

Samtgemeinde Bardowick
Landkreis Lüneburg



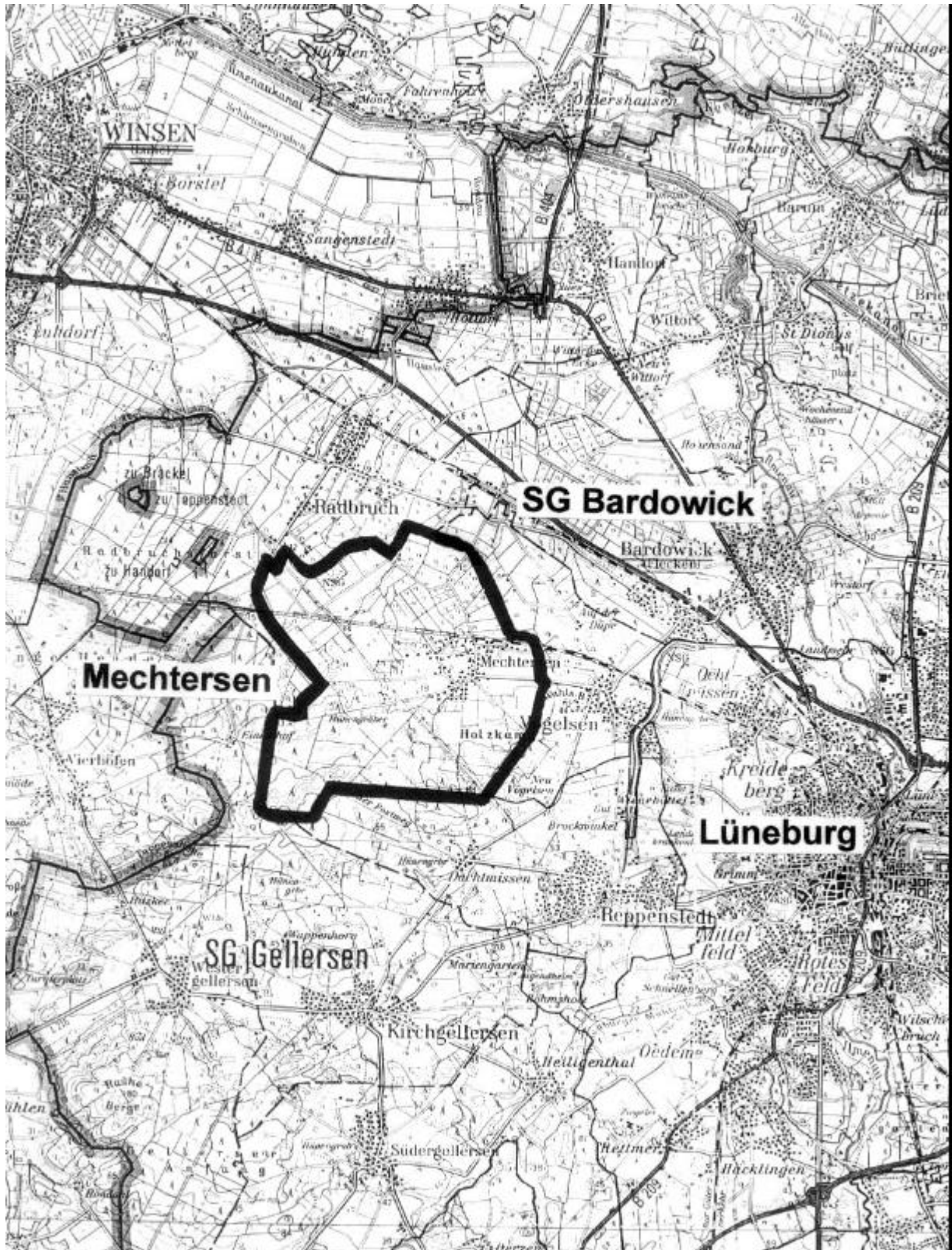
34. Änderung des Flächennutzungsplans Samtgemeinde Bardowick (Gemeinde Mechtersen)

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Bardowick durch

Planungsbüro Patt + Stöhr
Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg

Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9
E-mail: info@patt-stoehr.de
www.patt-stoehr.de

Übersichtsplan (M. 1 : 100.000, eingenordet)



Inhaltsverzeichnis:

Vorbemerkung	5
1. Anlaß und Zielsetzung der Änderung	5
2. Rahmenbedingungen	6
2.1 Räumliche Lage / Infrastruktur	6
2.2 Übergeordnete Planungen	7
2.2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	7
2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
2.2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)	9
2.2.4 Landschaftsplan (LP)	9
2.2.5 Entwicklungskonzept 2004 der Samtgemeinde Bardowick	10
3. Planung	11
3.1 Änderungsfläche 1: Gemischte Baufläche, Grünfläche „Gärten“ und „Wiesen / Weiden“ im Nordosten von Mechterzen	13
3.2 Änderungsfläche 2: Gemischte Baufläche und Grünflächen „Pflanzstreifen“ und „Gehölzerhalt + Pflanzstreifen“ im Nordosten von Mechterzen	16
3.3 Änderungsfläche 3: Gemischte Baufläche nordöstlich des Altdorfs	19
3.4 Änderungsfläche 4: Grünfläche „Gehölzerhalt“ im Norden des Altdorfs	20
3.5 Änderungsfläche 5: Gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche und Fläche die von Bebauung freizuhalten ist im Innenbereich des Altdorfs	21
3.6 Änderungsfläche 6: Gemischte Baufläche und Grünfläche „Pflanzstreifen“ im Westen von Mechterzen	23
3.7 Änderungsfläche 7: Gemischte Baufläche und Grünfläche „Pflanzstreifen“ im Südwesten von Mechterzen	26
3.8 Änderungsfläche 8: Gemischte Baufläche im Südosten des Altdorfs	29
3.9 Änderungsfläche 9: Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“	29
3.10 Änderungsfläche 10: Gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und „Festwiese“ und Grünflächen „Pflanzstreifen“ und „Gehölzerhalt“ im Südosten von Mechterzen	30
3.11 Änderungsfläche 11: Gemischte Baufläche im Süden von Mechterzen	33
3.12 Änderungsfläche 12: Grünfläche „Garten“ im Süden von Mechterzen	33
3.13 Änderungsfläche 13: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche „Parkanlage“ im Südwesten von Mechterzen	34
3.14 Änderungsfläche 14: Gemischte Baufläche und Grünfläche „Schutzstreifen“ im Südwesten von Mechterzen	34

3.15	Änderungsfläche 15: Grünfläche „Reitsport“ im Südosten der Ortslage im Südwesten	37
3.16	Änderungsflächen W1 – W25	38
3.17	Nachrichtliche Übernahme der Ausweisungen des Denkmalschutzes	38
3.18	Verschiebung des Planeinschriebs „Grillplatz“	38
3.19	Herausnahme der 20 kV-Freileitung	38
4.	Einwohnerentwicklung	39
5.	Ver- und Entsorgung	40
6.	Bauleitplanerisches Verfahren	41

Vorbemerkung

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick betrifft die Gemeinde Mechtersen und besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000, der Planzeichenerklärung sowie dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 100.000 und dem Erläuterungsbericht. Für diesen Bereich gilt bisher der Flächennutzungsplan in der Ursprungsfassung, wirksam ab 22.09.1979, und in der Fassung der wirksamen Änderung vom 20.08.1984 (6. Änderung).

Die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.

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

Die Bearbeitung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch das Planungsbüro Patt + Stöhr, Lüneburg.

1. Anlaß und Zielsetzung der Änderung

Anlaß der 34. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) bildet die Absicht der Samtgemeinde Bardowick, den F-Plan im Zuge seiner geplanten generellen Fortschreibung für den Bereich der Gemeinde Mechtersen 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.

Desweiteren sollen die vorhandenen Grünstrukturen und die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen im Altdorfbereich geschützt werden.

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

Aufgrund der Ausweisung Mechtersens als Ländliche Siedlung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) sieht das sich noch im Verfahren befindliche Entwicklungskonzept 2006 der Samtgemeinde Bardowick auch keine Siedlungsentwicklungsflächen für die Gemeinde Mechtersen vor. Eine kleinteilige Siedlungsentwicklung, die vorwiegend der Eigenentwicklung des Ortes dient, soll dennoch erfolgen. Diese ist in Bereichen vorzunehmen, in denen die Natur und das Orts- und

Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt werden und in denen die vorhandenen Siedlungsflächen unter Wahrung der natürlichen Grundstruktur der Landschaft und der gewachsenen Siedlungsstruktur sinnvoll weiterentwickelt werden. Vorhandene prägende Landschaftselemente, wie z.B. vorhandene Grabenläufe und Gehölzstrukturen, sollen erhalten und in die Planung integriert werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Lage / Infrastruktur

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

Mechtersen wird über die K 21 nach Osten an Vögelsen und von dort weiter an Lüneburg und Bardowick angeschlossen. Die nach Norden führende Ortsverbindungsstraße trifft ca. 2 km nördlich von Mechtersen auf die K 42, die Bardowick mit Radbruch bzw. Winsen (Luhe) im Nordwesten verbindet.

Die Ortslage von Mechtersen wird über eine Ringerschließung mit mehreren davon abgehenden Stichstraßen erschlossen. Die Funktion einer Hauptverkehrsachse übernimmt dabei das nordöstliche Teilstück der Ringerschließung von der Einmündung der K 21 im Südosten bis zur Abzweigung der nach Norden führenden Ortsverbindungsstraße.

Die Gemeinde Mechtersen besitzt ca. 671 Einwohner (Stand 30.06.2005).

Die gewachsene Siedlungsstruktur von Mechtersen ist gut ablesbar. Der Gründungskern des Ortes liegt im Bereich der Straßen „Im Dorfe“ und „In der Marsch“ (Vollhöfner), wo der Übergang von der ackerbaulich genutzten Geestlandschaft im Süden zum als Grünland genutzten Niederungsbereich im Norden (vorgelagerte Elbmarsch) besteht. Hier finden sich auch die großen Hofanlagen von Mechtersen. Die weitere Siedlungsentwicklung vollzog sich zuerst Richtung Norden bzw. Nordwesten und Südwesten (Halbhöfner) und erst nachrangig nach Süden, Westen und Nordosten (Brinksitzer). In der jüngeren Zeit ist vor allem eine Siedlungsentwicklung nach Nordosten, Osten, Süden und Nordwesten, aber auch eine Verdichtung der Ortslage festzustellen.

Mechtersen ist noch sehr dörflich geprägt. In der Ortslage sind noch 6 Vollerwerbsbetriebe und 5 landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe (Stand: September 2001) vorhanden. Sehr prägend ist der alte Gebäudebestand sowie der große Bestand an mächtigen Laubbäumen. Darüber hinaus prägen mehrere große innerörtliche Freiflächen die Ortslage von Mechtersen, die es auch weiterhin zu erhalten gilt.

Neben den landwirtschaftlichen Betrieben sind nur noch wenige Wirtschaftsbetriebe wie Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe in Mechtersen vorhanden. Neben dem Gartenbaubetrieb am „Bruchweg“ sind noch eine Zimmerei mit Sägewerk sowie zwei Handwerksbetriebe am „Brockwinkler Weg“ und eine Reitschule im Ort ansässig. An Infrastruktureinrichtungen ist der Reit- und Fahrbetrieb Mechtersen, die Gemeindeverwaltung

mit Kindergarten und Feuerwehr, der örtliche Sportplatz, das Schützenheim und ein Restaurant mit Kutschfahrtenbetrieb im alten Bahnhofsgebäude zu nennen. Die Grundschule wie auch Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in Vögelsen.

Eine ÖPNV-Anbindung von Mechtersen ist durch die Stadtbusanbindung an Lüneburg als verbesserungswürdig zu bezeichnen. Mechtersen wird über die Buslinie 5009 und 5404 des HVV an Bardowick und Lüneburg angebunden.

Die Linie 5009 verkehrt zwischen Lüneburg und Mechtersen im Stundentakt. In den Morgen- und Mittagsstunden z.T. halbstündig. In den Nachmittags- und Abendstunden nur alle zwei Stunden. Samstags ist zwischen 7:30 Uhr und 12:30 Uhr nur eine zwei- bis dreistündige Anbindung, danach ist jedoch bis 19:30 Uhr eine stündliche Verbindung vorhanden. Sonntags verkehrt die Linie nur von den Mittags- bis in die Abendstunden.

Die Linie 5404 dient lediglich der Schülerbeförderung in den Mittags- und Nachmittagsstunden. Vom Schulzentrum in Bardowick gibt es vier Verbindungen zwischen 11:40 Uhr und 13:58 Uhr. Von der Herderschule in Lüneburg fahren zwischen 12:30 Uhr und 16:18 Uhr ebenfalls vier Busse nach Mechtersen.

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

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

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Laut Landesraumordnungsprogramm 1994 liegt der Landkreis Lüneburg - wie auch im vorherigem LROP - im „Ordnungsraum Hamburg/Lüneburg“, mit Ausnahme der Samtgemeinde Dahlenburg und der Gemeinden Bleckede und Amt Neuhaus. Die Samtgemeinde Bardowick sieht für diese 34. Änderung keine neuen Ziele der Raumordnung, die nicht auch im neuen Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 für den Landkreis Lüneburg wiedergegeben sind.

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Die Gemeinde Mechtersen liegt zwischen dem Oberzentrum Lüneburg (Südosten), dem Grundzentrum Bardowick (Nordosten) und dem Mittelzentrum Winsen (Nordwesten) im ländlichen Raum. Alle zentralen Einrichtungen und Angebote des allgemeinen und täglichen Grundbedarfs werden im nahegelegenen Vögelsen und in Bardowick bereitgestellt.

Einrichtungen und Angebote des wöchentlichen sowie des periodischen Bedarfs werden in Winsen bzw. in Lüneburg sichergestellt.

Mechterzen wird im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung ausgewiesen. Hier sollen gemäß Textteil des RROP zur Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit der ländlichen Siedlung in verstärktem Maße städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Dorferneuerungsmaßnahmen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durchgeführt werden. Wegen der Standortgebundenheit landwirtschaftlicher Betriebsstätten können nur in Ausnahmefällen Aussiedlungen bei der Problemlösung helfen.

Mechterzen liegt abseits der im RROP ausgewiesenen Hauptverkehrsstraßen, obwohl der Ort über die K 21 an Vögelsen angebunden wird. Diese Kreisstraße wird jedoch nicht als Hauptverkehrsstraße im RROP ausgewiesen. Die Kreisstraßen K 50 und K 32 im Südosten (Kirchgellersen – Vögelsen – Bardowick) und die K 42 (Winsen – Radbruch – Bardowick) im Norden werden dagegen als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Nördlich der K 42 wird die Trasse der Deutschen Bahn AG und die Autobahn BAB 250 ausgewiesen.

Im Nordosten, Norden und Nordwesten von Mechterzen verläuft ein regional bedeutsamer Fahrrad-Wanderweg.

Im Südwesten, im Norden und im Nordwesten der Ortslage von Mechterzen verlaufen oberirdische Leitungstrassen (ELT-Leitungen) von 380 und 110 kV.

Von Südwesten nach Norden verläuft entlang der B 404 Trasse eine ELT-Leitung von 380 kV.

Das RROP weist einen großflächigen Bereich im Westen der Ortslage als Vorranggebiet für Natur und Landschaft aus. Ein kleineres Gebiet im Süden von Mechterzen wird ebenfalls als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Im Norden und Süden der Ortslage sind darüber hinaus großflächige Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Im Südwesten von Mechterzen wird ein großflächiges Gebiet als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt. Weite Flächen im Süden, Westen und Nordwesten werden darüber hinaus als Vorsorgegebiet für Erholung gewidmet.

Der nördliche Teil der Gemarkungsfläche von Mechterzen liegt im Naturraum „Harburger Elbmarschen“, der südliche Teil im Naturraum „Lüneburger Heide“.

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

- Erhaltung und Schaffung außerlandwirtschaftlicher Erwerbsmöglichkeiten (C 1.3.02)
- Erhaltung und Entwicklung des ländlichen und landschaftstypischen Charakters, des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart von Dörfern und Siedlungen (C 1.3.02)
- Im ländlichen Raum sind durch eine am Eigentum- und Mietwohnungsbaubedarf geordnete Bauleitplanung Wohnbauflächen zu schaffen (C 1.3.03)
- Die Siedlungsentwicklung ... ist so zu gestalten, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild ... prägende Strukturen

- sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterzuentwickeln (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)
 - Erhalt und Schutz naturnaher Laubwälder, Feldgehölze und Hecken, Flüsse und Bächen einschließlich ihrer Talräume, Naßwiesen und Feuchtgrünland.

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

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

2.2.3 Landschaftsrahmenplan

Im zeichnerischen Teil des LRP werden ein großflächiges Gebiet im Norden und Nordwesten sowie kleinere Bereiche im Westen und Süden der Ortslage als für den Naturschutz wichtige Bereiche ausgewiesen.

In weiterer Entfernung im Nordwesten der Ortslage befindet sich das Naturschutzgebiet „NSG-LÜ 128“. Es umschließt eine Fläche mit Stillgewässer, Moorsumpf und Laubwald. In einiger Entfernung im Südwesten der Ortslage befindet sich das großflächige Landschaftsschutzgebiet „LSG-LG 20“. Es umschließt ein großflächiges Waldgebiet mit unterschiedlichen Schutzbereichen (z.B. Stillgewässer, wildkrautreiche Mergelkuhlen, trockener Eichenmischwald, Eichen-Buchenwald).

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

2.2.4 Landschaftsplan

Der gesamte Freibereich, so auch das im Landschaftsplan ausgewiesene besonders geschützte Biotop (Schilf-Röhricht) nördlich der Straße „Am Bahndamm“ wird in der vorliegenden Änderung als Grünfläche ausgewiesen.

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

Extensivierung der Grünlandfläche nördlich des als § 28a-Fläche kartierten Erlenbruchwaldes bei „Hainholzwiesen“.

Durchführung von Renaturierungsmaßnahmen im Bereich des Hausbaches:

- Pflanzung von Ufergehölzen
- Extensivierung von Grünlandflächen am Hausbach, z.B. nördlich „Webenweg“ und südlich „Scheunenwiese“
- Belassen eines ausreichenden Uferrandstreifens auf den ackerbaulich genutzten Flächen „Große Wiese“ und „Scheunenwiese“.

Extensivierung von Grünlandflächen nördlich der „Buchholzer Bahn“ zwischen der Bahnlinie und „Hainholz“.

Eingrünung des südöstlichen Ortsrandes von Mechtersen z.B. beim Sportplatz.

Allgemein gilt, dass neu entstehende Baugebiete durch Bepflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten in das Landschaftsbild einzubinden sind.

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

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

Für die Samtgemeinde Bardowick wurde 1996 ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept setzte erstmals einen Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung sowie die gewerbliche Entwicklung innerhalb der Samtgemeinde für einen Zeitraum bis etwa zum Jahr 2010. Damals wurde für die Samtgemeinde ein Einwohnerzuwachs von ca. 2000 Einwohnern prognostiziert. In Mechtersen sollten jedoch keine großen Siedlungserweiterungsgebiete ausgewiesen werden, daher wurde hier eine Zielzahl von 0 Einwohnern vorgegeben. Ein Einwohnerzuwachs z.B. durch die Bebauung von Baulücken oder durch Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden war jedoch natürlich vorgesehen.

Da das damals prognostizierte Einwohnerwachstum von 2000 Einwohnern bis 2010 bereits Ende 2002 nahezu erreicht war und neue Planungsüberlegungen seitens der Samtgemeinde vorlagen, wurde die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts 2006 in Auftrag gegeben.

Mithilfe des parallel im Verfahren befindlichen Entwicklungskonzepts 2006 möchte die Samtgemeinde sich und ihren Mitgliedsgemeinden klare Vorgaben für die künftige Siedlungsentwicklung geben. Im Entwicklungskonzept 2006 werden für die Gemeinde Mechtersen wiederum keine Siedlungsentwicklungsflächen ausgewiesen. Ein weiteres, wenn auch geringes Wachstum, vorrangig für die Eigenentwicklung, ist jedoch auch hier vorgesehen.

- Siedlungsentwicklung

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

Das Entwicklungskonzept 2006, welches die Samtgemeinde unter Beachtung raumordnerischer und landesplanerischer Ziele und Vorgaben entwickelt hat, setzt einen Rahmen für die künftige Siedlungsentwicklung sowie die gewerbliche Entwicklung innerhalb der Samtgemeinde für einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren, also bis etwa zum Jahr 2015.

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

Aufgrund der Ausweisung Mechtersen als Ländliche Siedlung im RROP werden hier keine Siedlungsentwicklungsflächen ausgewiesen. Die Einwohnerentwicklung soll lediglich kleinteilig erfolgen. Durch die Eigenentwicklung im Bestand und kleinteilig neu auszuweisende Baufläche kann jedoch der dauerhafte Erhalt des Kindergartens (vorhandene Infrastruktureinrichtung) in Mechtersen gesichert werden.

3. Planung

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

Die Änderungsplanungen werden nachfolgend im einzelnen erläutert.

Bei der vorliegenden Änderungsplanung haben sich in Mechtersen 15 Änderungsflächen ergeben. Diese gliedern sich in

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

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

Grundsätzlich neue Flächenausweisungen:

Bei den grundsätzlich neuen Flächenausweisungen handelt es sich bei

- Änderungsfläche 2: Gemischte Baufläche und Grünflächen „Pflanzstreifen“ und „Gehölzerhalt + Pflanzstreifen“ im Nordosten von Mechtersen
- Änderungsfläche 6: Gemischte Baufläche und Grünfläche „Pflanzstreifen“ im Westen von Mechtersen
- Änderungsfläche 7: Gemischte Baufläche und Grünfläche „Pflanzstreifen“ im Südwesten von Mechtersen
- Änderungsfläche 10: Gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und „Festwiese“ und Grünflächen „Pflanzstreifen“ und „Gehölzerhalt“ im Südosten von Mechtersen

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

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

- Änderungsfläche 1: Gemischte Baufläche, Grünfläche „Gärten“ und „Wiesen / Weiden“ im Nordosten von Mechtersen
- Änderungsfläche 3: Gemischte Baufläche nordöstlich des Altdorfs
- Änderungsfläche 4: Grünfläche „Gehölzerhalt“ im Norden des Altdorfs
- Änderungsfläche 5: Gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche und Fläche die von Bebauung freizuhalten ist im Innenbereich des Altdorfs
- Änderungsfläche 8: Gemischte Baufläche im Südosten des Altdorfs
- Änderungsfläche 9: Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“
- Änderungsfläche 11: Gemischte Baufläche im Süden von Mechtersen
- Änderungsfläche 12: Grünfläche „Garten“ im Süden von Mechtersen
- Änderungsfläche 13: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche „Parkanlage“ im Südwesten von Mechtersen
- Änderungsfläche 14: Gemischte Baufläche und Grünfläche „Schutzstreifen“ im Südwesten von Mechtersen
- Änderungsfläche 15: Grünfläche „Reitsport“ im Südosten der Ortslage

Desweiteren werden die Ortsdurchfahrtsgrenzen in die Plandarstellung übernommen, da von diesen die Möglichkeit einer direkten verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Flurstücke abhängt. Folgende Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD) sind in der Gemeinde Mechtersen vorhanden:

OD Mechtersen:

K 21 – km 0,000 bis 0,265 (Stationierungsrichtung: Mechtersen-Vögelsen).

3.1 Änderungsfläche 1: Gemischte Baufläche, Grünfläche „Gärten“ und „Wiesen / Weiden“ im Nordosten von Mechterzen

3.1.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Nordosten von Mechterzen, nördlich der Straße Am Bahndamm, südlich der stillgelegten Güterbahnstrecke.

Der westliche Teilbereich der Änderungsfläche wird als Pferdeweide genutzt. Der nördliche und östliche Teilbereich der Änderungsfläche wird als Gartenfläche genutzt. Während im nördlichen Teilbereich zwischen der Straße Am Bahndamm und der Eisenbahntrasse die Gartengrundstücke den Charakter einer Laubenkolonie aufweisen, sind die Grundstücke im östlichen Teilbereich Teilstücke von Wohngrundstücken, die als Garten genutzt werden. Im westlichen Bereich der Gartengrundstücke, im Nordwesten der Änderungsfläche befindet sich eine Röhrichtfläche, die gemäß § 28 a NNatG unter Schutz steht. Im südöstlichen Teilbereich der Änderungsfläche ist ein Wohngebäude vorhanden.

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von 2,423 ha.

3.1.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

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

Nördlich der stillgelegten Bahntrasse wird eine 110 kV-Freileitung ausgewiesen. Ebenfalls nördlich der Bahntrasse und im Osten der Änderungsfläche wird ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg trifft ebenfalls keine Ausweisung für das Gebiet der Änderungsfläche. Der Landschaftsrahmenplan sieht jedoch für die Flächen nördlich der Bahngleise Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen als erforderlich an.

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick wird eine kleine Fläche im Nordwesten der Änderungsfläche (Bereich nordöstlich des Sportplatzes, direkt östlich dem leichten Straßenknicke der Straße Am Bahndamm) als kleinflächige Ausprägung einer Fläche mit Biototypen, die den Kriterien der §§ 28a und -b NNatG entsprechen, dargestellt. Darüber hinaus werden für die Änderungsfläche keine Pflege-, Schutz- oder Entwicklungsmaßnahmen dargestellt.

Der Bereich der Fischteiche im Norden der Änderungsfläche (nördlich der Gleisanlagen) wird jedoch als Fläche für Entwicklungsmaßnahmen dargestellt. Hier sollte eine naturnähere Gestaltung der bisher weitgehend naturfern angelegten Fischteiche und die Ausübung der fischereilichen Nutzung im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Hegepflicht durchgeführt werden. Westlich der Fischteiche sollen die Flächen der natürlichen Entwicklung von Lebensräumen überlassen werden, ggf. kann die Durchführung von Pflegenutzungen erforderlich werden.

Im wirksamen F-Plan wird der westliche und nördliche Teilbereich der Änderungsfläche als gemischte Baufläche dargestellt. Der östliche Bereich der Änderungsfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

3.1.3 Planung

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird der wirksame Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Mechtersen Nord-Ost“ angepasst.

Der gesamte nordwestliche Bereich der Änderungsfläche wird daher als Grünfläche dargestellt. Gemäß der vorhandenen Nutzungen wird der westliche Teilbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiesen / Weiden“ und der nördliche Teilbereich als Grünfläche „Gärten“ ausgewiesen.

In Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ebenfalls der überwiegende Teilbereich im Osten der Änderungsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ dargestellt.

Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mechtersen Nord-Ost“ (Textbebauungsplan) sind Bauvorhaben in zweiter Reihe im Bereich des Bebauungsplans zulässig, wenn die Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² im Zuge der Grundstücksteilungen eingehalten wird. Im Zuge dieser 1. Änderung ist innerhalb der Änderungsfläche 1 ein Wohngebäude in zweiter Baureihe auf der bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Fläche entstanden. Sowohl auf dem westlich dieses Wohngebäudes gelegenen Grundstücks, wie auch auf den im Osten gelegenen rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine weitere Bebauung in zweiter Reihe gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 möglich. Um dies zu verdeutlichen und eine einheitliche Ausweisung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu erhalten wird im Norden zur Gleistrasse ein 15 m breiter Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Gärten“ ausgewiesen. Südlich davon wird allerdings bis zur heutigen Baufläche eine gemischte Baufläche dargestellt. Nur im Osten zur freien Landschaft und zum Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft hin wird ein 20 m breiter Grünstreifen „Gärten“ ausgewiesen.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über Grundankäufe bzw. über Geh- und Fahrrechte der in erster Baureihe liegenden Grundstücke.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2,423 ha.

Davon sind:

Gemischte Baufläche	ca. 0,345 ha
Grünfläche „Wiesen / Weiden“	ca. 0,522 ha
Grünfläche „Gärten“	ca. 1,530 ha
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>ca. 0,026 ha</u>
Gesamt	ca. 2,423 ha

3.1.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Einwohnerentwicklung

Durch die Neuausweisung der gemischten Baufläche können auf fünf weiteren Grundstücken Wohngebäude entstehen. Eine Bebauung dieser Flächen war jedoch auch bislang durch die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 möglich. Der dadurch mögliche Einwohnerzuwachs von 12 Einwohnern wird daher hier nicht berücksichtigt.

Gleichzeitig wurden durch diese Änderung jedoch 1,166 ha gemischte Baufläche in Grünfläche umgewidmet. Hier hätten ca. 9 weitere Wohngebäude entstehen können. Somit wird trotz Neuausweisung an Baufläche tatsächlich ein Einwohnerzuwachs von ca. 22 Einwohnern verhindert.

Aufgrund der geringen Flächengröße der Neuausweisung und der zurückgenommenen Baufläche wurde diese Entwicklung nicht im Entwicklungskonzept 2006 berücksichtigt.

- *Emissionen / Immissionen*

Durch die Änderung ist nicht mit negativen Auswirkungen für die umgebende Nutzung zu rechnen. Im Gegenteil wird durch diese Änderung ein möglicher Konflikt zwischen vorhandener Nutzung (Pferdehaltung / Gasthaus) und neuer Wohnnutzung verhindert.

Da es sich bei der Ausweisung der gemischten Baufläche im Nordosten überwiegend um eine Bestandsanpassung handelt ist auch hier nicht mit negativen Auswirkungen für die umgebende Nutzung zu rechnen. Da die Eisenbahntrasse im Norden bereits stillgelegt ist, gehen auch hiervon keinerlei Emissionen mehr aus.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass vom Bauherrn für die bei einer Wiederaufnahme des Zugverkehrs von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterung) Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen sind, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt wird. Außerdem können bzgl. der bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen – aus einer Wiederaufnahme des Eisenbahnverkehrs keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden.

Vorsorglich wird jedoch auch bei dieser Bestandsanpassung aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darauf hingewiesen, dass hier eine Staub- und Geruchsbelästigung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht ausgeschlossen werden kann.

- *Natur und Landschaft / Eingriffsregelung*

Da ein erheblich größerer Anteil an Baufläche zurückgenommen als neu ausgewiesen wird, wird ein bislang in Kauf genommener Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verdichtung bzw. Versiegelung der baulichen Nutzung erfolgt, hier vermieden. Die innerörtliche Grünfläche und der damit verbundene Lebensraum für die hier lebenden Tiere sowie der Blick auf den alten Bahnhof im Norden wird dadurch dauerhaft erhalten.

Der durch die Bebauung in zweiter Baureihe erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mechtersen Nord-Ost“ vorbereitet. Auf die Eingriffsbilanzierung in der Begründung wird daher hier verwiesen.

Bezüglich des Vorhandenseins des § 28 a Biotops innerhalb der Änderungsfläche wird darauf hingewiesen, dass durch die Ausweisung der Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ (Bestandsanpassung) keine negativen Folgen für das Biotop erkennbar sind.

3.2 Änderungsfläche 2: Gemischte Baufläche und Grünflächen „Pflanzstreifen“ und „Gehölzerhalt + Pflanzstreifen“ im Nordosten von Mechterzen

3.2.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Nordosten von Mechterzen, südöstlich der Straße „Am Bahndamm“. Entlang der südlichen Seite der Straße ist eine Gehölzreihe (Birken) vorhanden. Der überwiegende Teil der Änderungsfläche wird als Ackerfläche genutzt. Nur eine kleine Teilfläche im Westen wird als Gartengrundstück des nördlich angrenzenden Wohngebäudes genutzt. Die Grundstücke auf der nördlichen Straßenseite sind mit Wohngebäuden bebaut. Die Straße Am Bahndamm mündet östlich der Bebauung in einer landwirtschaftlichen Weg, der weiter nach Osten in die angrenzende Feldmark führt. Die Änderungsfläche weist eine Größe von 1,986 ha auf.

3.2.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 ist für die Änderungsfläche keine konkrete Zielausweisung getroffen worden. Im Osten der Änderungsfläche wird ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg trifft ebenfalls keine Ausweisung für das Gebiet südlich der Straße Am Bahndamm. Der Bereich westlich der Änderungsfläche wird als Gebiet ausgewiesen, in dem Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick sieht für den Bereich der Änderungsfläche keine konkreten Maßnahmen vor.

Im wirksamen F-Plan wird der Bereich der Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die bebauten Bereiche im Norden und Nordwesten werden als gemischte Baufläche ausgewiesen.

3.2.3 Planung

Gemäß dem Ziel die Straße Am Bahndamm zweiseitig zu bebauen und hier eine neue Baufläche auszuweisen, wird der Großteil der Änderungsfläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Durch die vorliegende Änderung wird eine Bebauung der Straße auch entlang der südlichen Flurstücksgrenze ermöglicht, wodurch die Ortslage in diesem Bereich arrondiert wird und die vorhandenen Erschließungsanlagen besser ausgelastet werden.

Obwohl ein Großteil der Gebäude der Wohnnutzung dienen wird, möchte die Samtgemeinde in Abstimmung mit der Gemeinde hier eine gemischte Baufläche statt einer Wohnbaufläche ausweisen, um hier eine Hobbytierhaltung (hier besonders: Pferdehaltung) neben der Wohnnutzung zu ermöglichen. Eine Wohnbaufläche würde dieser Nutzung widersprechen. Die Gartenfläche des Bestandsgebäudes im Westen der Änderungsfläche wird zwecks Bauflächenarrondierung ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

Um die Gehölzreihe im Norden zur Straße hin zu erhalten und diese nach Osten hin zu ergänzen, wird längs der Straße Am Bahndamm ein fünf Meter breiter Grünstreifen

„Gehölzerhalt + Pflanzstreifen“ ausgewiesen. Zur Eingrünung der Neubauten in die freie Landschaft wird nach Westen, Süden und Osten ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ dargestellt. Dieser weist überwiegend eine Breite von 8 m auf. Im Osten wird jedoch ein Grünstreifen von 20 m Breite ausgewiesen, um einen großzügigen Abstand zum östlich angrenzenden Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft einzuhalten und hier Kompensationsmaßnahmen unterzubringen.

Die verkehrliche Erschließung der Baufläche erfolgt direkt über die Straße Am Bahndamm.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,986 ha.

Davon sind:

Gemischte Baufläche	ca. 1,335 ha
Grünfläche „Gehölzerhalt + Pflanzstreifen“	ca. 0,185 ha
<u>Grünfläche „Pflanzstreifen“</u>	<u>ca. 0,466 ha</u>
Gesamt	ca. 1,986 ha

3.15.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Einwohnerentwicklung

Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² in Mechterzen sind innerhalb der ausgewiesenen Baufläche 10 Grundstücke (davon 1 innerhalb der Gartenfläche des Bestandsgebäudes) möglich. Dadurch ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 25 Einwohnern zu rechnen (Bezugsgrößen: 1.200 m²/WE, 2,5 EW/WE).

Bei einer Einwohnerzahl von 671 Einwohnern (Stand: 30.06.2005) in Mechterzen bedeutet das ein Wachstum von ca. 3,7 %.

- Emissionen / Immissionen

Für diese Änderungsfläche sind weder für die geplante Nutzung, noch durch die geplante Nutzung derzeit wesentliche Auswirkungen durch Emissionen / Immissionen zu erkennen.

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

- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Mit der geplanten Siedlungserweiterung auf der neuen gemischten Baufläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der erst später durch die bauliche Nutzung erfolgt. Durch die geplante Bebauung werden Flächen verdichtet und versiegelt, wird bisher freie und unverbaute Landschaft dauerhaft entzogen und wird frei lebenden Tieren der Lebensraum genommen. Die geplante Bebauung stellt in diesem Fall einen Eingriff in ein Ackerökosystem dar.

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

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

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

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

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

Aufgrund der Größe der Änderungsfläche werden sich jedoch, wenn überhaupt, dann nur geringe Veränderungen für das Kleinklima ergeben. So könnten sich die Durchlüftung des Plangebiets und damit auch die Luftaustauschprozesse gegenüber den heute freien Flächen verändern. Insbesondere im Sommer geben die aufgeheizten Flächen der Gebäude in der Nacht die Wärme nur langsam wieder ab. Ackerflächen sind dagegen relativ kühl, mit der Transpiration von Pflanzen steigt die Luftfeuchte an.

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

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

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

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß

- dezentrale Versickerung der Niederschlagswässer
- Erhalt und Schutz des alten Baumbestands
- landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung

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

3.3 Änderungsfläche 3: Gemischte Baufläche nordöstlich des Altdorfs

3.3.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche 3 liegt im Nordosten des Altdorfs von Mechterzen und umfasst die Fläche der dortigen Reitschule mit Reithalle und Nebengebäuden. Im Norden und Westen sind überwiegend Wohn- und Mischnutzungen vorhanden. Im Osten der Fläche schließt sich der örtliche Sportplatz an. Südlich der Änderungsfläche liegen landwirtschaftliche Flächen, die jedoch überwiegend als Pferdeweiden genutzt werden.

Die neue Änderungsfläche besitzt eine Gesamtgröße von ca. 0,776 ha.

3.3.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg werden ebenfalls für den Bereich der Änderungsfläche keine Aussagen getroffen.

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

Im wirksamen F-Plan wird die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen nördlich und westlich der Änderungsfläche werden als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Sportplatz wird als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

3.3.3 Planung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche der Reitschule von Mechterzen, soll im Zuge dieser Änderungsplanung als gemischte Baufläche dargestellt werden. Damit wird eine weitere bauliche Nutzung der Fläche künftig planungsrechtlich erleichtert.

Die Fläche der Reitschule wird bereits über einen Straßenstich nach Norden an die Straße Am Bahndamm angebunden.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,776 ha (gemischte Baufläche).

3.3.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Einwohnerentwicklung

Da die neu ausgewiesenen Bauflächen bereits bebaut sind und als Fläche für die Reitschule genutzt werden, ist durch diese Änderungsfläche nicht mit einem Einwohnerzuwachs zu rechnen.

- Emissionen / Immissionen

Da es sich bei der Änderung um eine Bestandsüberplanung handelt, sind für diese Änderungsfläche weder für die jetzige Nutzung, noch durch die jetzige Nutzung derzeit wesentliche Auswirkungen durch Emissionen / Immissionen zu erkennen.

Aufgrund der Nutzung dieser Fläche als Reitschule wird jedoch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass hier eine gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch den Reitbetrieb und die Pferdehaltung nicht ausgeschlossen werden kann. Landkreisseitig wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde hier zur Lösung des vorhandenen Konflikts einen Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan aufstellen sollte.

- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Da die neu ausgewiesenen Bauflächen bereits bebaut sind, ist der durch die Änderung mögliche Eingriff in Natur und Landschaft bereits mit der Bebauung der Flächen erfolgt. Auf die Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Baugenehmigung wird an dieser Stelle verwiesen.

3.4 Änderungsfläche 4: Grünfläche „Gehölzerhalt“ im Norden des Altdorfs

Die Änderungsfläche liegt im Norden des Altdorfs von Mechtersen. Die Änderungsfläche ist mit Eichen bestanden. Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 0,105 ha.

Im wirksamen F-Plan wird die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Fläche wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung soll der Flächennutzungsplan an die Festsetzung des Bebauungsplans angepasst werden. Daher wird die Änderungsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzerhalt“ ausgewiesen. Wesentliche Auswirkungen dieser Änderung sind nicht erkennbar.

3.5 Änderungsfläche 5: Gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche und Fläche die von Bebauung freizuhalten ist im Innenbereich des Altdorfs

3.5.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche umfasst einen Großteil des unbebauten Innenbereichs des Altdorfs von Mechtersen sowie weitere unbebaute Flächen im Norden des Innenbereichs bis zur stillgelegten Eisenbahntrasse. Die Flächen werden landwirtschaftlich als Acker, als Wiesen- und Weidefläche aber auch vereinzelt als Gartenfläche genutzt. Der östliche und südöstliche Bereich der Änderungsfläche ist jedoch zum Großteil bereits bebaut bzw. wird im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe als Betriebsflächen genutzt. Im Norden der Änderungsfläche sind ein Grabenlauf und ein kleinerer Teich vorhanden.

Die Änderungsfläche weist eine Größe von 15,777 ha auf.

3.5.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

Das Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg weist für den innerörtlichen Freibereich im Süden der Änderungsfläche die Erforderlichkeit von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen aus. Darüber hinaus werden jedoch für die Änderungsfläche keine Aussagen getroffen.

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

Im wirksamen F-Plan wird der überwiegende Teil der Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nur die unmittelbaren Bereiche beiderseits der Straße In der Marsch werden im wirksamen F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt.

3.5.3 Planung

Zur Sicherung der innerörtlichen Fläche wird ein Großteil der landwirtschaftlichen Fläche im unbebauten Innenbereich des Altdorfs von einer Fläche die von Bebauung freizuhalten ist überlagert. Dadurch wird verhindert, dass der ortsbildprägende Innenbereich mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut werden kann. Um jedoch im Südosten und Nordosten der Änderungsfläche den hier ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben weitere Entwicklungsflächen zu bewahren, werden die hier vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen nicht durch eine von Bebauung freizuhaltende Fläche überlagert. Neben der innerörtlichen Freifläche im Süden der Änderungsfläche soll dauerhaft auch der Niederungsbereich im Norden der Änderungsfläche sowie deren Verbindungsfläche von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Die „Verbindungsfläche“ beiderseits der Straße In der Marsch, wird zwar im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, in den beiden rechtskräftigen

Bebauungsplänen Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ und Nr. 5 „Mechtersen Nord-West“ werden diese Bereiche jedoch als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Daher sollen diese Bereich hier ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Die beiden landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich und nordöstlich der Straße In der Marsch werden lediglich als landwirtschaftliche Fläche, jedoch nicht überlagernd als Fläche die von Bebauung freizuhalten ist ausgewiesen, um als bauliche Entwicklungsflächen der örtlichen Landwirte erhalten zu bleiben.

Die im Osten und Südosten der Änderungsfläche neu ausgewiesenen gemischten Bauflächen werden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ als Dorfgebiet festgesetzt. Mit der Darstellung der Bauflächen wird der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

Hinweis: Zum Teil werden die Freiflächen in den Übergängen zu den Bauflächen auch als Gartenflächen genutzt. Da es sich jedoch bei beiden Nutzungsarten um Freiflächen handelt und auch in den Bebauungsplänen ein Teil dieser Flächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt sind, werden alle Gartenflächen hier auch als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 15,777 ha.

Davon sind:

Gemischte Baufläche	ca. 1,006 ha
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 14,611 ha
davon Fläche die von Bebauung freizuhalten ist	ca. 11,313 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,160 ha
Gesamt	ca. 15,777 ha

3.5.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Einwohnerentwicklung

Durch die Herausnahme der gemischten Baufläche im Norden der Änderungsfläche werden 7 potentielle Baugrundstücke vereitelt und dadurch einer weiteren Einwohnerentwicklung von ca. 17 Einwohnern entgegengewirkt. Da diese Fläche jedoch in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nrn. 4 und 5 nicht als überbaubare Flächen, sondern als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt waren, wird diese negative Einwohnerentwicklung nicht weiter berücksichtigt. Durch die neu ausgewiesenen Bauflächen wird ebenfalls keine weitere Einwohnerentwicklung erzeugt, da diese Flächen durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits heute bebaut werden können.

- Emissionen / Immissionen

Durch die Änderung ist nicht mit negativen Auswirkungen für die umgebende Nutzung zu rechnen. Im Gegenteil wird durch diese Änderung ein möglicher Konflikt zwischen vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung und der Wohnnutzung verhindert.

Vorsorglich wird jedoch aufgrund der Ausweisung der landwirtschaftlichen Flächen (Bestandssituation) darauf hingewiesen, dass hier gelegentlich mit typischen

landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Gerüche, Stäube) durch die Bewirtschaftung der Felder zu rechnen ist.

- *Natur und Landschaft / Eingriffsregelung*

Aufgrund der Ausweisung der Freifläche als Fläche für die Landwirtschaft, die zusätzlich zum weit überwiegendem Teil auch mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden nicht bebaut werden darf, wird ein erheblicher Beitrag für Natur, Landschaft und Ortsbild geleistet. Bezüglich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft, der durch die Ausweisung der gemischten Bauflächen ermöglicht wird, wird auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans verwiesen.

3.6 Änderungsfläche 6: Gemischte Baufläche und Grünfläche „Pflanzstreifen“ im Westen von Mechtersen

3.6.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Westen des Altdorfs von Mechtersen, westlich der Straße Im Brink. Der überwiegende Teil der Änderungsfläche wird derzeit als Schaaflweide genutzt. Nördlich, östlich und südlich der Änderungsfläche schließen sich gemischte Bauflächen an. Die Änderungsfläche weist eine Größe von 0,336 ha auf.

3.6.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

Das Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen.

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

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

3.6.3 Planung

Hier soll in Anlehnung an die vorhandene bauliche Struktur der Straße Im Brink ebenfalls eine zweiseitige Bebauung der Straße ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wird eine 30 m tiefe gemischte Baufläche westlich, längs der Straße ausgewiesen. Westlich davon wird zur Eingrünung der Baufläche in die angrenzende Landschaft und als Pufferzone zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein 8 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ dargestellt.

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

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,336 ha.

Davon sind:

Gemischte Baufläche	ca. 0,235 ha
<u>Grünfläche „Pflanzstreifen“</u>	ca. 0,101 ha
Gesamt	ca. 0,336 ha

3.6.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Einwohnerentwicklung

Auf der neu ausgewiesenen Baufläche ist die Entstehung von zwei Einfamilienhausgrundstücken möglich. Dadurch ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 5 Einwohnern (Bezugsgrößen: 1.200 m²/WE, 2,5 EW/WE) zu erwarten.

Bei einer Einwohnerzahl von 671 Einwohnern (Stand: 30.06.2005) in Mechtersen bedeutet das ein Wachstum von ca. 0,8 %.

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

- Emissionen / Immissionen

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

Vorsorglich wird jedoch aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darauf hingewiesen, dass hier eine Staub- und Geruchsbelästigung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht ausgeschlossen werden kann.

- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

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

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

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

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

Durch die geplante Bebauung werden sich außerdem, wenn auch nur geringe Veränderungen des Kleinklimas ergeben. So werden sich die Durchlüftung des Plangebiets und damit auch die Luftaustauschprozesse gegenüber den heute freien Flächen verändern. Insbesondere im Sommer geben die aufgeheizten Flächen der Gebäude und der befestigten Verkehrsfläche in der Nacht die Wärme nur langsam wieder ab. Grünflächen sind dagegen relativ kühl, mit der Transpiration von Pflanzen steigt die Luftfeuchte an. Durch die Ausweisung der Grünfläche im Westen der Änderungsfläche wird jedoch dauerhaft ein Beitrag für die Bewahrung eines guten Kleinklimas und für den Luftaustausch geleistet.

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

Die Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Mit der Bebauung geht freie Landschaft dauerhaft verloren, und der heute ungehinderte Blick über die Acker- und Wiesenflächen wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt. Eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der beiden Grundstücke wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegenwirken.

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

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß
- dezentrale Versickerung der Niederschlagswässer
- landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung

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

3.7 Änderungsfläche 7: Gemischte Baufläche und Grünfläche „Pflanzstreifen“ im Südwesten von Mechtersen

3.7.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Südwesten von Mechtersen, südwestlich des Wechselwegs und damit in direktem Anschluss an das Altdorf. Die Fläche wird zum überwiegendem Teil als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Nur die Teilstücke der vier im Südosten liegenden Flurstücke werden nicht landwirtschaftlich genutzt. Die drei südlichen Flurstücksteile werden wie die südlich daran angrenzenden Flächen als Gartenfläche der angrenzenden Wohn- und Mischnutzung genutzt. Der innerhalb der Änderungsfläche liegende Teil des nordöstlichen Flurstücks ist dagegen zum überwiegenden Teil mit Fichten bestanden. Die Änderungsfläche weist eine Größe von 1,501 ha auf.

3.7.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

Das Regionales Raumordnungsprogramm 2003 trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen.

Lediglich die Grenze der naturräumlichen Landschaftseinheiten Harburger Elbmarschen im Norden und Lüneburger Heide im Süden verläuft etwa in Höhe der Änderungsfläche.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen.

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

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

3.7.3 Planung

Zum einen soll im Zuge dieser Änderungsfläche der wirksame Flächennutzungsplan im Bereich der vier südöstlichen Flurstücksteile an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ angepasst werden, der diesen Bereich als Dorfgebiet festsetzt.

Zum anderen soll im Zuge dieser Änderung im nördlichen Bereich eine neue Baufläche ausgewiesen werden, um hier entlang des Wechselwegs eine zweiseitige Bebauung zu ermöglichen. Bei der Ausweisung der Baufläche wurde in Abstimmung mit dem betroffenen Landwirt / Grundstückseigentümer darauf geachtet, dass die westliche Grenze nahezu parallel zu der Parzellierung der Ackerflächen im Westen verläuft, um eine möglichst wirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen weiterhin sicherzustellen. Darüberhinaus bleibt durch diese dreieckige Anordnung der Baufläche die Sichtbeziehung von der Straße Im Brink auf die südlichen Ackerflächen gewahrt. Der Ausweisung einer gemischten Baufläche wird hier gegenüber einer Ausweisung als Wohnbaufläche der Vorrang eingeräumt, da die Baufläche in

unmittelbarer Nähe zum Altdorfbereich mit seinen landwirtschaftlichen Hofstellen liegt und hier auch eine vermehrte Entwicklungsperspektive gegeben werden soll.

Als Hinweis für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung wird seitens des Landkreis Lüneburg darauf hingewiesen, dass das Baugebiet im Bebauungsplan entweder als Dorfgebiet festgesetzt werden sollte oder aber eine eindeutige Gliederung im Sinne einer Aufteilung des Plangebiets in Wohngebiet und z.B. eingeschränktes Gewerbegebiet aufweisen sollte oder den partiellen Ausschluss von Wohn- bzw. gewerblichen Nutzungen vorsehen sollte.

Zur Eingrünung der neuen Baufläche in die umgebende Landschaft und als Pufferzone zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, wird im Südwesten der Änderungsfläche ein 8 m tiefer Pflanzstreifen ausgewiesen.

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über den Wechselweg bzw. über den Einemhofer Weg sowie intern über eine Planstraße.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,501 ha.

Davon sind:

Gemischte Baufläche	ca. 1,290 ha
<u>Grünfläche „Pflanzstreifen“</u>	<u>ca. 0,211 ha</u>
Gesamt	ca. 1,501 ha

3.7.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Einwohnerentwicklung

Auf der neu ausgewiesenen Baufläche ist die Entstehung von zehn Einfamilienhausgrundstücken möglich. Dadurch ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 25 Einwohnern (Bezugsgrößen: 1.200 m²/WE, 2,5 EW/WE) zu erwarten.

Bei einer Einwohnerzahl von 671 Einwohnern (Stand: 30.06.2005) in Mechterzen bedeutet das ein Wachstum von ca. 3,7 %.

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

- Emissionen / Immissionen

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

Vorsorglich wird jedoch aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darauf hingewiesen, dass hier eine Staub- und Geruchsbelästigung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht ausgeschlossen werden kann.

- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Durch die neu ausgewiesene Baufläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der jedoch erst durch die Bebauung der Flächen erfolgt. Die Samtgemeinde Bardowick hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Bauland den Vorrang eingeräumt

gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft. Die Samtgemeinde hält den Eingriff für vertretbar, da die geplante, neue Baufläche im Norden, Osten und Süden unmittelbar an bebauten Bereiche anschließt und die Fläche heute überwiegend intensiv als Ackerfläche genutzt wird.

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

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

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

Durch die geplante Bebauung werden sich außerdem, wenn auch nur geringe Veränderungen des Kleinklimas ergeben. So werden sich die Durchlüftung des Plangebiets und damit auch die Luftaustauschprozesse gegenüber den heute freien Flächen verändern. Insbesondere im Sommer geben die aufgeheizten Flächen der Gebäude und der befestigten Verkehrsfläche in der Nacht die Wärme nur langsam wieder ab. Grünflächen sind dagegen relativ kühl, mit der Transpiration von Pflanzen steigt die Luftfeuchte an. Durch die Ausweisung der Grünfläche im Südwesten der Änderungsfläche wird jedoch dauerhaft ein Beitrag für die Bewahrung eines guten Kleinklimas und für den Luftaustausch geleistet.

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

Die Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Mit der Bebauung geht freie Landschaft dauerhaft verloren, und der heute ungehinderte Blick über die Acker- und Gartenflächen wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt. Eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der Grundstücke wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegenwirken.

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

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß

- dezentrale Versickerung der Niederschlagswässer
- landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung

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

3.8 Änderungsfläche 8: Gemischte Baufläche im Südosten des Altdorfs

Die Änderungsfläche liegt im Südosten des Altdorfs im Einmündungsbereich des Brockwinkler Weges in die Straße Im Dorfe. Die Fläche ist mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaut, welches heute als Garage und Pferdestall dient. Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 0,018 ha.

Im wirksamen F-Plan wird die gesamte Änderungsfläche als Verkehrsfläche dargestellt.

Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung soll das hier befindliche Flurstück, gemäß des tatsächlichen Bestandes und gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ als gemischte Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der Bestandsanpassung und der Übernahme der Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

3.9 Änderungsfläche 9: Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“

Die Änderungsfläche liegt im Südosten des Altdorfs, südlich der Straße Im Kirchfelde (K 21). Die Änderungsfläche umfasst den westlichen Teil des Gemeinbedarfsgrundstücks auf dem der örtliche Kindergarten und das Gemeindebüro untergebracht sind. Der Bereich der Änderungsfläche umfasst die Fläche des Gemeindebüros und des angrenzenden Dorfgemeinschaftsraums sowie die umgebenden Freiflächen. Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 0,163 ha.

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ festgesetzt. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung der gesamten Grundstücksfläche als Kindergarten aber auch als Gemeindeverwaltung wird der Bereich der Änderungsfläche als Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen des Kindergartens sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ ausgewiesen. Aufgrund der Bestandsanpassung und der Übernahme der Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind wesentliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

3.10 Änderungsfläche 10:

Gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und „Festwiese“ und Grünflächen „Pflanzstreifen“ und „Gehölzerhalt“ im Südosten von Mechterzen

3.10.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Südosten von Mechterzen, südlich der Straße Im Kirchfelde (K 21). Ein Großteil der Fläche wird landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt. Nur der Bereich im Nordosten der Änderungsfläche umfasst zwei bereits bebaute Grundstücke.

Entlang der Straße Im Kirchfelde ist eine alte Lindenreihe vorhanden.

Westlich der Änderungsfläche liegt der örtliche Kindergarten und das Gemeindebüro, südlich davon erstreckt sich die Fläche der örtlichen Feuerwehr. Östlich und südlich der Änderungsfläche schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die vereinzelt auch mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut sind. Im Südwesten der Änderungsfläche verläuft der Brockwinkler Weg.

Die Änderungsfläche weist eine Größe von 1,121 ha auf.

3.10.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen.

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

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

3.10.3 Planung

Innerhalb der 33 m breiten südlichen Änderungsfläche und auf einer 12 m breiten Fläche im Norden wird eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und „Festwiese“ dargestellt. Gemäß der Zweckbestimmung soll dieser Bereich der örtlichen Feuerwehr als Übungsgelände dienen und für diese nach Norden eine Ausfahrtsmöglichkeit zur Kreisstraße ermöglichen. Der Bereich der Ausfahrt im Norden ist mit 12 m Breite so bemessen, dass unter Berücksichtigung der Schleppkurven der Feuerwehrautos trotzdem eine randliche Bepflanzung zur gemischten Baufläche erfolgen kann.

Neben der Nutzung als Übungsgelände der Feuerwehr, möchte die Gemeinde den südlichen Platz jedoch auch für örtliche Festivitäten als Festwiesen nutzen. Zur Verdeutlichung der geplanten Nutzungen werden beide Zweckbestimmungen in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Norden der Änderungsfläche wird eine gemischte Baufläche ausgewiesen, die einen Lückenschluss zwischen den beiden bebauten Grundstücken im Osten der Änderungsfläche

und der Bebauung auf der westlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche bildet. Den bislang unbeplant im Außenbereich liegenden zwei Wohngebäuden wird durch die Ausweisung der Grundstücke als Baufläche Planungssicherheit gegeben. Innerhalb der neu ausgewiesenen Baufläche können weitere vier Baugrundstücke mit ca. 1.100 m² untergebracht werden. Der Ausweisung einer gemischten Baufläche wird hier gegenüber einer Ausweisung als Wohnbaufläche der Vorrang eingeräumt, da die Baufläche in unmittelbarer Nähe zum Altdorfbereich mit seinen landwirtschaftlichen Hofstellen liegt und hier auch eine vermehrte Entwicklungsperspektive gegeben werden soll.

Die entlang der Kreisstraße überwiegend auf dem Flurstück der Kreisstraße vorhandenen Linden, sollen durch einen 3 m breiten Grünstreifen im Bereich der Änderungsfläche geschützt und dauerhaft erhalten werden. Dieser Grünstreifen wird gemäß der Zielsetzung mit der Zweckbestimmung „Gehölzerhalt“ ausgewiesen. Im Süden der gemischten Baufläche wird ein weiterer Grünstreifen dargestellt. Dieser soll als 8 m breiter Pflanzstreifen ausgebildet werden und so eine Pufferzone zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Festwiese im Süden und der Baufläche im Norden bilden.

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über die Kreisstraße. Die Gemeinbedarfsfläche ist über die Zuwegung sowohl an die Kreisstraße, wie auch direkt an den Brockwinkler Weg angeschlossen.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,121 ha.

Davon sind:

Gemischte Baufläche	ca. 0,573 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,351 ha
Grünfläche „Gehölzerhalt“	ca. 0,054 ha
<u>Grünfläche „Pflanzstreifen“</u>	<u>ca. 0,143 ha</u>
Gesamt	ca. 1,121 ha

3.10.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- Einwohnerentwicklung

Auf der neu ausgewiesenen Baufläche ist die Entstehung von vier Einfamilienhausgrundstücken möglich. Dadurch ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 10 Einwohnern (Bezugsgröße: WE, 2,5 EW/WE) zu erwarten.

Bei einer Einwohnerzahl von 671 Einwohnern (Stand: 30.06.2005) in Mechterzen bedeutet das ein Wachstum von ca. 1,5 %.

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

- Emissionen / Immissionen

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

Vorsorglich wird jedoch aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darauf hingewiesen, dass hier eine Staub- und Geruchsbelästigung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht ausgeschlossen werden kann.

- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Durch die neu ausgewiesene Baufläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der jedoch erst durch die Bebauung der Flächen erfolgt. Die Samtgemeinde Bardowick hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Bauland den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft. Die Samtgemeinde hält den Eingriff für vertretbar, da die zwischen dem Gebäudebestand im Westen und Osten liegenden Freiflächen bereits heute durch die vorhandene Bebauung geprägt werden, die Baufläche im Westen, Norden und Osten unmittelbar an bebauten Bereiche anschließt und die Fläche heute intensiv als Ackerfläche genutzt wird.

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

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

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

Durch die geplante Bebauung werden sich außerdem, wenn auch nur geringe Veränderungen des Kleinklimas ergeben. So werden sich die Durchlüftung des Plangebiets und damit auch die Luftaustauschprozesse gegenüber den heute freien Flächen verändern. Insbesondere im Sommer geben die aufgeheizten Flächen der Gebäude und der befestigten Verkehrsfläche in der Nacht die Wärme nur langsam wieder ab. Grünflächen sind dagegen relativ kühl, mit der Transpiration von Pflanzen steigt die Luftfeuchte an. Durch die Ausweisung der Grünflächen im Norden und Süden der Änderungsfläche wird jedoch dauerhaft ein Beitrag für die Bewahrung eines guten Kleinklimas und für den Luftaustausch geleistet.

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

Die Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Mit der Bebauung geht freie Landschaft dauerhaft verloren, und der heute ungehinderte Blick über die

Ackerflächen wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt. Eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der Grundstücke wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegenwirken.

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

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß
- dezentrale Versickerung der Niederschlagswässer
- landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung

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

3.11 Änderungsfläche 11: Gemischte Baufläche im Süden von Mechterzen

Die Änderungsfläche liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Straße Dachtmisser Berg im Süden von Mechterzen. Dieser Bereich ist durch eine Mischnutzung geprägt. Im Süden schließen sich Wohngebäude an.

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 0,038 ha.

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

Die Fläche wird gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung und der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ getroffenen Festsetzung als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der Bestandsanpassung und der Übernahme der Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

3.12 Änderungsfläche 12: Grünfläche „Garten“ im Süden von Mechterzen

Die Änderungsfläche liegt im Süden von Mechterzen im Bereich des Bebauungsplangebietes „Hainbuchenfeld“. Der Bereich der Änderungsfläche wird als Gartenfläche genutzt.

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 0,132 ha.

Im wirksamen F-Plan wird dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die umgebenden Flächen werden ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Änderungsfläche wird gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung und der in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Hainbuchenfeld“ (mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mechtersen Mitte“) getroffenen Festsetzungen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ ausgewiesen. Die Ausweisung dieser Fläche als Grünfläche unterbindet eine weitere

Bebauung dieser in diesem Bereich schwer zu erschließenden rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Aufgrund der Bestandsanpassung und der Übernahme der Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

3.13 Änderungsfläche 13:

Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche „Parkanlage“ im Süden von Mechterzen

Die Änderungsfläche liegt im Süden von Mechterzen. Der nordwestliche Teil der Änderungsfläche ist mit Hochwald bestanden. Von dem Einemhofer Weg führt ein Fuß- und Wanderweg nach Süden zum Grillplatz und in die südlich angrenzende Feldmark. Der südöstliche Teilbereich der Änderungsfläche wird als Gartenfläche genutzt. Das südliche der beiden Grundstücke ist mit einem Wohnhaus bestanden. Innerhalb der Gartenflächen sind eine Vielzahl von Schuppen und Nebengebäuden vorhanden.

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 0,314 ha.

Im wirksamen F-Plan wird der nordwestliche Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der südöstliche Teilbereich wird im Norden als Waldfläche im Süden als Grünfläche ausgewiesen.

Nach Nordosten und Westen schließen sich gemischte Bauflächen an, nach Süden werden Wohnbaufläche dargestellt.

Der nordwestliche Teilbereich der Änderungsfläche wird gemäß seiner tatsächlichen Prägung und der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Der südöstliche Teilbereich der Änderungsfläche wird ebenfalls gemäß seiner tatsächlichen Nutzung und der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ im Norden als gemischte Baufläche und im Süden als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der Bestandsanpassung und der Übernahme der Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

3.14 Änderungsfläche 14:

Gemischte Baufläche und Grünfläche „Schutzstreifen“ im Südwesten von Mechterzen

3.14.1 Lage / vorhandene Situation

Die Änderungsfläche liegt im Südwesten von Mechterzen, zwischen der einzeiligen Bebauung längs des Einemhofer Weges und der Waldfläche im Süden. Im zentralen Bereich der Änderungsfläche liegt der rückwärtige Grundstücksbereich des hier ansässigen Zimmereibetriebes mit verschiedenen Betriebs- und Nebengebäuden. Der westliche Teil der Änderungsfläche wird als betriebliche Lagerfläche genutzt. Auf dem östlich gelegenen Flurstück ist eine Weihnachtsbaumpflanzung vorhanden. Das in der Handwerksrolle eingetragene Gewerbe ist dem Zimmererhandwerk und Gerüstbauhandwerk zuzuordnen.

Die Änderungsfläche weist eine Größe von 0,734 ha auf.

3.14.2 Übergeordnete Planung / wirksamer F-Plan

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 trifft für die Änderungsfläche keine Aussagen. Südwestlich der Änderungsfläche verläuft jedoch die Abgrenzung eines Vorsorgegebiets für Natur und Landschaft. Dieser Bereich wird darüber hinaus als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen.

Da es sich bei dieser Änderung lediglich um eine geringfügige Vergrößerung einer Baufläche handelt, die bereits heute zum weit überwiegenden Teil durch den hier ansässigen Zimmereibetrieb genutzt wird, sieht die Samtgemeinde durch die geplante Ausweisung keine Beeinträchtigung für die Vorsorgegebiete Natur und Landschaft sowie Erholung. Zwischen den Vorsorgegebieten bzw. der Weihnachtsbaumpflanzung und der vergrößerten Baufläche wird zusätzlich eine Grünfläche als Pufferzone dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises trifft für die Änderungsfläche an sich keine Aussagen. Die Waldfläche im Südosten wird jedoch als für den Naturschutz wichtiger Bereich (bodensaurer Eichenmischwald) ausgewiesen, in dem Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind.

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

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

3.14.3 Planung

Mit dieser Änderungsfläche wird die Ortslage in diesem Bereich arrondiert. Im Nordwesten der Änderungsfläche wird eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Insbesondere soll dem dort ansässigen Zimmereibetrieb betriebliche Erweiterungsflächen gegeben werden und der derzeitige Baubestand in die Baufläche integriert werden. Die Baufläche wird nach Osten zum bislang un bebauten Grundstück erweitert, um eine Gleichbehandlung zu gewährleisten. Zum angrenzenden Hochwald wird ein Schutzabstand zur Baufläche von 20 m eingehalten. Dieser wird als Grünfläche „Schutzstreifen“ ausgewiesen.

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über die am Einemhofer Weg gelegenen Grundstücksbereiche.

Städtebauliche Werte:

Die Änderungsfläche besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,734 ha.

Davon sind:

Gemischte Baufläche	ca. 0,492 ha
<u>Grünfläche „Schutzstreifen“</u>	ca. 0,242 ha
Gesamt	ca. 0,734 ha

3.14.4 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

- *Einwohnerentwicklung*

Der westliche Teil der Baufläche dient als Betriebsfläche des Zimmereibetriebs. Dadurch ist hier keine Einwohnerentwicklung zu erwarten.

Der östlichen Teil der Änderungsfläche ist Teil eines noch unbebauten Grundstücks. Da durch diese Änderung jedoch keine deutliche Vergrößerung des östlichen Grundstücks eintritt, ist das dortige Grundstück nicht mit zwei sondern weiterhin nur mit einem Wohnhaus zu bebauen. Eine Einwohnerentwicklung wird daher durch die Ausweisung der gemischten Baufläche nicht erzeugt.

- *Emissionen / Immissionen*

Durch die Änderung ist nicht mit neuen, über die derzeitigen Emissionen und Immissionen hinausgehenden Auswirkungen für die umgebende Nutzung zu rechnen. Zimmereibetriebstypische Emissionen sind jedoch vorhanden. Samtgemeindeseitig wird jedoch in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass dem Zimmereibetrieb natürlich hinsichtlich seiner weiteren Entwicklung aufgrund seiner Lage in einer Mischbaufläche und der angrenzenden vorhandenen Wohnnachbarschaft bereits Grenzen gesetzt sind. Ein gewerbegebietstypischer Betrieb ist hier nicht möglich.

Gleichwohl ist die Beachtung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 15 BauNVO hier zu berücksichtigen. Demnach ist hier nachbarliche Wohnbebauung lediglich dann zulässig, wenn sich auf die neugeplante nachbarliche Wohnbebauung keine unzumutbaren Störungen durch den genannten Betrieb auswirken. Der betroffene Zimmereibetrieb darf durch eine mögliche neue nachbarliche Wohnnutzung nicht in seiner betrieblichen Existenz und Entwicklung beeinträchtigt werden.

Vorsorglich wird aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zusätzlich darauf hingewiesen, dass hier eine Staub- und Geruchsbelästigung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht ausgeschlossen werden kann.

- *Natur und Landschaft / Eingriffsregelung*

Durch die neu ausgewiesene Baufläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der jedoch zum weit überwiegenden Teil bereits durch die bereits vorhandene Bebauung erfolgt ist. Die Samtgemeinde Bardowick hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Bauland den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft. Die Samtgemeinde hält den Eingriff für vertretbar, da dieser bereits schon seit langer Zeit erfolgt ist und nur noch in kleinen Teilbereichen Erweiterungen und damit weitere Versiegelungen möglich sind. Darüber hinaus wird dieser Bereich durch die nördlich angrenzende Bebauung sehr stark geprägt. Durch die Festsetzung des Schutzstreifen wird darüber hinaus ein weiteres Heranrücken der Betriebsgebäude an den Waldrand verhindert.

Aufgrund der vorhanden Gebäude ist bereits ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt, für den jedoch aufgrund der Nähe zum nördlichen Baubestand und der damit verbundenen Vorprägung von vornherein Abstriche zu machen waren.

Die bei der baulichen Nutzung erfolgte Versiegelung von Teilflächen führte zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens. Auf diesen Flächen

kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen.

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

Durch die bereits größtenteils erfolgte Bebauung der Änderungsfläche kann der Eingriff nicht mehr vermieden werden. Um zukünftig durch weitere kleinteilige Erweiterungsbauten 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

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

3.15 Änderungsfläche 15: Grünfläche „Reitsport“ im Südosten der Ortslage

Die Änderungsfläche liegt im Südosten der Ortslage von Mechtersen und beinhaltet das Reitsportgelände des Reit- und Fahrvereins Vögelsen-Mechtersen am Brockwinkler Weg. Die Fläche stellt sich überwiegend als Wiesenfläche dar. Nach Westen und Süden ist sie randlich von Gehölzreihen zur freien Landschaft hin eingefasst. Die Fläche zum Brockwinkler Weg ist ebenfalls mit einer Gehölzreihe eingefasst. Im Norden der Fläche ist ein kleineres Wäldchen vorhanden.

Im Westen der Änderungsfläche befindet sich längs des dortigen Sandweges ein Richterturm, ein Abstellraum und eine Remise.

Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 2,233 ha.

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

Gemäß der tatsächlichen Nutzung der Fläche und zur Förderung des ortsansässigen Reitsports weist die Samtgemeinde diese Fläche nun als Grünfläche „Reitsport“ aus.

Aufgrund der Bestandsanpassung sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

3.16 Änderungsflächen W1 – W25: Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft

Bei den Änderungsflächen W1 – W25 handelt es sich um geänderte Ausweisungen von forstwirtschaftlichen- bzw. landwirtschaftlichen Flächen. Diesbezüglich gilt zum großen Teil bisher noch die Urfassung des Flächennutzungsplans. Im Laufe der Zeit haben sich aber natürlich auch bei diesen Nutzungen Änderungen ergeben.

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

3.17 Nachrichtliche Übernahme der Ausweisungen des Denkmalschutzes

Im Zuge der vorliegenden 34. Änderung wurden in der Ortslage von Mechtersen sowohl Einzelbaudenkmale als auch ein Ensembledenkmal gemäß § 3 Abs. 2 + 4 Nds. Denkmalschutzgesetz nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Diese sind aus den rechkräftigen Bebauungsplänen Nr. 3 „Mechtersen Nord-Ost“ und Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ übernommen.

Folgende Denkmale sind im Ortskern von Mechtersen vorhanden:

Einzelbaudenkmale:

- Am Bahndamm 15, Flur 1 Flurstück 236/10 (Bahnhof)
- Im Dorfe 12, Flur 1, Flurstück 121/1 (Wohn- und Wirtschaftsgebäude)
- Im Dorfe 18, Flur 1, Flurstück 135/1 (Wohn- und Wirtschaftsgebäude)
- Im Dorfe 33, Flur 1, Flurstück 63/28 (Wohngebäude)
- Im Dorfe 37 Flur 1, Flurstück 60/1 (Wirtschaftsgebäude)

Ensembledenkmale:

- Im Dorfe 18, Flur 1, Flurstück 135/1 (Hofanlage)

3.18 Verschiebung des Planeinschriebs „Grillplatz“

Im Zuge der vorliegenden 34. Änderung wurde der Planeinschrieb „Grillplatz im Südwesten der Ortslage nach Süden verschoben. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Planeinschrieb im Norden im Übergangsbereich zwischen der Fläche für Wald und der Fläche des Zimmereibetriebes ausgewiesen. In der vorliegenden 34. Änderung wird der Planeinschrieb an den in der ALK verzeichneten Standort des Grillplatzes verschoben.

3.19 Herausnahme der 20 kV-Freileitung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan von der Kreisstraße K 21 nach Nordwesten zur Trafostation an der Straße „Im Dorfe“ führende 20 kV-Freileitung wurde in der Vergangenheit durch ein Kabel entlang der K 21 ersetzt und ist nicht mehr vorhanden.

Das entsprechende Symbol wurde aus der Planzeichnung herausgenommen.

4. Einwohnerentwicklung

Hinweis: Die nachfolgend genannten Einwohnerzahlen wurden unter Berücksichtigung folgender Bezugswerte ermittelt: 2,5 EW pro Wohneinheit; pro Wohneinheit 1.200 m² großes Baugrundstück.

Die Verwendung der o.g. Werte basiert auf Grundlage der allgemein gültigen statistischen Mittelwerte. Der Samtgemeinde ist die Problematik der sinkenden Haushaltsbelegungszahlen bekannt. Die Neubaugebiete sollen jedoch nur mit Einzelhäusern bebaut werden. Diese Bauweise weist noch immer den statistischen Mittelwert von 2,5 EW/WE auf, daher soll dieser Wert hier auch weiterhin für die Berechnung verwendet werden.

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

Nr. der Änderungsfläche	neue Einwohner	Prozentsatz
Nr. 1	12	1,79 %
Nr. 2	25	3,73 %
Nr. 6	5	0,74 %
Nr. 7	25	3,73 %
Nr. 10	10	1,49 %
Summe	77 EW	11,48 %

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Mechtersen wird durch die Bebauung der geplanten Änderungsflächen von derzeit 671 EW (Stand: 30.06.2005) um 77 EW auf dann ca. 748 EW ansteigen. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 11,48 %

Demgegenüber steht die im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellte Fläche, die im Zuge der vorliegenden 34. Änderung als Grünfläche ausgewiesen wird und damit nicht länger für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen soll.

Nr. der Änderungsfläche	Einwohner	Prozentsatz
Nr. 1	- 22	- 3,28 %
Summe	- 22 EW	- 3,28 %

Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan durch die bauliche Nutzung der o.g. Baufläche einkalkulierte Erhöhung der Einwohnerzahl um 22 EW wird durch die Herausnahme der Baufläche im Zuge der 34. Änderung zurückgenommen.

Durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Mechtersen wird die Einwohnerzahl von derzeit 671 EW (Stand: 30.06.2005) um 55 EW auf dann ca. 726 EW ansteigen. Dies entspricht einem Prozentsatz von ca. 8,20 %.

Der Entwurf für das Entwicklungskonzept 2006 der Samtgemeinde Bardowick sieht für die Gemeinde Mechterzen ein Bevölkerungswachstum von ca. 48 Einwohnern bis 2015 vor. Die samtgemeindlich vorgesehene Einwohnerentwicklung soll durch Verträge mit den einzelnen Mitgliedsgemeinden festgeschrieben werden, die eine strikte Befolgung der Einwohner-Zielzahlen für einzelne Jahre (z.B. 2007, 2010, 2013 und 2015) einfordern.

Sollte die Eigenentwicklung gegenüber den Erwartungen zurückliegen, können mehr Flächen für die Neubebauung ausgewiesen werden. Aus diesem Grund wurden hier mehr Flächen für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen, als benötigt werden.

Sollte die Eigenentwicklung über den Erwartungen liegen, dürfen jedoch weniger neue Bauflächen ausgewiesen werden.

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 Avacon AG.

- *Gas*

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

- *Fernmeldewesen*

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

6. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Samtgemeindeausschuß der Samtgemeinde Bardowick hat in seiner Sitzung am 19.08.2002 beschlossen, das Verfahren zur 34. Änderung des F-Plans durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung in der Samtgemeindeverwaltung und in der Verwaltung der Gemeinde Mechterzen in der Zeit vom 20.05.2005 bis zum 24.06.2005 durchgeführt.

Dabei wurden seitens der Bürgerschaft neben allgemeinen Fragen zum Verständnis der Planung und zum weiteren Verfahrensablauf auch inhaltliche Anregungen vorgebracht, die wie die Anregungen der Gemeinde Mechterzen nach Abwägung in den vorliegenden Änderungsentwurf eingearbeitet wurden.

Der Samtgemeindeausschuß hat in seiner Sitzung am 20.03.2006 die öffentliche Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 30.03.2006 bis zum 02.05.2006 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 23.03.2006 (mit Fristsetzung bis zum 02.05.2006) an der Planung beteiligt.

Die während der öffentlichen Auslegung und TÖB-Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken haben nach Abwägung nur zu sachlichen Klarstellungen und redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen im Erläuterungsbericht und in der Planzeichnung geführt.

Der Rat der Samtgemeinde Bardowick hat in seiner Sitzung am 18.05.2006 nach eingehender Prüfung der Anregungen und Bedenken die Abwägung beschlossen und den Feststellungsbeschluß der 34. Änderung des Flächennutzungsplans gefaßt.