 | = 8.098 |
| - Weide (GM) | 3.066 | x | 3 | = 9.198 |
| Summe | | | | 17.296 |

| <u>Planung:</u> | Fläche | x | Wertfaktor | = Flächenwert |
|--|--------|---|------------|---------------|
| <u>Gemischte Baufläche</u> | | | | |
| - Potentielle Versiegelungsfläche (BruttoBF 11.164 m ² - 15 % = NettoBF 9.489 m ² voraussichtl. GRZ + 50% Überschreitung 0,2 + 0,1 = 0,3 9.489 m ² x 0,3 = 2.847 m ²) | 2.847 | x | 0 | = 0 |
| - Verbleibende Freiflächen (z.B. unversiegelte, vegetationslose Flächen, heterogene Grünflächen); (9.489 m ² - 2.847 m ² = 6.642 m ²) | 6.642 | x | 1 | = 6.642 |
| - Verkehrsflächen (BruttoBF 11.164 m ² - NettoBF 9.489 m ² = 1.675 m ²) | | | | |
| 80% versiegelte Straßenfläche (1.675 m ² x 0,8 = 1.340 m ²) | 1.340 | x | 0 | = 0 |
| unversiegelte begrünte Straßenseitenräume (1.675 m ² - 1.340 m ² = 335 m ²) | 335 | x | 1 | = 335 |
| Summe | | | | 6.977 |

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Bestandswert | 17.296 |
| <u>Planungswert</u> | <u>6.977</u> |
| Differenz | 10.319 (zuungunsten der Planung) |

Die grobe Eingriffsbilanzierung für die Änderungsfläche 23 ergibt somit eine negative Bilanz. Es werden voraussichtlich zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im Umfang von etwa 10.300 Wertpunkten erforderlich.

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

3.20 Änderungsfläche 24:

Fläche für Entsorgungsanlagen – Pumpwerk im Norden der Ortslage (Bestandsanpassung)

Die Änderungsfläche 24 befindet sich nördlich der Ortslage von Bardowick östlich der Wittorfer Straße (K 31). Die Änderungsfläche besitzt eine Größe von insgesamt ca. 0,302 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Fläche für Entsorgungsanlagen dargestellt.

Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung wird die Fläche der ehemaligen Kläranlage im Norden der Ortslage von Bardowick auf den tatsächlichen Bestand verkleinert. Hier befindet sich heute lediglich noch ein Pumpwerk. Die früheren Klärbecken sind heute als Biotope angelegt.

Die Fläche für Entsorgungsanlagen wird somit im Osten und Nordosten entsprechend zurückgenommen und in diesen Bereichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.21 Änderungsfläche 25:

Grünfläche und gemischte Baufläche im Bereich Huder Marsch und Huder Furth

Die Änderungsfläche 25 befindet sich in der nördlichen Ortslage von Bardowick westlich der Wittorfer Straße (K 31). Die Änderungsfläche besitzt eine Größe von insgesamt ca. 14,682 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich entlang der Straße Huder Furth ist teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Zuge der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wurden im Nordwesten von Bardowick im Anschluss an das Altdorf großflächige Siedlungserweiterungen ausgewiesen. Diese umfassten die unbebauten Bereiche zwischen Huder Furth, Wittorfer Straße und Mühlenstraße.

Im Zuge der nun anstehenden 37. Änderung des Flächennutzungsplans soll ein großer Teil dieser Wohnbaufläche wieder zurückgenommen werden. Im Bereich der Änderungsfläche 25 südlich der Huder Furth (sog. Huder Marsch) wird aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nun eine Grünfläche dargestellt. Der Bereich eignet sich nicht für eine Bebauung und wird als Grünfläche ausgewiesen, um hier bauliche Nutzungen - auch privilegierte – auszuschließen. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen bleibt jedoch nach wie vor zulässig. Zudem wurde für das Gebiet Huder Marsch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Mix Landschaft & Freiraum erstellt (siehe Anlage). Hier ist mittig der Fläche die Anlage extensiv gepflegten Grünlands vorgesehen, worin auch ein Gewässer u.a. zur Rückhaltung von Oberflächenwasser angelegt werden soll. Der Bereich ist zudem durchzogen von mehreren Entwässerungsgräben. Neben der Naherholung dienen die vorgesehenen Grünflächen und Gewässer hauptsächlich der räumlichen Gliederung (Verbindung zwischen den östlich und westlich vorhandenen Grünzügen) sowie der Entwässerung und Regenrückhaltung für die umliegenden Baugebiete.

Entlang der Straße Huder Furth verbleibt noch beidseitig eine Bautiefe. Diese wird nun jedoch nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern dem östlich angrenzenden Altdorf entsprechend als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Samtgemeinde will in diesem Bereich entsprechend vermehrte Nutzungsperspektiven zulassen.

Zudem umfasst die Änderungsfläche einen Bereich nordwestlich der bebauten Ortslage beidseitig der Straße Huder Furth, der sich als Siedlungssplitter darstellt. Um eine zukünftige Ausweitung dieses Siedlungssplitters zu verhindern, wird im Zuge der vorliegenden 37. Änderung des Flächennutzungsplans hier nun in einer Bautiefe beidseitig der Huder Furth eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Einer weiteren Verdichtung und Ausdehnung der hier bereits bestehenden Bebauung wird somit entgegengewirkt. Zur freien Landschaft hin wird zudem wie im Osten, als auch im Westen eine ca. 10 m breite Grünfläche dargestellt.

3.22 Änderungsfläche 26: Gewerbegebiet Bardowick / Wittorf (Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche 26 befindet sich nordwestlich der Ortslage von Bardowick östlich an der Hamburger Landstraße (K 46). Die Änderungsfläche besitzt eine Größe von insgesamt ca. 6,042 ha

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

Bereits im Zuge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das großflächige Areal des Gewerbegebiets zwischen den Siedlungen Huder Furth, Hohensand und Neu-Wittorf direkt an der K 46 ausgewiesen. Zum Zwecke der Planung dieses gemeindeübergreifenden Gewerbegebiets wurde der Planungsverband „Gewerbegebiet B4“, der sich aus Vertretern des Flecken Bardowick, der Gemeinde Wittorf und der Samtgemeinde Bardowick zusammensetzt, gegründet. Im Jahr 2003 wurde daraufhin ein Rahmenplan für das gesamte Gewerbegebiet erstellt, der das Gebiet in drei Abschnitte unterteilt. Die Bebauungsplanungen des Planungsverbandes für die ersten beiden Abschnitte, welche teilweise in das Gemeindegebiet des Flecken Bardowick hineinragen, sind inzwischen rechtskräftig geworden. Die Änderungsfläche 26 liegt somit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet an der ehemaligen B 4, 1. Abschnitt“ sowie im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 „Gewerbegebiet an der K 46, Wittorfer Heide, 2. Abschnitt“. Entsprechend den Festsetzungen der B-Pläne werden im Zuge der vorliegenden 37. Änderung Gewerbe- und Grünflächen dargestellt.

3.23 Änderungsfläche 27: Sonderbaufläche Freizeit und Erholung - Freibad

3.23.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche 27 befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Bardowick westlich an die Hamburger Landstraße (K 46) angrenzend und besitzt eine Größe von insgesamt ca. 12,548 ha.

3.23.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen des **Regionalen Raumordnungsprogramms** (RROP) für den Landkreis Lüneburg 2003 werden für den eigentlichen Änderungsbereich keine Nutzungsausweisungen getroffen. Die übergeordneten Ziele der Raumordnung für den Flecken Bardowick wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreis Lüneburg (1994) trifft für die Änderungsfläche ebenfalls keine Aussagen.

Der **Landschaftsplan** der Samtgemeinde Bardowick (1995/1998) weist die Änderungsfläche in seiner naturräumlichen Gliederung als Acker-Erlebnisraumkomplex im Bereich der Winsener Talsandplatte zu. Der überwiegende Teil der Änderungsfläche stellt sich als ungegliederter Acker-Erlebnisraum dar, für das als Entwicklungsziele die Steigerung der Naturnähe des Landschaftsbildes und die Steigerung der Vielfalt des Landschaftsbildes durch pflanzliche Gestaltung und Gliederung des Erlebnisraumes vorgeschlagen werden.

Die Samtgemeinde räumt hier jedoch der baulichen Nutzung der Änderungsfläche den Vorrang ein gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche zum überwiegenden Teil als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Bereich des Freibads ist als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Im östlichen Bereich der Änderungsfläche ist ein kleiner Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Zuge der 28. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Bereiche nördlich und südlich des Freibades als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Es war beabsichtigt, hier aufgrund der prognostizierten Siedlungsentwicklung eine Haupt- und Realschule sowie eine Grundschule und einen Kindergarten anzusiedeln. Da aus heutiger Sicht der jetzige Schulstandort jedoch ausreichend ist und entsprechend einer Vereinbarung mit der Stadt Lüneburg auch kein Gymnasium in Bardowick angesiedelt werden soll, sieht die Samtgemeinde inzwischen von der Ansiedlung eines neuen Schulkomplexes ab. Auch eine Umsiedlung des derzeitigen Schulstandortes im Flecken in diesen Bereich ist nicht vorgesehen.

3.23.3 Planung

Die südlich der Straße Im Kuhreiher gelegene Fläche für den Gemeinbedarf wird aus dem Flächennutzungsplan genommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Freibad sowie die nördlich davon gelegene Fläche für den Gemeinbedarf und auch ein Teil des östlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiets werden im Zuge der vorliegenden Änderung des F-Plans nun als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung dargestellt. Für diese Fläche bestehen bereits Vorplanungen. So soll mit der Änderung des F-Plans die Möglichkeit zur Erweiterung des Freibads gewährleistet werden, so dass weitere Besucherparkplätze und auch Wohnmobilstellplätze im östlichen Anschluss an die bisherige Fläche des Freibads entstehen können. Zudem besteht die Möglichkeit, das Freibad nach Norden zu erweitern. Hier könnte zusätzlich eine Saunalandschaft entstehen. Die verbleibenden freien Flächen des Sondergebiets sollen dem Flecken als Standort für Einrichtungen, die der Erholung und Freizeit dienen, zur Verfügung stehen.

Entsprechend den bestehenden Vorplanungen könnte die Erschließung des Sondergebiets und damit auch des Schwimmbads zukünftig nicht mehr von der Straße Im Kuhreiher, sondern über eine zusätzliche Straße, die im nördlichen Bereich des Sondergebiets von der Hamburger Landstraße (K 46) abführen soll, erfolgen. Vor Beginn konkreter Planungen für einen Straßenanschluss ist dazu allerdings eine Abstimmung mit Vertretern der Unfallkommission des Landkreises Lüneburg, bestehend aus Straßenbaulastträger, Verkehrsbehörde und Polizei, durchzuführen.

Bei der weiteren Überplanung dieser Fläche ist im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung zudem zu beachten, dass der unmittelbar an die Änderungsfläche angrenzende Betrieb der Spedition M. Giersch nicht beeinträchtigt werden darf.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 12,548 ha.

Davon sind:

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ | ca. 9,798 ha |
| Grünfläche | ca. 0,183 ha |
| Landwirtschaftliche Fläche | ca. 2,220 ha |
| <u>Fläche für den Verkehr</u> | <u>ca. 0,347 ha</u> |
| Gesamt | ca. 12,548 ha |

3.23.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Emissionen / Immissionen

Konflikte bez. Emissionen und Immissionen im Änderungsbereich sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht zu erwarten. Da derzeit noch keine konkreten Planungen für das Sondergebiet vorliegen, sind mögliche Beeinträchtigungen der östlich der Hamburger Landstraße vorhandenen Wohnbebauung zu gegebener Zeit im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und ggf. durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

- Verkehr

Für die Änderungsfläche ist nicht mit unzumutbaren oder gar schädlichen Verkehrslärm-Immissionen von der Hamburger Landstraße (K 46) zu rechnen. Zudem sind das Freibad sowie die geplante Sondernutzung voraussichtlich selbst emissionssträchtige Nutzungen.

- Natur und Landschaft

Mit der geplanten Siedlungserweiterung wird im Bereich der Sonderbaufläche 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 Flächen für Einrichtungen, die der Erholung dienen, den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft sowie denen der Landwirtschaft. Die Samtgemeinde hält den Eingriff jedoch für vertretbar, da die geplanten Bauflächen unmittelbar an bebaute Bereiche anschließen und heute ausschließlich landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt werden. Zudem war dieser Bereich bereits in vorhergehenden F-Planänderungen als Baufläche ausgewiesen. Insofern handelt es sich lediglich um eine Nutzungsänderung.

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.

3.23.5 Eingriffsbilanzierung

Zur Vorgehensweise der nachfolgenden Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung siehe oben unter Ziffer 3.19.5.

Da für den Änderungsbereich nur sehr grobe Vorplanungen bestehen, kann die Ermittlung des Eingriffsumfanges sowie der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft nur überschlägig durchgeführt werden. Die überschlägige Ermittlung des zu erwartenden Eingriffs wird für die Sonderbaufläche abzüglich der Fläche des Freibads durchgeführt, da dieses auch nach der Nutzungsänderung als Freibad bestehen bleibt. Die verbleibende Fläche hat eine Größe von ca. 7,2 ha.

| <u>Bestand:</u> | Fläche (in m ²) | x | Wertfaktor | = Flächenwert |
|------------------------|--------------------------------|---|--------------|---------------|
| - Acker (AS) | 72.465 | x | 1 | = 72.465 |
| | | | Summe | 72.465 |

3.24 Änderungsfläche 28: Gemischte Baufläche sowie Grünflächen südlich der Straße Im Kuhreiher

Die Änderungsfläche 28 befindet sich mittig in der Ortslage von Bardowick westlich der Hamburger Landstraße (K 46). Die Änderungsfläche besitzt eine Größe von insgesamt ca. 9,349 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil der Änderungsfläche 28 als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Der südliche Bereich der Änderungsfläche ist als Grünfläche und ein kleiner Bereich im Südosten ist bisher als Mischbaufläche ausgewiesen.

Ursprünglich waren sowohl der Bereich der Änderungsfläche als auch die östlich angrenzende Fläche bis an die K 46 als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird nun der westliche Teil dieses Gewerbegebiets als gemischte Baufläche ausgewiesen. Derzeit sind etwa zwei Drittel des gesamten früheren Gewerbegebiets bebaut und werden gewerblich genutzt. Hier befinden sich neben einer Tankstelle und einem Auto-Wasch-Center noch mehrere Autohändler. Auch eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben ist in diesem Bereich ansässig, darunter ein gemäß §11 Abs. 3 BauNVO als großflächig geltender Getränkemarkt. Eigentlich typische Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes fehlen. Auch Wohngebäude sind derzeit nicht vorhanden.

Um das Gebiet zu ordnen und aufzuwerten wird vom Flecken Bardowick derzeit der Bebauungsplan Nr. 40 „Vor der Westermarsch“ aufgestellt. Ziel dieser Planung ist eine Nutzungsänderung im westlichen Teil des Gewerbegebiets. Um neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen grundsätzlich zu ermöglichen, soll hier nun ein Mischgebiet festgesetzt werden. Diese Planungsüberlegungen des derzeit noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans werden in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Bereich der Änderungsfläche 28 wird daher nun eine gemischte Baufläche dargestellt.

Zudem wird südlich der Straße Im olen Dinst eine Wohnbaufläche dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan war dieser südwestliche Bereich der Änderungsfläche als gemischte Baufläche dargestellt. Dies ist eine Anpassung an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Ilmer Weg West“.

Darüber hinaus befindet sich im südlichen Bereich der Änderungsfläche 28 eine großflächige Grünfläche, deren Abgrenzung entsprechend den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 23 „Ilmer Weg West“ und Nr. 30 „Im Kuhreiher“ des Flecken Bardowick in den F-Plan übernommen wird. Die Grünfläche dient hauptsächlich der Entwässerung und Regenrückhaltung des südlich angrenzenden Wohngebiets „Ilmer Weg West“ und besitzt zudem erhebliche Bedeutung für Natur und Landschaft sowie als Fläche zum Ausgleich des durch die Bebauung des angrenzenden Wohngebiets erfolgenden Eingriffs. Aus diesem Grund wird ein großer Teil der Grünfläche überlagernd als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

3.25 Änderungsfläche 29:

Grünfläche – Spielplatz zwischen Im olen Dinst und Dinstweg

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche befindet sich mittig in der Ortslage von Bardowick im Bereich Ilmer Weg West und besitzt eine Größe von ca. 0,094 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Grünfläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 „Ilmer Weg West“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Sie wird nun als Grünfläche dargestellt, da sich hier ein Spielplatz befindet.

3.26 Änderungsfläche 30:

Wohnbaufläche Ilmer Weg West

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche befindet sich am westlichen Ortsrand von Bardowick im Bereich Ilmer Weg West und besitzt eine Größe von ca. 1,064 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft und im südlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen dargestellt.

Diese Änderungsfläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 „Ilmer Weg West“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Aus diesem Grund wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen nach Westen erweitert.

Westlich des Baugebiets Ilmer Weg West wird im Zuge der vorliegenden F-Planänderung zudem ein ca. 10 m breiter Grünstreifen als Puffer zur freien Landschaft dargestellt. Darüber hinaus wird, den Festsetzungen des B-Plans entsprechend, nördlich der Straße Im olen Dinst ebenfalls eine kleine Grünfläche dargestellt. Hier befindet sich ein Spielplatz.

Im südlichen Bereich der Änderungsfläche 30 entfällt hingegen ein Teil des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Pflanzstreifens. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bereich nun als Wohnbaufläche dargestellt bzw. dient er der Erschließung des Wohngebiets. Zudem werden nun die vorhandenen Erschließungsstraßen berücksichtigt und nicht mehr als Wohnbauflächen dargestellt.

3.27 Änderungsfläche 31: **Gewerbegebiet an der BAB 250** (Bestandsanpassung)

Die Änderungsfläche befindet sich westlich der Ortslage von Bardowick nördlich der Trasse der Bundesautobahn 250 und besitzt eine Größe von ca. 8,725 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die gesamte Änderungsfläche 31 als Gewerbegebiet dargestellt.

Dieses Gebiet wird bestimmt durch die Matratzenfabrik Schulenburg sowie die Polstermöbelfabrik Gustav Schulenburg. Beide Gewerbebetriebe liegen direkt an der A 250 im südlichen Anschluss an die Änderungsfläche. Die Matratzenfabrik beabsichtigt ihre Produktion in Bardowick einzustellen. Die rückliegenden Bereiche des Gewerbegebiets werden bis heute landwirtschaftlich genutzt.

Da mit der Ausweisung des großflächigen Gewerbegebiets Bardowick / Wittorf genügend Gewerbefläche im Flecken zur Verfügung stehen und der Bereich der Änderungsfläche 31 bis heute nicht gewerblich genutzt wurde, wird die Fläche des Gewerbegebiets an der BAB 250 im Zuge der vorliegenden 37. Änderung bis auf die vorhandenen Betriebe zurückgenommen. Der Bereich der Änderungsfläche wird nun überwiegend wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der nördlichen Grenze des nun verbleibenden Gewerbegebiets wird zudem eine ca. 20 m breite Grünfläche als Eingrünung zur freien Landschaft hin im F-Plan ausgewiesen. Diese Eingrünung ist Teil des landschaftspflegerischen Fachbeitrags für den westlich an die Änderungsfläche angrenzenden Bereich Westermarsch, welcher vom Büro Mix Landschaft & Freiraum erstellt wurde (siehe Anlage, Seite 3).

3.28 Änderungsfläche 32: **Parkplatz Park & Ride nördlich der Bahntrasse an der Bahnhofstraße**

Die Änderungsfläche befindet sich nördlich der Trassen der Bundesautobahn 250 sowie der Haupteisenbahnstrecke und besitzt eine Größe von ca. 1,482 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die gesamte Änderungsfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Park+Ride dargestellt.

Die Änderungsfläche befindet sich im nordöstlichen Anschluss an die Trassen der Haupteisenbahnstrecke und der BAB 250 zwischen der Bahnhofstraße im Norden und dem Vögeler Weg (K 32) im Süden.

Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung wird der P+R Platz nun nicht länger als Gemeinbedarfsfläche, sondern als öffentliche Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen.

3.29 Änderungsfläche 33:

Gewerbegebiet sowie Grünflächen im südlichen Anschluss an das Gebiet Heereskamp

3.29.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche befindet sich im südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Heereskamp nördlich an die Trasse der Bundesautobahn 250 sowie an die Landwehr angrenzend.

Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Allerdings sind Teilbereiche der Änderungsfläche bereits gewerblich bebaut. Für diese Bereiche wurden vorzeitige Bebauungspläne aufgestellt.

Die Änderungsfläche besitzt eine Größe von ca. 19,226 ha.

3.29.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

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

Der Flecken Bardowick liegt nördlich des Oberzentrums Lüneburg und wird aufgrund besonderer Standortvorteile als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitstätten (D 1.6.06) ausgewiesen. Der Flecken liegt auf einer überregionalen und regionalen Siedlungsentwicklungsachse

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielaussagen des RROP, da sie Grundlage für eine gewerbliche Siedlungserweiterung im Flecken Bardowick ist und damit langfristige Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich bietet.

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen des RROP werden für den eigentlichen Änderungsbereich keine Nutzungsausweisungen getroffen.

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche schließt mit seiner südwestlichen Grenze an die im RROP dargestellte Autobahn sowie die Haupteisenbahnstrecke an. Südlich des Änderungsbereichs ist die Landwehr als kulturelles Sachgut ausgewiesen.

Diese übergeordneten Ziele der Raumordnung wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. So wird z.B. ein ausreichender Abstand zur kulturell bedeutsamen Landwehr eingehalten. Die dargestellten bedeutenden Verkehrslinien stehen dem geplanten Gewerbegebiet nicht entgegen.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreis Lüneburg (1994) trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen. Die südlich angrenzende Landwehr wird im Landschaftsrahmenplan als für den Naturschutz wichtiger Bereich und überlagernd als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, in dem Pflege und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Darstellung des Landschaftsrahmenplans, da das Gewerbegebiet in ausreichendem Abstand zur Landwehr geplant ist. Durch die Darstellung einer 40 m breiten Grünfläche ist das geplante Gewerbegebiet räumlich von der Landwehr getrennt, so dass diese weiterhin als solitäres Bodendenkmal wahrgenommen werden kann.

Der **Landschaftsplan** der Samtgemeinde Bardowick (1995/1998) weist die Änderungsfläche in seiner naturräumlichen Gliederung als Acker-Erlebnisraumkomplex im Bereich der Winsener Talsandplatte zu. Die Fläche stellt sich als ungegliederter Acker-Erlebnisraum dar, für das als Entwicklungsziele die Steigerung der Naturnähe des Landschaftsbildes und die Steigerung der Vielfalt des Landschaftsbildes durch pflanzliche Gestaltung und Gliederung des Erlebnisraumes vorgeschlagen werden.

Die Samtgemeinde räumt hier der baulichen Nutzung des südlichen Bereichs der Änderungsfläche den Vorrang ein gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft. Der überwiegende Teil der Änderungsfläche wird jedoch als Grünfläche ausgewiesen, die zum großen Teil durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag überplant wurde. Den Zielen des Landschaftsplans wird somit weitgehend entsprochen.

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

3.29.3 Planung

Im nördlichen Bereich dieser großflächigen Änderungsfläche wird im Zuge der vorliegenden 37. Änderung nun eine Grünfläche ausgewiesen. Die Grenzen des nördlich angrenzenden Wohngebiets wichen im bisher wirksamen F-Plan zudem leicht von der nun ausgewiesenen Grenze ab. Der Bereich ist aufgrund seiner sehr tiefliegenden Lage und des hier sehr hoch anstehenden Grundwassers nicht für eine Bebauung geeignet. Für diesen als Grünfläche dargestellten Bereich wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Mix Landschaft & Freiraum erstellt (siehe Anlage, Seite 2). Hier sind neben einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ganz im Norden der Änderungsfläche unter anderen auch die Anlage einer extensiv gepflegten Wiese, einer eingezäunten Hundewiese sowie eine Streuobstwiese im südlicheren Teil der ausgewiesenen Grünfläche geplant. Im nördlichen Bereich soll zudem eine Fläche zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden.

Neben der Naherholung dienen die vorgesehenen Grünflächen und Gewässer hauptsächlich der räumlichen Gliederung sowie der Entwässerung und Regenrückhaltung für die umliegenden Baugebiete.

Entlang der Autobahntrasse wird der vorhandene Lärmschutzwall ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen.

Der südöstliche Bereich der Änderungsfläche 33 dient der Erweiterung des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets Heereskamp. An der Hamburger Landstraße (K 46) wurde bereits ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt (B-Plan Nr. 45 „Landwehr“) und auch westlich der Daimlerstraße befindet sich derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung: (B-Plan Nr. 47 „Daimlerstraße West“). Beide B-Pläne weisen Gewerbegebiete aus. Die verbleibenden Flächen dazwischen werden als Erweiterungsflächen für die sich ansiedelnden Betriebe sowie für zusätzliche Gewerbebetriebe ebenfalls als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Im Süden dieses dargestellten Gewerbegebiets verläuft die als Kulturdenkmal zu schützende Landwehr. Deshalb wird hier eine ca. 40 m breite Grünfläche als Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen der Landwehr dargestellt.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 19,226 ha.

Davon sind:

| | |
|------------------------|---------------|
| Gewerbegebiet | ca. 6,115 ha |
| Grünfläche | ca. 11,439 ha |
| Wohnbaufläche | ca. 0,580 ha |
| Fläche für den Verkehr | ca. 1,092 ha |
| Gesamt | ca. 19,226 ha |

3.29.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Emissionen / Immissionen

Konflikte bez. Emissionen und Immissionen im Änderungsbereich sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht zu erwarten. Die nordöstlich angrenzende Wohnbebauung im Bereich Auf dem Wandel ist sowohl durch das vorhandene Gewerbegebiet Heereskamp sowie auch durch den herüberschallenden Verkehr der BAB 250 und der Eisenbahnhauptstrecke erheblich vorbelastet.

Um unzulässige Störungen sowohl der nördlich angrenzenden Wohnbebauung als auch der östlich der K 46 gelegenen Wohnbebauung zu vermeiden, soll das Gewerbegebiet im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung in den zur Wohnbebauung gelegenen Bereichen eingeschränkt werden. Es sollen dort nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sein, die auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären.

- Verkehr

Für die Änderungsfläche ist nicht mit unzumutbaren oder gar schädlichen Verkehrslärm-Immissionen von der BAB 250 und der Eisenbahntrasse zu rechnen. Zum einen stellt die geplante Gewerbenutzung selbst eine emissionsträchtige Nutzung dar. Zum anderen ist zu den angrenzenden Trassen bereits ein Lärmschutzwall vorhanden. Zudem wird ein großer Teil der Änderungsfläche als Grünfläche ausgewiesen, sodass neben der geplanten Gewerbenutzung mit dieser Änderung keine weitere schutzbedürftige Nutzung in der Nähe der Hauptverkehrsstrassen vorbereitet wird.

- Natur und Landschaft

Mit der geplanten Siedlungserweiterung wird im Bereich der neuen gewerblichen Baufläche 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 jedoch für vertretbar, da die geplanten neuen Bauflächen unmittelbar an bebaute Bereiche anschließen und heute ausschließlich landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt werden.

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.

Aufgrund der geringen Größe der Änderungsfläche werden sich voraussichtlich nur sehr geringe Veränderungen für das Kleinklima ergeben. So könnten sich die Durchlüftung im Änderungsbereich 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.

Die im westlichen Teil der Änderungsfläche sowie südlich entlang der Landwehr geplanten weitläufigen Grünflächen und die im Zuge der baulichen Nutzung erfolgende Begrünung wird sich dagegen positiv auf das dortige Kleinklima auswirken und eine weitere Durchlüftung des Gebiets sicherstellen.

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. Zur schützenswerten Landwehr (Naturdenkmal), die südlich der Änderungsfläche verläuft und auch für die Naherholung von Bedeutung ist, verbleibt durch die Darstellung einer breiten Grünfläche ein ausreichender Abstand.

Eine Besprechung mit der unteren Naturschutzbehörde hat ergeben, dass ein Mindestabstand von 30 m eingehalten werden muss und die frei zu haltenden Flächen nicht als Naturschutzflächen / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen angelegt werden. Im Zuge der

nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass der Bewuchs dieser Fläche niedrig gehalten wird, damit die Landwehr erlebbar bleibt.

Schließlich wird eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der Baufläche 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.

3.29.5 Eingriffsbilanzierung

Zur Vorgehensweise der nachfolgenden Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung siehe oben unter Ziffer 3.19.5.

Der für die nachfolgende Bilanz relevante Eingriffsraum im Bereich der Änderungsfläche 33 ist die Fläche des ausgewiesenen Gewerbegebiets sowie die zur Ein- und Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes dienenden Grünflächen und die Grünfläche entlang der Landwehr. Die nördlich der geplanten Gewerbefläche zum bereits vorhandenen Gewerbegebiet gelegene 10 m breite Grünfläche gehört nicht zum Eingriffsraum, da diese bereits im wirksamen F-Plan dargestellt ist. Ob die ebenfalls in der Änderungsfläche gelegenen nordwestlich des Gewerbegebiets gelegenen großen Grünflächen und der als Grünfläche dargestellte Lärmschutzwall zum Ausgleich des hier vorbereiteten Eingriffs dienen sollen oder anderweitige externe Ausgleichsflächen zugeordnet werden sollen, ist wie gesagt im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden. Diese Flächen sind ebenfalls nicht Teil des nachfolgend betrachteten Eingriffsraums.

| <u>Bestand:</u> | Fläche (in m ²) | x | Wertfaktor | = Flächenwert |
|------------------------|--------------------------------|---|--------------|---------------|
| - Acker (AS) | 95.927 | x | 1 | = 95.927 |
| | | | Summe | 95.927 |

| <u>Planung:</u> | Fläche | x | Wertfaktor | = | Flächenwert |
|--|---|---|-----------------|---|---------------|
| 1. Gewerbegebiet | | | | | |
| - Potenzielle Versiegelungsflächen (voraussichtl. GRZ + 50% Überschreitung 0,8 + 0,4 = 1,2; Kappungsgrenze 0,8 61.152 m ² x 0,8 = 48.922 m ²) | 48.922 | x | 0 | = | 0 |
| - Verbleibende Freiflächen (z.B. unversiegelte, vegetationslose Flächen, heterogene Grünflächen); (61.152 m ² – 48.922 m ² = 12.230 m ²) | 12.230 | x | 1 | = | 12.230 |
| | | | Summe 1. | | 12.230 |
| 2. Grünflächen: | | | | | |
| - Grünflächen „Pflanzstreifen“ mit landschaftsgerechter Bepflanzung: standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG) (4.049 m ² + 345 m ² + 110 m ²) | 4.504 | x | 3 | = | 13.512 |
| - Grünflächen „Regenwasserrückhaltung“ sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)/ artenarmes Intensivgrünland (GI) (162 m ² + 2.069 m ² + 20.864 m ²) | 23.095 | x | 2 | = | 46.190 |
| | | | Summe 2. | | 59.702 |
| 3. Straßenverkehrsflächen ca. 80 % versiegelt | | | | | |
| - Versiegelte Straßenfläche (X) (7.176 m ² x 0,8 = 5.741 m ²) | 5.741 | x | 0 | = | 0 |
| - Unversiegelte, begrünte Straßenseitenräume (Y) (7.176 m ² - 5.741 m ² = 1.435 m ²) | 1.435 | x | 1 | = | 1.435 |
| | | | Summe 3. | = | 1.435 |
| Summe 1. | 12.230 | | | | |
| Summe 2. | 59.702 | | | | |
| Summe 3. | 1.436 | | | | |
| Gesamt | 73.367 | | | | |
| Bestandswert | 95.927 | | | | |
| Planungswert | 73.367 | | | | |
| Differenz | 22.560 (zuungunsten der Planung) | | | | |

Die grobe Eingriffsbilanzierung für die Änderungsfläche 33 ergibt somit eine negative Bilanz. Es werden voraussichtlich zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im Umfang von etwa 22.500 Wertpunkten erforderlich.

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

3.30 Änderungsfläche 34:

Wohnbaufläche und Grünflächen im Bereich Witwenkamp – West

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche befindet sich im südlichen Anschluss an die Trassen der Bundesautobahn 250 sowie der Haupteisenbahnstrecke östlich des Heidewegs und besitzt eine Größe von ca. 0,869 ha

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

Diese Änderungsfläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22b „Witwenkamp - West“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. So werden im Bereich der Änderungsfläche 34 nun eine Grünfläche, ein Spielplatz sowie ein Fläche für Wald dargestellt. Die Grenze der Wohnbaufläche wird entsprechend verschoben. Die Flächen sind zum Teil überlagernd als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

3.31 Änderungsfläche 35:

Wohnbaufläche und Grünflächen im Bereich Witwenkamp - Ost

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche befindet sich südlich der Trassen der Bundesautobahn 250 sowie der Haupteisenbahnstrecke nördlich des Radbrucher Wegs (K 42) und besitzt eine Größe von ca. 3,864 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderungsfläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22a „Witwenkamp - Ost“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. So werden im Bereich der Änderungsfläche 35 nun die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Grenzen der Wohnbauflächen verschieben sich entsprechend. Zudem werden nun die vorhandenen Erschließungsstraßen berücksichtigt und nicht mehr als Wohnbauflächen dargestellt.

3.32 Änderungsfläche 36:

Wohnbaufläche und Grünfläche zwischen Radbrucher Weg und Vögeler Weg

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche befindet in der südlichen Ortslage von Bardowick westlich des Vögeler Wegs (K 32) und besitzt eine Größe von ca. 0,991 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Grünfläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderungsfläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 38 „An der Nikolaihöfer Heide“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Aus diesem Grund wird die Grenze der im wirksamen F-Plan dargestellten Grünfläche entsprechend der Festsetzungen im B-Plan angepasst. Die Zweckbestimmung Spielplatz wird in die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit aufgenommen. Zudem ist die Grünfläche zum Teil überlagernd als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Im südöstlichen Bereich der Änderungsfläche, im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38, wird die Wohnbaufläche um eine Bautiefe nach Süden erweitert.

3.33 Änderungsfläche 37:

Wohnbaufläche und Park and Ride Platz südwestlich der Bahntrasse und nördlich des Vögeler Wegs

(Bestandsanpassung)

Die Änderungsfläche befindet sich südlich an die Trasse der Haupteisenbahnstrecke angrenzend nördlich des Vögeler Wegs (K 32) und besitzt eine Größe von ca. 0,360 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Wohnbaufläche bzw. als Parkplatz ohne weitere Flächenausweisung dargestellt.

Die Fläche im unmittelbaren westlichen Anschluss an den bestehenden Parkplatz südlich der Bahntrasse am Vögeler Weg soll nicht länger als Wohnbaufläche dargestellt werden, da hier derzeit keine Wohnbebauung besteht und diese aufgrund der bestehenden Emissionen der angrenzenden Bahn- und Autobahntrasse auch zukünftig nicht erwünscht ist. Der Parkplatz (P + R) soll auf den Bereich der Änderungsfläche 37 ausgedehnt und nun als öffentliche Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt werden.

3.34 Änderungsfläche 38: **Wohnbaufläche östlich des Vögeler Wegs** (Bestandsanpassung)

Die Änderungsfläche befindet sich an der südlichen Gemeindegrenze östlich vom Vögeler Weg (K 32) und umfasst eine Größe von ca. 0,772 ha

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

Tatsächlich befinden sich hier entlang des Vögeler Wegs jedoch mehrere Wohnhäuser, so dass dieser Bereich, ganz im Süden an der Gemeindegrenze des Flecken, im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nun als Wohnbaufläche dargestellt wird.

3.35 Änderungsfläche 39: **Grünfläche Vögeler Kamp**

Die Änderungsfläche befindet sich südlich an die Trassen der Haupteisenbahnstrecke und der BAB 250 angrenzend östlich der Straße Vögeler Kamp und umfasst eine Größe von ca. 6,801 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Zuge der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Bereich dieser Änderungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da diese bisher nicht bebaut wurde und aufgrund der bestehenden Emissionen der angrenzenden Bahn- und Autobahntrasse eine Bebauung samtgemeindeseitig auch zukünftig nicht mehr in Betracht gezogen wird, wird die Änderungsfläche nun als Grünfläche ausgewiesen. Für den Bereich dieser Änderungsfläche wurde ebenfalls ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Mix Landschaft & Freiraum erstellt (siehe Anlage, Seite 2). Im südlichen Bereich ist darin ein Flutbecken für den als Vorfluter hydraulisch aus- bzw. überlasteten Landwehrgraben vorgesehen.

3.36 Änderungsflächen 40 und 41: **Grünflächen am Sportplatz nördlich des Adendorfer Weg**

Die Änderungsflächen befinden sich im östlichen Gemeindegebiet östlich der Ilmenau und nördlich des Adendorfer Wegs (K 30). Die Änderungsfläche 40 umfasst eine Größe von ca. 1,822 ha und die Änderungsfläche 41 umfasst etwa 0,680 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese beiden Änderungsflächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Tatsächlich werden sie aber nicht landwirtschaftlich genutzt und dies ist auch in Zukunft nicht geplant. Auf der südlichen Änderungsfläche befinden sich ein zum Schützenhaus gehörender Parkplatz sowie ein Schützenplatz. Die nördliche Änderungsfläche ist Brachland. Beide Flächen sollen im Zuge der vorliegenden 37. Änderung nun als Grünflächen ausgewiesen werden und als Erweiterungsflächen für die vorhandenen Sportflächen dienen.

Die unmittelbar an der Änderungsfläche 41 liegenden Tennisplätze sind auf einer Altablagerung errichtet worden. Bei einer Erweiterung der Sportanlagen ist dies in den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

3.37 Änderungsflächen 42, 43 und 44: Flächenpool / Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen östlich der Ilmenau

Die Änderungsflächen 42 bis 44 liegen im nordöstlichen Gemeindegebiet des Flecken Bardowick in der Ilmenau-Niederung

Die drei Änderungsflächen sollen als Flächen für einen Flächenpool (Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen) ausgewiesen werden. 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 wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Änderungsflächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Änderungsfläche 44 ist zudem zu einem großen Teil überlagernd als Naturschutzgebiet dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg ist die gesamte Fläche der Änderungsflächen 42 bis 44 als Fläche ausgewiesen, in der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind. Zudem sind große Teile der Änderungsflächen im Niederungsbereich der Ilmenau überlagernd als für den Naturschutz wichtige Bereiche ausgewiesen. Im Bereich der Änderungsflächen handelt es sich hierbei hauptsächlich um Feuchtgrünland der Ilmenau-Niederung, welches auch im Rahmen des Niedersächsischen Fließgewässerschutzprogramms landesweite Bedeutung besitzt, derzeit jedoch durch eine intensive Grünlandnutzung (Neueinsaat, Viehbesatzerhöhung, Entwässerung durch neue Gräben bzw. stärkere Unterhaltung) beeinträchtigt ist. Auch die Intensivierung des Gemüseanbaus in diesem Bereich geht hier zunehmend zu Lasten des Grünlandes.

Im Bereich der Änderungsfläche 44 befindet sich zudem das relativ naturnahe Relikt des Fließgewässers Rieth, das derzeit jedoch intensiv unterhalten wird (teilweise als Fischteichanlage genutzt).

Südlich der Wochenendhaussiedlung „Jürgensberg“ befindet sich darüber hinaus ein etwa 0,7 ha großer Heidebereich. Hier leben bestandsbedrohte Tierarten. Der Bereich ist durch den Eintrag organischer Abfälle sowie Heideentnahme beeinträchtigt und durch Verbuschung bedroht.

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick werden für große Bereiche der Änderungsflächen folgende Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Zur Entwicklung der Ilmenau-Niederung sollten im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Extensivierung der Grünlandnutzung
- Pflanzung von Ufergehölzen, Feuchtgebüschchen und Baumreihen
- Aufgabe der Pflege von Gräben zur Anhebung des Grundwasserstandes und zur Erhaltung von Lebensräumen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, v.a. für Schilfbrüter.
- Entfernung von nicht standortgerechten Fichtenaufforstungen

Aufgabe der ackerbaulichen- bzw. erwerbsgartenbaulichen Nutzung im Niederungs- bzw. im ufernahen Bereich. Extensive Grünland-Nutzung oder Pflegemaßnahmen.

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen für die Flächen vorgeschlagen:

- Umwandlung der ackerbaulich genutzten Flächen in Grünland unter Verwendung einer artenreichen Grasansaat und zusätzliche Aussaat einer leguminosenarmen Wildkrautmischung.
- Reduzierung der Düngergaben
- Kein Walzen, Schleppen, Düngen usw. vor dem 16. Juli
- Bei Weidenutzung bis 16. Juli höchstens ein Rind/ha, nach dem 16. Juli höchstens zwei Rinder/ha.
- Keine Anwendung von Herbiziden
- Bei Weidenutzung Zäumung des Uferstreifens, um Schäden durch Viehtritt zu vermeiden
- Natürliche Entwicklung von Uferstaudenfluren mit einer Breite von min. 5 m.

Zudem sind große Bereiche der Änderungsflächen 42 und 44 im Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick als schutzwürdiger bzw. schutzbedürftiger Bereich ausgewiesen. Es handelt sich hier um Flächen mit Biotoptypen, die den Kriterien der §§ 28a und b NNatG entsprechen.

3.38 Änderungsflächen 45 und 46:

Flächenpool / Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im nordwestlichen Gemeindegebiet

Die Änderungsfläche 45 liegt westlich der Hamburger Landstraße (K 46) an der nördlichen Gemeindegrenze des Flecken Bardowick. Die Änderungsfläche 46 liegt ganz im Westen des Gemeindegebiets nördlich an die BAB 250 angrenzend.

Die Änderungsflächen sollen ebenfalls als Flächen für einen Flächenpool (Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen) ausgewiesen werden. Die 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 wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Änderungsflächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg sind beide Änderungsflächen als Flächen, in denen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind, ausgewiesen. Zudem sind die Flächen überlagernd als für den Naturschutz wichtige Bereiche ausgewiesen. Hier handelt es sich um kleinparzellierte Heckenlandschaften auf ehemaligem Grünland, das heute zunehmend ackerbaulich genutzt wird. Das Gebiet ist hauptsächlich beeinträchtigt durch großflächige Entwässerungen und durch Nutzungsintensivierung mit Nährstoffanreicherungseffekten.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick weist die Änderungsfläche 45 aus als intensiv genutztes Grünland- und angrenzende Ackerflächen auf Niedermoorstandorten, die durch Drainage-Einrichtungen und Gräben entwässert werden. Dementsprechend wird für große Bereiche dieser Änderungsfläche folgende Entwicklungsmaßnahme vorgeschlagen:

Wiedervernässung von Grünlandflächen bzw. von wiederhergestellten Grünlandflächen mit heutiger Ackerbaunutzung auf Niedermoorstandorten.

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen für die Fläche vorgeschlagen:

- Einbau von Sohlschwellen in die Entwässerungsgräben zur Anhebung des Wasserstandes.
- Kein Neubau von Drainagen im Bereich dieser Fläche.
- Prüfung des Rückbaus von Drainagen im Grünlandbereich.
- Reduzierung der Düngergaben.
- Höchstens zweimalige Mahd im Jahr, erste Mahd nicht vor dem 16. Juli.
- Kein Walzen, Schleppen, Düngen usw. vor dem 16. Juli
- Bei Weidenutzung bis 16. Juli höchstens ein Rind/ha, nach dem 16. Juli höchstens zwei Rinder/ha.
- Keine Anwendung von Herbiziden
- Erhaltung der Schilfbestände in den Gräben als Brutplatz für Schilfbrüter, Verzicht auf Grabenräumung.

Für die Änderungsfläche 46 wird im Landschaftsplan folgende Entwicklungsmaßnahme vorgeschlagen:

Durchführung von Renaturierungskonzepten für Fließgewässer zur Sicherung bzw. Wiederherstellung des Wasserhaushalts und zur Entwicklung fließgewässer- und niederungstypischer Lebensräume.

Zudem ist der Bereich der Änderungsfläche 46 im Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick als schutzwürdiger bzw. schutzbedürftiger Bereich ausgewiesen. Es handelt sich hier um eine Fläche mit Biotoptypen, die den Kriterien der §§ 28a und b NNatG entsprechen.

3.39 Änderungsfläche 47:

Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen am östlichen Ilmenauufer

(Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche befindet sich nördlich der Ortslage von Bardowick und östlich der Ilmenau und umfasst eine Größe von ca. 4,250 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und überlagernd als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Bei dieser Änderungsfläche handelt es sich um eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Ilmer Weg West“ des Flecken Bardowick. Die Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist dem hier erfolgten Eingriff in Natur- und Landschaft zugeordnet.

3.40 Änderungsfläche 48: **Gewerbegebiet am Adendorfer Weg** (Bestandsanpassung)

Die Änderungsfläche befindet sich östlich der Ilmenau und südlich des Adendorfer Wegs (K 30) und besitzt eine Größe von ca. 0,241 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Waldfläche dargestellt.

Auf diesem Grundstück befindet sich ein Gewerbebetrieb, der durch die Ausweisung des Standortes als Gewerbegebiet in seinem Bestand gesichert werden soll. Die Darstellung der Fläche als Gewerbegebiet dient hier ausschließlich dem Erhalt des vorhandenen Gewerbebetriebes an seinem Standort, nicht aber der Erweiterung des Standortes durch die Ansiedlung weiterer Betriebe. Vor allem aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen und Wald) ist eine Erweiterung dieses Gewerbebestands durch weitere Betriebe auch zukünftig nicht vorgesehen.

3.41 Änderungsfläche 49: **Grünfläche nordöstlich der Bahntrasse im westlichen Gemeindegebiet**

Die Änderungsfläche befindet sich ganz im Westen des Bardowicker Gemeindegebiets nordöstlich an die Trasse der Haupteisenbahnstrecke angrenzend und südlich der Straße „Im Bruch“. Sie besitzt eine Größe von ca. 4,681 ha

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

Der Flecken Bardowick plant im Bereich der dargestellten Grünfläche, den im Zuge des Baus des 3. Gleises anfallenden Boden von der Deutschen Bahn zu übernehmen und entlang der Eisenbahnstrecke in einem Wall anzulegen. Dieser wird unter anderem der Eingrünung der Eisenbahnstrecke dienen.

3.42 Änderungsflächen 50a und 50b: Kerngebiet östlich der Großen Straße

Die Änderungsflächen befinden sich östlich der Großen Straße, westlich an die Blöckenstraße angrenzend und besitzen eine Größe von ca. 0,073 ha (50a) bzw. 0,188 ha (50b)

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Änderungsflächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Der nordöstliche Bereich des Flurstücks 83/12 sowie Teile des Flurstücks 85/19 werden nun auch als Kerngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Für den gesamten Bereich ist zwischenzeitlich der B-Plan Nr. 42 „Große Straße“ rechtskräftig geworden. Dieser weist die Grenzen des Kerngebiets aus, welches im vorliegenden F-Plan als „zentraler Versorgungsbereich“ dargestellt ist.

Ziel dieser Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs im Bardowicker Altdorf ist die Stärkung dieses Standorts für Einzelhandels- sowie Geschäftsbetriebe, da in den vergangenen Jahren eine wesentliche Schwerpunktverlagerung zentraler Einrichtungen an die Hamburger Landstraße (K 46) stattgefunden hat. Die Samtgemeinde beabsichtigt mit der Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs dieser Entwicklung entgegenzuwirken und zukünftig die zentralen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs hauptsächlich im Altdorf anzusiedeln. Die historische Funktion des Bardowicker Altdorfs wird so erhalten.

Die genaue Abgrenzung des im B-Plan Nr. 42 festgesetzten Kerngebiets wird in den F-Plan übernommen, so dass sich gegenüber dem Entwurf vom Oktober 2009 eine kleine Erweiterung im südöstlichen Bereich westlich der Großen Straße ergibt (Änderungsfläche 50b).

3.43 Änderungsfläche 51: Wohnbau-, Grün- und Waldfläche im Bereich „Radbrucher Weg Nord“ (Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan)

Die Änderungsfläche befindet sich in der südwestlichen Ortslage von Bardowick nördlich des Radbrucher Wegs (K 42) und besitzt eine Größe von ca. 1,237 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderungsfläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Radbrucher Weg Nord“ des Flecken Bardowick. Im Zuge der 37. Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, so dass im westlichen Bereich dieser Änderungsfläche dementsprechend nun eine Grünfläche sowie eine Waldfläche dargestellt werden. Zudem wurden die Grenzen der Wohnbaufläche im F-Plan angepasst.

3.44 Änderungsfläche 52: Gemischte Baufläche „Am Mühlenfriedhof“

Die Änderungsfläche befindet mittig in der Ortslage von Bardowick östlich an die Straße „Am Mühlenfriedhof“ angrenzend und besitzt eine Größe von ca. 0,138 ha

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

Die vorhandene gemischte Baufläche östlich der Straße „Am Mühlenfriedhof“ wird um den Bereich der Änderungsfläche geringfügig nach Süden erweitert, um die hier vorhandenen zwei Gebäude in die Baufläche aufzunehmen.

3.45 Änderungsflächen W1 – W17: 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 werden 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 DKG jedoch geradlinig. Dadurch gibt es vor allem bei der Abgrenzung von Waldflächen geringfügige Unterschiede gegenüber dem analog vorliegenden Stand.

Bei den Änderungsflächen W1 – W17 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 Luftbilddaufnahme.

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.

3.46 Änderungen außerhalb der ausgewiesenen Änderungsflächen:

3.46.1 Planzeichen Gemeinbedarfsfläche „Post“ herausgenommen

Da die Deutsche Post AG keine Bundeseinrichtung mehr ist, wurde das Planzeichen im Bereich der Bahnhofstraße 4 aus der Planzeichnung zur 37. Änderung entfernt.

3.46.2 Darstellung der Hauptverkehrsstraßen

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde lediglich die ehemalige B 4 (heutige K 46) als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Im Gemeindegebiet des Flecken Bardowick verlaufen jedoch noch weitere Kreisstraßen, die als überörtliche Hauptverkehrsstraßen wichtige Verbindungen zwischen den Gemeinden darstellen. Aus diesem Grund werden im Zuge der 37. Änderung nun auch die K 42 (Radbrucher Weg), die K 32 (Vögeler Weg bzw. Bahnhofstraße), die K 31 (Hinter der Worth, Wallstraße, Hinter der Schmiede bzw. Wittorfer Straße), die K 51 (Schwarzer Weg bzw. Große Straße) und die K 30 (Große Straße, Große Brückenstraße, Viti Furth bzw. Adendorfer Weg) als überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

3.46.3 Digitalisierung / Anpassung des Trassenverlaufs der BAB 250 an ALK

Der in der ALK dargestellte Verlauf der BAB 250 im Flecken Bardowick entspricht im westlichen Gemeindegebiet nicht dem im wirksamen Flächennutzungsplan auf der Grundlage der DGK ausgewiesenen Verlauf.

In den vergangenen Änderungen wurde der Verlauf nicht bis an die westliche Gemeindegrenze angepasst. Im Zuge der vorliegenden 37. Änderung soll nun auch die Trassenführung im westlichen Gemeindegebiet an den tatsächlichen Verlauf angepasst werden. Zur Aktualisierung der Planung wurde als Plandarstellung der Verlauf der Trasse in der ALK verwendet.

3.46.4 Anpassung des Schutzgebiets an die Trasse der BAB 250

Aufgrund der Änderungen im Bereich des Trassenverlaufs der A 250 gegenüber der im Urplan ausgewiesenen Trassenführung wurden die Grenzen des Gebiets, welches die Voraussetzungen für die Ausweisung als Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet erfüllt (westlich der Ortslage) an den neuen Trassenverlauf angepasst. Das Gebiet wird nun weiter südlich von der Autobahn durchschnitten.

3.46.5 Ortsdurchfahrtsgrenzen

Die Ortsdurchfahrtsgrenzen wurden in der Planzeichnung ergänzt.

3.46.6 Anpassung bereits ausgewiesener Wohnbauflächen an inzwischen aufgestellte Bebauungspläne

An mehreren Stellen im Gemeindegebiet des Flecken Bardowick wurden auf im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen wohnbaulichen Siedlungserweiterungen inzwischen Bebauungspläne aufgestellt. Dabei wurden auch die internen Erschließungen der Wohngebiete geregelt. Diese werden im Zuge der vorliegenden 37. Änderung in den F-Plan übernommen. Betroffen sind die Wohnbauflächen „Im Kuhreiher“, „Ilmer Weg West“ und „Witwenkamp“, die nun im F-Plan durch die Erschließungsstraßen gegliedert dargestellt sind.

3.46.7 Darstellung von Baugebieten bzw. Bauflächen / Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs

An einer Vielzahl von Stellen in der Ortslage des Flecken Bardowick wurden die im Urplan dargestellten Baugebiete mit Geschossflächenzahl (GFZ) im Laufe der vielen Änderungen in Bauflächen umgewandelt, ohne diese Änderung im jeweiligen Erläuterungsbericht zu dokumentieren. Zwei Flächen wurden allerdings bis heute als Baugebiete dargestellt, und zwar ein Kerngebiet, das sich beidseitig der Pieperstraße bis an die östliche Straßenseite der Großen Straße (K 51) ausdehnt sowie ein allgemeines Wohngebiet am Adendorfer Weg (K 30).

Im Zuge der vorliegenden 37. Änderung soll nun das allgemeine Wohngebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die bzgl. ihrer Art der baulichen Nutzung geänderte Baufläche wird grau ausgewiesen.

Das Kerngebiet im Bereich der Großen Straße soll jedoch im Flächennutzungsplan weiterhin dargestellt bleiben, um hier entsprechende Nutzungen und Verdichtungen bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zuzulassen. Mit der Darstellung des Kerngebiets im vorliegenden F-Plan ist die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs im Bardowicker Altdorf verbunden. Ziel dieser Ausweisung ist, hier zukünftig den Standort für Einzelhandels- sowie Geschäftsbetriebe im Altdorf zu stärken, da in den vergangenen Jahren eine wesentliche Schwerpunktverlagerung zentraler Einrichtungen an die Hamburger Landstraße (K 46) stattgefunden hat. Die Samtgemeinde beabsichtigt mit der Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs dieser Entwicklung entgegenzuwirken und zukünftig die zentralen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs hauptsächlich im Altdorf anzusiedeln. Die historische Funktion des Bardowicker Altdorfs wird so erhalten.

3.46.8 Nachrichtliche Darstellung des gemeldeten FFH-Gebiets, Kennziffer 71 „Ilmenau mit Nebenbächen“

Die Wasserflächen sowie angrenzenden Uferzonen der Ilmenau werden nachrichtlich als gemeldetes FFH-Gebiet, Kennziffer 71 „Ilmenau mit Nebenbächen“ in die Planzeichnung übernommen.

Folgender Hinweis ist zu beachten: Die nachrichtliche Darstellung der Fläche des FFH-Gebiets basiert auf Datengrundlagen im Maßstab 1 : 50.000. Dieser Maßstab ist für die Darstellung des FFH-Gebiets auch weiterhin anzuwenden. Eine parzellenscharfe Darstellung im vorliegenden Maßstab 1 : 50.000 ist daher nicht möglich und auch nicht zulässig.

3.46.9 Herausnahme der bisher dargestellten Landschaftsschutzgebiete

Der Landkreis Lüneburg ist derzeit im Begriff, die Landschaftsschutzgebiete neu auszuweisen. Die bisher im Entwurf der F-Planänderung enthaltenen Landschaftsschutzgebiete bzw. geplanten schutzwürdigen Gebiete entsprechen daher nicht mehr dem aktuellen Stand und werden aus der Planung genommen. Da derzeit lediglich ein Entwurf der Neuordnung der Landschaftsschutzgebiete besteht, werden noch keine neuen Abgrenzungen in die vorliegende F-Planung übernommen.

3.47 Hinweise an nachfolgende Planungen

Im Bereich des Flächennutzungsplans befinden sich in tiefliegenden Bereichen potenziell hochwassergefährdete Gebiete. Für das Gebiet des Flecken Bardowick 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.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass mehrere Änderungsflächen an den Fahrbahnrand der A 250 angrenzen. Im Bereich dieser Änderungsflächen müssen folgende Hinweise berücksichtigt werden:

1. Im Nahbereich der Bundesautobahn A 250 Hamburg - Lüneburg sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) zu beachten. Die Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG entlang der Bundesautobahn ist mit einem Abstand von 40 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der BAB (Standspur) einzuhalten. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG, d.h. im Abstand bis zu 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der BAB A 250 (Standspur), dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn zu beeinträchtigen.
2. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Bauverbots- (Abstand 40 m) und die Baubeschränkungszone (Abstand 100 m) als Planzeichen in dem Bebauungsplan festzusetzen.
3. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahnverkehr ausgehende Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
4. Neuanpflanzungen entlang der Bundesautobahn 250 sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung –Landespflegerin Frau Ewen, Tel.: 04231/9239-128 abzustimmen.
5. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesautobahngelände nicht zugeführt werden.

4. Einwohnerentwicklung

Eine neue und großflächige Siedlungserweiterungsfläche soll derzeit nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden, da die bereits ausgewiesenen Flächen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf ausreichend Kapazitäten zur Siedlungsentwicklung bieten. Vielmehr werden mit der Rücknahme der Wohnbauflächen im Bereich Huder Furth und Huder Marsch in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wesentliche Kapazitäten für die Einwohnerentwicklung in Bardowick zurückgenommen.

Durch die vorhandenen großflächigen Wohngebiete stehen allerdings noch ausreichend Bauplätze im Flecken Bardowick zur Verfügung, so dass die Bebauung dieses aus genannten Gründen ungünstigen Standorts der Huder Marsch zur Erreichung der im Entwicklungskonzept 2006 der Samtgemeinde Bardowick festgesetzten Einwohner-Zielzahlen samtgemeindeseitig nicht mehr vorgesehen ist.

So sollen nach dem vorliegenden Entwicklungskonzept in Bardowick bis 2015 Wohnbauflächen für 221 EW entstehen. Diese Zielzahl wurde durch die Ausweisung der Baugebiete Ilmer Weg West und Witwenkamp-West bereits erreicht. Die im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens neu als gemischte Baufläche dargestellte Änderungsfläche 23 wird aufgrund der geringen Größe der Neuausweisung hier nicht beachtet.

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 E.ON 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 37. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung in der Samtgemeindeverwaltung in der Zeit vom 20.04.2009 bis zum 22.05.2009 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel dazu mit Schreiben vom 14.04.2009 und Frist bis zum 22.05.2009 durchgeführt.

Die bei den beiden vorgenannten Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen bzw. Anregungen haben nach Abwägung lediglich zu sachlichen Klarstellungen und redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung geführt. Für den Entwurf wurde nun eine ausführliche Begründung verfasst.

Nach gemeindlichen Beratungen wurden zudem drei weitere Änderungsflächen neu in die Planung aufgenommen. Dabei handelt es sich zum einen um ein Gewerbegebiet am Adendorfer Weg, das dem Erhalt des hier vorhandenen Betriebes dienen soll (Änderungsfläche 48) und zum weiteren um eine Grünfläche im westlichen Gemeindegebiet entlang der Haupteisenbahntrasse (Änderungsfläche 49). Hier soll der im Zuge der Bauarbeiten zum 3. Gleis anfallende Boden in einen Wall angelegt werden. Die dritte neu hinzugekommene Änderungsfläche liegt im Altdorfbereich östlich der Großen Straße (Änderungsfläche 50). Das dargestellte Kerngebiet soll um den Bereich der Änderungsfläche erweitert werden. Hierbei handelt es sich um eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die derzeit in Änderung befindlichen Bebauungspläne Nrn. 35a und 35b des Flecken Bardowick. Der Bereich des dargestellten Kerngebiets wird zudem nun als zentraler Versorgungsbereich im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Der Samtgemeindeausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 26.10.2009 die öffentliche Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 09.11.2009 bis zum 11.12.2009 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu mit Schreiben vom 05.11.2009 und Fristsetzung bis zum 11.12.2009 durchgeführt.

Die nun vorgebrachten Stellungnahmen bzw. Anregungen führten nach Abwägung wiederum zu sachlichen Klarstellungen und redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung. So wurde im wesentlichen der Umweltbericht um die umweltbezogenen Auswirkungen der Nutzungsänderung im Bereich der Änderungsfläche 27 „Sonderbaufläche Freizeit und Erholung – Freibad“ ergänzt.

Darüber hinaus sind aufgrund neuerer Sachstände und Erkenntnisse samtgemeindeseitig einige Änderungen der Planung erfolgt. So wurde zunächst das Bebauungsplanverfahren für den Bereich der Großen Straße (B-Plan Nr. 42) abgewartet, um die nun festgesetzten Grenzen des Kerngebiets in den F-Plan zu übernehmen. In der Folge erweitert sich der dargestellte zentrale Versorgungsbereich geringfügig (neue Änderungsfläche 50b). Auch die geänderten Planungsüberlegungen im Bereich „Vor der Westermarsch“ wurden in die vorliegende F-Planung übernommen, so dass hier nun die Sonderbaufläche „Handel“ aus der Planung genommen wurde und der westliche Teil der Änderungsfläche nun wieder als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt wird. Die Änderungsfläche 28 verringert sich daher um den Bereich des Gewerbegebiets und umfasst lediglich die gemischten Bauflächen sowie die angrenzenden Grünflächen.

Weitere Änderungen haben sich im Bereich „Radbrucher Weg Nord“ ergeben. Hier wurde der F-Plan an die Festsetzungen des bestehenden B-Plans Nr. 21 angepasst, so dass sich eine neue Änderungsfläche (Nr. 51) ergeben hat. Darin wurden sowohl die im B-Plan festgesetzten Grenzen der Wohnbaufläche als auch der Grün- und Waldflächen in die F-Planung übernommen.

Eine weitere neue Änderungsfläche (Nr. 52) hat sich westlich der Straße „Am Mühlenfriedhof“ ergeben. Hier wurde die gemischte Baufläche geringfügig nach Süden erweitert, um die vorhandenen zwei Gebäude in die Baufläche aufzunehmen.

Weiterhin sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen oder Flurstücksgrenzen mehrere geringfügige Verschiebungen bzw. Anpassungen von Flächen vorgenommen worden. Betroffen sind die Änderungsflächen 16, 27 und 30.

Schließlich wurden die bisher dargestellten Landschaftsschutzgebiete sowie die schutzwürdigen Gebiete aus der Planung genommen, da der Landkreis Lüneburg derzeit ein Verfahren zu Neuordnung dieser Gebiete betreibt. Da hierfür allerdings erst ein Entwurf besteht, werden noch keine neuen Abgrenzungen in die vorliegende F-Planung übernommen.

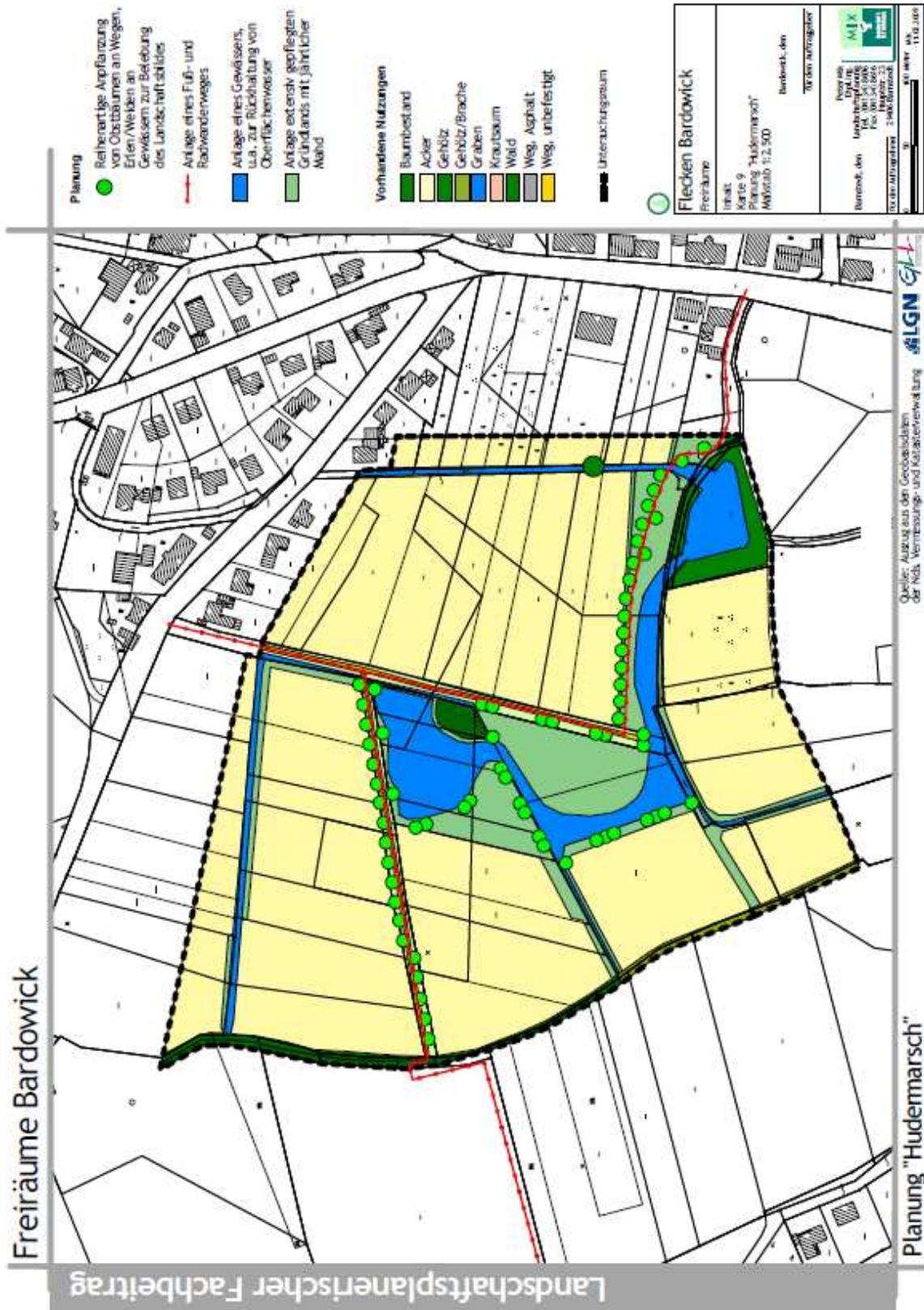
Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bardowick hat daraufhin in seiner Sitzung am 27.09.2010 den geänderten Entwurf des Flächennutzungsplans gebilligt und aufgrund der vorgenannten Änderungen des Entwurfs die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 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 nicht zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung geführt.

Der Rat der Samtgemeinde Bardowick hat in seiner Sitzung am 16.12.2010 nach eingehender Prüfung der Anregungen und Bedenken die Abwägung beschlossen und den Feststellungsbeschluss der 37. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Anlage, Seite 1

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Ansicht gedreht, ohne Maßstab)



Anlage, Seite 3

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Ansicht gedreht, ohne Maßstab)



Samtgemeinde Bardowick
Landkreis Lüneburg



37. Änderung des Flächennutzungsplans Samtgemeinde Bardowick (Flecken Bardowick)

Begründung

Teil II: Umweltbericht

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Einleitung | 3 |
| 1.a | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung | 3 |
| 1.b | Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan | 5 |
| 2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 6 |
| 2.a | Bestandsaufnahme und Bewertung | 6 |
| 2.b | Prognose | 11 |
| 2.c | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 12 |
| 2.d | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 13 |
| 3. | Zusätzliche Angaben | 14 |
| 3.a | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren | 14 |
| 3.b | Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen | 14 |
| 3.c | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 14 |

1. Einleitung

Der nachfolgende Umweltbericht gibt die Ergebnisse der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung wieder.

Eine Umweltprüfung wird für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 37. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass der 37. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) ist die Absicht der Samtgemeinde Bardowick, den F-Plan im Zuge seiner geplanten generellen Fortschreibung für den Bereich des Flecken Bardowick zu aktualisieren und den veränderten Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für die nächsten Jahre anzupassen.

Es werden mit der vorliegenden Änderungsplanung jedoch keine wesentlichen Siedlungserweiterungen im Flecken Bardowick vorbereitet. Bei den Änderungen handelt es sich überwiegend um kleinteilige Bestandsanpassungen bzw. um Zurücknahmen von Nutzungen oder um Ausweisungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ein Großteil der Änderungsflächen liegt zudem im bebauten Innenbereich oder im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Belange von Natur und Landschaft bereits vor dieser Planung abschließend ermittelt und bewertet wurden.

Lediglich zwei Änderungsflächen dienen der Siedlungserweiterung. Dazu gehört die gewerbliche Baufläche im Bereich „Heereskamp“ nördlich der Landwehr (Änderungsfläche 33) sowie die gemischte Baufläche im Norden der Ortslage zwischen Wittorfer Straße und Alte Wittorfer Straße (Änderungsfläche 23). Darüber hinaus stellt die Ausweisung der Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ (Änderungsfläche 27) eine Nutzungsänderung in erheblichem Ausmaß dar.

Die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung wird sich daher auf die drei genannten Änderungsflächen beschränken. Für alle übrigen Änderungsflächen dieser F-Planänderung kann von vornherein davon ausgegangen werden, dass von ihnen keinerlei Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter ausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes wird für diese Änderungen an dieser Stelle daher nicht aufgeführt.

Im folgenden werden die Planungen im Bereich der genannten Änderungsflächen kurz erläutert:

- Änderungsfläche 23

Der für die Erstellung dieses Umweltberichts ausschlaggebende Teil der Änderungsfläche ist der nördliche Bereich zwischen Wittorfer Straße (K 31) und Alter Wittorfer Straße. Dieser Bereich wird nun neu als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Ausweisung einer gemischten Baufläche in diesem Bereich bietet sich an, da der bebaute Siedlungsbereich

bereits beidseitig der Alten Wittorfer Straße und auch beidseitig der Wittorfer Straße (K 31) in Richtung Norden in die Landschaft ragt. Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden diese beiden Bereiche nun durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche verbunden und der Ortsrand dadurch sinnvoll arrondiert.

- Änderungsfläche 27

Bei dieser Änderungsfläche, nördlich der Straße Im Kuhreiherr im Bereich des vorhandenen Freibads und der nördlich sowie östlich angrenzenden Flächen, handelt es sich um die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung.

Im wirksamen F-Plan ist diese Fläche überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf und zum Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bereich des Freibads war als Grünfläche dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderung des F-Plans wird die gesamte Fläche nun als Sonderbaufläche ausgewiesen. Ziel dieser Nutzungsänderung im F-Plan ist zum einen, die Möglichkeit einer Erweiterung des Freibads samt der zugehörigen Stellplätze offen zu halten und zum anderen dem Flecken hier einen Standort für Einrichtungen, die der Erholung und Freizeit dienen, zur Verfügung zu stellen.

- Änderungsfläche 33

Der für die Erstellung dieses Umweltberichts ausschlaggebende Teil der Änderungsfläche ist der südöstliche Bereich der Änderungsfläche 33. Dieser dient der Erweiterung des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets „Heereskamp“. An der Hamburger Landstraße (K 46) wurde bereits ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt (B-Plan Nr. 45 „Landwehr“) und auch westlich der Daimlerstraße befindet sich derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung: (B-Plan Nr. 47 „Daimlerstraße West“). Beide B-Pläne weisen Gewerbegebiete aus. Die verbleibenden Flächen dazwischen werden als Erweiterungsflächen für die sich ansiedelnden Betriebe sowie für zusätzliche Gewerbebetriebe ebenfalls als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Im Süden dieses dargestellten Gewerbegebiets verläuft die als Kulturdenkmal zu schützende Landwehr. Deshalb wird hier eine ca. 40 m breite Grünfläche als Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen der Landwehr dargestellt.

Im nördlichen Bereich dieser großflächigen Änderungsfläche wird im Zuge der vorliegenden 37. Änderung nun eine Grünfläche ausgewiesen.

Dieser Bereich ist aufgrund seiner sehr tief liegenden Lage und des hier sehr hoch anstehenden Grundwassers nicht für eine Bebauung geeignet. Für diesen als Grünfläche dargestellten Bereich wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Mix Landschaft & Freiraum erstellt (siehe Anlage zur Begründung Teil I, Seite 2). Hier sind neben einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ganz im Norden der Änderungsfläche unter anderen auch die Anlage einer extensiv gepflegten Wiese, einer eingezäunten Hundewiese sowie eine Streuobstwiese im südlicheren Teil der ausgewiesenen Grünfläche geplant. Im nördlichen Bereich soll zudem eine Fläche zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden. Neben der Naherholung dienen die vorgesehenen Grünflächen und Gewässer hauptsächlich der räumlichen Gliederung sowie der Entwässerung und Regenrückhaltung für die umliegenden Baugebiete.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.b.1 Fachgesetze

Für die anstehende Änderung des Flächennutzungsplans ist die Eingriffregelung des § 1a Abs. 3 **Baugesetzbuch** (BauGB) i.V.m. § 21 Abs. 1 des **Bundesnaturschutzgesetzes** (BNatSchG) und den §§ 7 - 16 des **Niedersächsischen Naturschutzgesetzes** (NNatSchG) beachtlich. Negative Auswirkungen auf die Belange der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft sollen möglichst vermieden werden und - wenn sie nicht vermieden werden können - durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bereits genannt, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert werden müssen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreis Lüneburg (2003).

Für den Flecken Bardowick werden folgende Grundaussagen getroffen, die mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Änderungsfläche 33 zu beachten sind:

- Bardowick übernimmt die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und aufgrund besonderer Standortvorteile zum Oberzentrum Lüneburg die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (D 1.6.05)
- 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)

Eine Auseinandersetzung mit den Vorgaben und Zielen der Raumordnung wurde in der vorliegenden Umweltprüfung durchgeführt.

1.b.2 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan:

Die allgemeinen Ziele des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg wurden bei der Planung berücksichtigt. Auf wesentliche, konkrete Aussagen und Zielvorgaben des Landschaftsrahmenplans bezüglich des Änderungsbereichs wurde bereits in den Erläuterungen in Teil I der Begründung eingegangen.

Landschaftsplan:

Die allgemeinen Ziele des Landschaftsplans der Samtgemeinde Bardowick wurden bei der Planung berücksichtigt. Auf wesentliche, konkrete Aussagen und Zielvorgaben dieses naturschutzrechtlichen Fachgutachtens bezüglich der hier untersuchten Änderungsflächen

wurde bereits in den Erläuterungen in Teil I der Begründung zur vorliegenden F-Planänderung eingegangen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

2.a.1 Schutzgut Mensch

- *Lärm:*

Änderungsfläche 23

Durch die Änderung ist nicht mit wesentlichen negativen Auswirkungen für die umgebenden Nutzungen zu rechnen. Aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird darauf hingewiesen, dass hier gelegentlich mit typischen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Gerüche, Stäube) durch die Bewirtschaftung der Felder zu rechnen ist.

Änderungsfläche 27

Konflikte bez. Emissionen und Immissionen sind nach dem derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten. Da noch keine konkreten Planungen für das Sondergebiet vorliegen, sind mögliche Beeinträchtigungen der östlich der Hamburger Landstraße vorhandenen Wohnbebauung zu gegebener Zeit im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und ggf. durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

Änderungsfläche 33

Der westliche Teil der Änderungsfläche befindet sich direkt an den Hauptverkehrsstrassen der Eisenbahn und der Autobahn. Aufgrund des hier vorhandenen Verkehrsaufkommens ist mit Lärm- und Abgasimmissionen im Änderungsbereich zu rechnen.

Das nun im F-Plan dargestellte Gewerbegebiet ist jedoch selber eine emissionsträchtige Nutzung. Für ein Gewerbegebiet liegt die Toleranzschwelle hinnehmbarer Immissionen entsprechend hoch. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung aber auch aufgrund des bereits vorhandenen Lärmschutzwalls wird nicht von einer unzumutbaren Immissionsbelastung für das Gewerbegebiet ausgegangen.

Zudem wird ein großer Teil der Änderungsfläche als Grünfläche ausgewiesen, sodass neben der geplanten Gewerbenutzung mit dieser Änderung keine weitere schutzbedürftige Nutzung in der Nähe der Hauptverkehrsstrassen vorbereitet wird.

Eine genauere Prüfung und ggf. die Festsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen sind Gegenstand der nachfolgenden Bebauungsplanebene.

Der östliche Teil der Änderungsfläche grenzt unmittelbar an eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Hamburger Landstraße, K 46) an. Aufgrund des hier vorhandenen Verkehrsaufkommens ist ebenfalls mit Lärm- und Abgasimmissionen im Änderungsbereich zu rechnen.

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung in diesem Bereich und auch aufgrund des dargestellten Pflanzstreifens an der Kreisstraße wird nicht von einer unzumutbaren Immissionsbelastung für das Gewerbegebiet ausgegangen.

Um durch die Darstellung des Gewerbegebiets höhere Immissionsbelastungen für die benachbarten Wohn- und Mischnutzungen zu vermeiden, soll das Gewerbegebiet im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung in den zur Wohnbebauung gelegenen Bereichen eingeschränkt werden. Es sollen dort nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sein, die auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären. Eventuellen unzumutbaren Immissionsbelastungen kann somit vorgebeugt werden.

- *Erholung:*

Änderungsflächen 23 und 27

Die Änderungsflächen befinden sich überwiegend auf derzeit ackerbaulich genutzten Flächen. Die Planung geht somit mit dem Verlust der freien unverstellten Landschaft einher. Der als Weide genutzte Bereich der Änderungsfläche 23 ist jedoch schon heute nicht allgemein zugänglich.

Änderungsfläche 33

Die Änderungsfläche ist Teil eines freigehaltenen Bereichs, der sich aufgrund seiner Lage nördlich der Landwehr für die Naherholung der örtlichen Bevölkerung eignet. Durch die vorhandenen Wirtschafts- und Wanderwege und die ökologisch und kulturell wertvollen Strukturen der Landwehr wird dieser Raum trotz der Nähe zu den Verkehrsstrassen mit ihren Emissionen für die Naherholung genutzt.

Der als Grünfläche dargestellte nordwestliche Bereich der Änderungsfläche soll daher neben der räumlichen Gliederung und der Regenrückhaltung hauptsächlich der Naherholung dienen. Hier sind neben einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ganz im Norden der Änderungsfläche unter anderen auch die Anlage einer extensiv gepflegten Wiese, einer eingezäunten Hundewiese sowie eine Streuobstwiese im südlicheren Teil der ausgewiesenen Grünfläche geplant.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zudem sicher zu stellen, dass das Gewerbegebiet durch angemessene Pflanzvorgaben optisch von den vorhandenen Wegen abgeschirmt wird, so dass die Aufenthaltsqualität im Bereich des dargestellten Gewerbegebiets gegenüber dem heutigen Stand trotz der heranrückenden Bebauung nicht wesentlich vermindert wird. Durch die dargestellte Grünfläche auf einem 40 m breiten Streifen zwischen der geplanten Erschließungsstraße und Landwehr wird die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich gegenüber der früheren ackerbaulich intensiv genutzten Fläche voraussichtlich sogar verbessert.

Die Planung hat damit keine gravierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Änderungsflächen 23 und 27

Diese Änderungsflächen werden derzeit intensiv als Acker bzw. als Weide (Teile der Änderungsfläche 23) genutzt. Mit der Ausweisung der jeweiligen Bauflächen werden Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorbereitet, die durch die spätere Bodenversiegelung in diesen Bereichen stattfinden werden und auch durch die Ein- und Durchgrünung der Flächen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Die Eingriffe müssen daher durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden.

Aufgrund der Grobmaschigkeit des F-Plans und seines vorbereitenden Charakters werden die zu treffenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hier nicht weiter konkretisiert. Diese sind vielmehr auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weiterzuverfolgen und näher zu bestimmen.

Änderungsfläche 33

Die Änderungsfläche wird derzeit intensiv als Acker genutzt. Aufgrund dieser Hauptprägung der Änderungsfläche können hier von vornherein Abstriche für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gemacht werden. Dennoch wird auf der einen Seite bestimmten Tier- und Pflanzenarten, die an freie landwirtschaftliche Ackerflächen gebunden sind, hier Lebensraum entzogen, andererseits werden durch die Planung für heimische Pflanzen- und Tierarten, welche an Wiesen/Feuchtwiesen oder an Gehölzhecken gebunden sind, nun auch neue Lebensräume geschaffen.

Dazu tragen vor allem die geplante 40 m breite Grünfläche entlang der Landwehr und die ebenfalls geplante weitläufige Grünfläche, auf der neben einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen unter anderen eine extensiv gepflegte Wiese und auch eine Streuobstwiese angelegt werden sollen, bei. Auch die geplanten zusätzlichen Eingrünungen des Gewerbegebiets werden sich positiv auf die Tier- und Pflanzenwelt auswirken.

Ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist somit zwar vorhanden, kann jedoch durch die ebenfalls geplanten Minimierungs- und Aufwertungsmaßnahmen kompensiert werden.

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplanten Änderungen werden sich geringe Veränderungen des Kleinklimas ergeben. Die Durchlüftung der Änderungsflächen und damit auch die Luftaustauschprozesse werden sich gegenüber dem heutigen Zustand verändern. Insbesondere im Sommer geben die aufgeheizten Flächen der Gebäude und der befestigten Flächen in der Nacht die Wärme nur langsam wieder ab. Die heute vorhandenen Ackerflächen sind dagegen relativ kühl, mit der Transpiration der Pflanzen steigt die Luftfeuchte an. Die Flächen sind kleinklimatisch heute somit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung zu sehen.

Durch die geplanten großflächigen Grünflächen im Bereich der Änderungsfläche 33 wird dieser positive Effekt allerdings auch zukünftig durch die dauerhafte Begrünung der Flächen erhalten bleiben. Demgegenüber steht zwar das geplante Gewerbegebiet, die im Zuge der baulichen Nutzung der Änderungsfläche erfolgenden Begrünungen werden sich aber auch hier positiv auf das Kleinklima auswirken und eine weitere Durchlüftung der Flächen sicherstellen. Ein Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima ist somit zwar vorhanden, kann hier jedoch kompensiert werden.

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Änderungsflächen 23 und 27

Die Bebauung der Änderungsflächen wird sich 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 Bauflächen wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegenwirken.

Änderungsfläche 33

Im nordwestlichen Bereich der Änderungsfläche ist durch die Darstellung der Grünfläche mit positiven Effekten für das Schutzgut Landschaft gegenüber der derzeit ausgeräumten Ackerlandschaft zu rechnen, da die hier geplanten Maßnahmen der Gliederung der Landschaft dienen.

Mit der Bebauung des Gewerbegebiets sind dagegen negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. Die ehemals freien landwirtschaftlichen Flächen gehen dauerhaft verloren und der ungehinderte Blick über die Ackerflächen bis zur historischen Landwehr wird künftig teilweise durch Gebäude und Begrünung verstellt.

In Anbetracht der heute im Änderungsbereich überwiegend vorhandenen intensiven Ackernutzung und in Anrechnung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt jedoch als vertretbar eingestuft.

So soll das Gewerbegebiet im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zur möglichst harmonischen Einfügung in das umgebende Landschaftsbild an seinen äußeren Rändern landschaftsgerecht eingegrünt werden. Zudem sind Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebiets zu treffen. Diese Maßnahmen werden der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegenwirken.

Ein Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist somit zwar vorhanden, kann jedoch zum großen Teil kompensiert werden.

2.a.5 Schutzgut Boden

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung besitzen die Änderungsflächen 23, 27 und 33 für das Schutzgut Boden keine besondere Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft. Lediglich ein Teil der Änderungsfläche 23 wird derzeit auch als Weide genutzt. Somit besitzt der Boden in Teilbereichen dieser Änderungsfläche eine nicht geringe Wertigkeit für die Belange von Natur und Landschaft.

Von den hier vorbereiteten baulichen Nutzungen wird ein erheblicher Teil der Änderungsflächen betroffen und somit ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch das Flächennutzungsplanverfahren vorbereitet. Die mit der baulichen Nutzung erfolgende Versiegelung von Teilflächen führt in diesen Bereichen 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.

Zur Kompensation dieses Eingriffs in das Schutzgut Boden werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser / Niederschlagswässer:

Innerhalb der Änderungsfläche 33 werden große Grünflächen festgesetzt, die der Regenwasserrückhaltung der umliegenden vorhandenen und geplanten Bebauung dienen. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind hier somit nicht zu erwarten.

Die innerhalb der Änderungsflächen anfallenden unbelasteten Oberflächenwässer der privaten Grundstücke sollen soweit möglich auf den Grundstücken zurückgehalten und dort zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund dessen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erkennen.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist über die belebte Bodenzone zu versickern, um einen Abbau von möglichen Schadstoffen (z.B. Mineralölrückstände) durch Bodenbakterien zu ermöglichen und damit eine Belastung des Grundwassers zu verhindern.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Landwehrgraben ist nicht zulässig, da der Landwehrgraben als Vorfluter aus- bzw. überlastet ist.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer befinden sich innerhalb der Änderungsflächen nicht.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Ein derartiges Kulturgut ist die historische Landwehr, die südlich der Änderungsfläche 33 verläuft. Sie besitzt neben der erheblichen Bedeutung für die Belange von Natur- und Landschaft und die Naherholung auch eine denkmalschutzrechtliche Bedeutung und ist als Kulturgut bzw. Bodendenkmal geschützt.

Um die Landwehr optisch nach wie vor deutlich ablesbar und erlebbar zu halten, sollen die verbleibenden Freiflächen zwischen Landwehr und geplanter Erschließungsstraße südlich des Gewerbegebiets als möglichst naturnahe offene Wiesenflächen ausgebildet werden. Dies ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen. Aufgrund dieser geplanten großflächigen Darstellung der Grünfläche und ihrer Sicherung durch die Bauleitplanung, womit der verbleibende freie Blick auf die Landwehr abschließend geregelt wird, ist die Planung für das schützenswerte Kulturgut „Landwehr“ vertretbar.

Innerhalb der Änderungsflächen sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Die Existenz bislang unbekannter Bodendenkmale kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb besonders im Hinblick auf die noch un bebauten Änderungsflächen auf § 14 NDSchG hingewiesen, d.h. werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt, so sind diese unverändert und gesichert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Gemeinde

oder Behörde ist umgehend zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung und Dokumentation eingeleitet werden kann.

2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die bauliche Entwicklung der dargestellten Änderungsflächen wirkt sich wie oben beschrieben auf die einzelnen Schutzgüter aus und hat auch Einfluss auf deren Wechselwirkungen untereinander:

Die Störung und Verdrängung von Tier- und Pflanzenarten führt dazu, dass diese auch als Teil der Struktur und der Ausprägung des Erholungsraumes verloren gehen, denn die Vegetation und der Artenreichtum sind charakteristische Landschaftselemente. Die Funktion der Vegetation als Wasserspeicher geht verloren, ebenso wie deren Einfluss auf die Kalt- und Frischluftentstehung.

Die mit der baulichen Nutzung erfolgende Versiegelung großer Flächen führt auf diesen Teilflächen zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potenziale des Bodens. Hier findet ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. 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 wodurch es zur Reduzierung der Grundwasserneubildung kommt.

Der überwiegende Teil der Änderungsfläche 33, die bisher als Acker intensiv genutzt wird, wird jedoch durch die geplanten Grünflächen im Zusammenhang mit den vielfältigen Bepflanzungsmaßnahmen in seiner Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft aufgewertet. Daher ist insgesamt eine Erhöhung der Wertigkeit im Bezug auf die heutige Nutzung als Ackerfläche anzunehmen. Dies hat nicht nur auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen o.g. positive Auswirkungen, sondern auch auf das Schutzgut Klima / Luft. Die Fläche ist dadurch auch weiterhin ein Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung. Dieser positive Effekt wird zukünftig durch die dauerhafte Begrünung der Fläche erhalten bleiben. Auch aufgrund der geplanten Eingrünung des Gewerbegebiets entsteht ein abwechslungsreicheres Landschaftsbild gegenüber der heutigen ausgeräumten Ackerlandschaft. Diese Aufwertung hat positiven Einfluss auf die Ausprägung des Wohnumfelds und den Erholungsraum für das Schutzgut Mensch. Die abwechslungsreichere Vegetation dient zudem dem Erosionsschutz (Schutzgut Boden) und der Speicherung von Wasser (Schutzgut Wasser).

2.b Prognose

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der genannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in die Belange der verschiedenen Schutzgüter minimiert werden.

2.b.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante 37. Änderung des Flächennutzungsplans würden die Flächen der Änderungsflächen 23, 27 und 33 weiterhin als landwirtschaftliche Flächen bzw. als Weide genutzt werden. Die Beeinträchtigungen aus intensiver ackerbaulicher Nutzung (Lärm, Gerüche, Stäube) blieben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und die Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben im Bereich des geplanten Gewerbegebiets, der Sonderbaufläche bzw. der gemischten Baufläche ebenfalls erhalten. Das Landschaftsbild würde weiterhin durch die ausgeräumten Ackerflächen dominiert, allerdings bliebe auch die weitläufige Freistellung der historischen Landwehr erhalten. Die mit den Änderungsflächen verbundenen Siedlungserweiterungen darunter auch eine künftige Erweiterung des Freibads wären nicht möglich.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.c.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Hauptsächlich durch die geplante ca. 40 m breite Grünfläche zur Landwehr werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaft und Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima sowie Arten und Lebensgemeinschaften und Kultur- und sonstige Sachgüter im Bereich der Änderungsfläche 33 minimiert. Auch ist die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß anzustreben. Durch die Einschränkung des dargestellten Gewerbegebiets in den in den zur Wohnbebauung gelegenen Bereichen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, werden negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung durch die zu erwartenden Emissionen aus dem Gewerbegebiet minimiert.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist nach Möglichkeit eine dezentrale Versickerung der Niederschlagswässer zu gewährleisten und bei Baumaßnahmen sind vorhandene alte Baumbestände zu erhalten und zu schützen.

Weitere konkrete Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind aufgrund der Grobmaschigkeit der F-Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen und in der Realisierungsplanung umzusetzen.

2.c.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Für die Planungen innerhalb der Änderungsflächen 23, 27 und 33 werden im Zuge der 37. Flächennutzungsplanänderung keine konkreten Maßnahmen zum Ausgleich dargestellt bzw. dargelegt. Die grobe Eingriffsbilanzierung für die hier neu ausgewiesenen Bauflächen hat allerdings für alle drei Änderungsflächen einen zusätzlichen externen Kompensationsbedarf ergeben. Hierzu werden im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung großflächige Suchräume für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

Eine konkrete Zuordnung einzelner Flächen bzw. Maßnahmen zu den Eingriffsflächen kann jedoch erst zu gegebener Zeit im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da hierzu eine genauere Bestandsaufnahme innerhalb der ausgewiesenen Suchräume erforderlich ist. Für geplante Eingriffe im Bereich seines Gemeindegebiets muss der Flecken daher auf der Ebene der Bebauungspläne auf diese für einen Ausgleich geeigneten Kompensationsflächen

unter anderem an der Ilmenau (z.B. Flächenpool im FFH-Gebiet – Änderungsfläche 42 bis 44) zurückgreifen und hier verbindliche Festsetzungen treffen.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Darstellung des Gewerbegebiets auf der Fläche zwischen „Heereskamp“ und Landwehr ist zum einen im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende bereits vorhandene Gewerbegebiet an der Daimlerstraße und zum anderen wegen der günstigen Lage in der Nähe zu Lüneburg sinnvoll.

Das Störungspotenzial für die angrenzenden Nutzungen ist hier sehr gering. Die südlich der Änderungsfläche verlaufende Landwehr wird durch die geplante 40 m breite Grünfläche geschützt. Das Gewerbegebiet ist über die K 46 sowie die Daimlerstraße verkehrlich sehr gut angeschlossen und die Grundstücke stehen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Zudem dient der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 47 „Daimlerstraße West“ der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs im nördlich angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiet „Heereskamp“. Die Standortfrage war hier somit von vornherein auf diese Fläche festgelegt. Alternativen wurden für diesen Bereich dementsprechend nicht untersucht, da ein gänzlicher Standortwechsel der Firma seitens des Vorhabenträgers nicht gewünscht und auch nicht sinnvoll ist. Auch die Standortprüfung im vorzeitigen Bebauungsverfahren für den B-Plan Nr. 45 „Landwehr“ hat eine Entscheidung für den Standort südlich des bestehenden Gewerbegebiets „Heereskamp“ ergeben, da der Betreiber des hier geplanten Baustoffhandels am gewählten Standort die Synergieeffekte mit den an der Daimlerstraße angrenzenden vorhandenen Nutzungen nutzen möchte. Die Ausweisung als Gewerbegebiet auch der verbleibenden Flächen zwischen diesen beiden bereits überplanten Gewerbegebieten im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist sinnvoll.

Im Zuge der Erstellung des Entwurfs eines Rahmenplans im Vorfeld dieses Flächennutzungsplanverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft, die unterschiedliche Erschließungskonzepte für das Gewerbegebiet vorsahen. Im Interesse der besseren Erschließung, der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 46 wurde die nun dargestellte Erschließungsvariante gewählt.

Mit der Ausweisung der Änderungsfläche 23 soll die Ortslage in diesem Bereich arrondiert werden. Die Bebauung zwischen der Wittorfer Straße und der Alten Wittorfer Straße zu schließen erscheint in anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung sinnvoll. Alternativen wurden nicht untersucht, da sich die Standortentscheidung demnach aus den örtlichen Gegebenheiten ableitet.

Bei der Änderungsfläche 27 handelt es sich um eine Nutzungsänderung. Die Entscheidung zur Bebauung dieser Fläche war somit bereits vor dieser Planung gefallen. Da aus den genannten Gründen hier jedoch keine Flächen mehr für einen Schulstandort bereit gehalten werden müssen, bietet es sich insbesondere in Anbetracht des bereits vorhandenen Freibads an, diesen Standort für Einrichtungen für Freizeit und Erholung vorzuhalten.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bezüglich der Änderungsflächen 23, 27 und 33 wurden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und in diesem Zusammenhang keine begleitenden technischen Verfahren, wie z.B. Fachgutachten zu Immissionen, Natur und Landschaft, erforderlich.

3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich der Änderungsflächen sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren oder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzusetzen bzw. verbindlich zu regeln und von der Gemeinde zu überprüfen.

Die vorgegebenen Umweltprognosen (Anlegen von Pflanzstreifen.) sollten spätestens ein Jahr nach erfolgter Bautätigkeit durch die Baugenehmigungsbehörde überprüft und, bei noch nicht erfolgter Umsetzung, durchgesetzt werden.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der 37. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Absicht der Samtgemeinde Bardowick, den F-Plan im Zuge seiner geplanten generellen Fortschreibung für den Bereich des Flecken Bardowick zu aktualisieren und den veränderten Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für die nächsten Jahre anzupassen.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden lediglich drei Änderungen erläutert und deren Auswirkungen auf die Belange der einzelnen Schutzgüter untersucht, da es sich bei den Änderungen ansonsten überwiegend um kleinteilige Bestandsanpassungen bzw. um Zurücknahmen von Nutzungen oder um Ausweisungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft handelt, die zudem überwiegend im bereits bebauten Innenbereich bzw. im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen. Lediglich im Bereich „Heereskamp“ nördlich der Landwehr sowie zwischen der Wittorfer Straße und der Alten Wittorfer Straße im nördlichen Gemeindegebiet werden mit dieser Änderung des F-Plans zusätzliche Bauflächen ausgewiesen (Änderungsflächen 23 und 33). Zudem handelt es sich bei der Ausweisung der Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ (Änderungsfläche 27) um eine wesentliche Nutzungsänderung, deren umweltbezogenen Auswirkungen im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts untersucht werden. Bei den übrigen, hier nicht erwähnten, Änderungen kann von vornherein davon ausgegangen werden, dass von ihnen keinerlei Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter ausgehen bzw. dass die Belange von Natur und Landschaft bereits vor dieser Planung abschließend ermittelt und bewertet wurden. Mit den Änderungsflächen 23, 27 und 33 werden allerdings durch die vorliegende Bauleitplanung Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet, die durch die spätere bauliche Umsetzung vor allem in die Schutzgüter Pflanzen / Tiere, Boden und Landschaft erfolgen. Die Eingriffe erfolgen hauptsächlich auf Flächen, die derzeit intensiv als Acker genutzt werden. Insbesondere für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaft sind daher von vornherein Abstriche zu machen. Dennoch können die genannten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der hier vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und

Landschaft aufgrund der Grobmaschigkeit des F-Plans und seines vorbereitenden Charakters nicht weiter konkretisiert werden. Sie sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren weiterzuverfolgen und näher zu bestimmen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 40 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Samtgemeinde Bardowick diese 37. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Bardowick, den 10. JAN. 2011

Samtgemeinde Bardowick

(Siegel)

gez. Dubber

.....
(Dubber)

Samtgemeindebürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bardowick hat in seiner Sitzung am 19.08.2002 die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bardowick, den 10. JAN. 2011

gez. Dubber

(Siegel)

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1 : 5.000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2008  “

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
(GLL), Katasteramt Lüneburg

Angaben und Präsentation des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen...
(Auszug aus § 5 Abs. 3 NVerMG)

Planverfasser

Der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von:

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

Lüneburg, den 16.12.2010

gez. Wolfgang Stöhr

.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bardowick hat in seiner Sitzung am 26.10.2009 dem Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom 09.11.2009 bis 11.12.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bardowick, den 10. JAN. 2011

gez. Dubber

..... (Siegel)
- Samtgemeindebürgermeister -

Erneute öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 27.09.2010 dem geänderten Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Die geänderten Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom 07.10.2010 bis 08.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bardowick, den 10. JAN. 2011

gez. Dubber

..... (Siegel)
- Samtgemeindebürgermeister -

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Bardowick hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 37. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung in seiner Sitzung am 16.12.2010 beschlossen.

Bardowick, den 10. JAN. 2011

(Siegel)

gez. Dubber

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Genehmigung

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.: 60 - R11300005) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den 14.03.2011

i.A. gez. Kalliefe

.....

- Landkreis Lüneburg -

(Siegel)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen / Maßgaben gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Bardowick, den

.....

- Samtgemeindebürgermeister -

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 12.04.2011 im Amtsblatt Nr. 04/2011 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 12.04.2011 wirksam geworden.

Bardowick, den 14. APR. 2011

(Siegel)

gez. Dubber

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 37. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Bardowick, den

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 37. Änderung des Flächennutzungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bardowick, den

.....
- Samtgemeindebürgermeister -