

Zusammenfassende Erklärung

Es wird gem. § 10 Abs. 4 BauGB erläutert, wie die Umweltbelange im Rahmen der Planung berücksichtigt wurden, welche Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in die Planung eingeflossen sind und aus welchem Grund sich die Samtgemeinde nach Abwägung von Alternativen für die hier vorliegende Planung entschieden hat.

1.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes und einer ersten Datenabfrage bei den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im März 2007 erfolgte die Auswertung der zur Verfügung gestellten Daten.

Im Juli und September 2007 wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Für die Änderungsbereiche 5, 8 und 10 fand diese im Februar 2008 statt, für Änderungsbereich 11 (neu) im August sowie im November 2008. Für die im Februar 2008 durchgeführte Kartierung konnte aufgrund der Jahreszeit keine konkrete Grünlandklassifizierung vorgenommen werden.

Für Änderungsbereich 7 wurden die von der unmittelbar an den Änderungsbereich grenzenden Bahnstrecke 1151 ausgehenden Lärmimmissionen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ermittelt.

Die Geruchsmissionen, ausgehend von Tierhaltungen in den Ortslagen Volkstorf, Rohstorf und Vastorf für die Änderungsbereiche 5, 6 und 8 wurden mithilfe der VDI-Richtlinien 3471 Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine (Juni 1986) und 3473 Emissionsminderung Tierhaltung – Rinder (November 1994, Entwurf) ermittelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 13.03.2008 bis 15.04.2008 wurde auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Auswertung von Grundlagenmaterial zu den übrigen Umweltbelangen wurden im Umweltbericht die Ziele des Umweltschutzes beschrieben und angegeben, wie diese im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Es wurde außerdem die naturschutzfachliche Eingriffsregelung berücksichtigt. Die Eingriffs –Ausgleichsbilanzierung wurde anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (2006) vorgenommen. Es wurden in ausreichendem Umfang Ausgleichsflächen für die ermittelten Eingriffe dargestellt.

Die Umweltbelange wurden mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen abgewogen.

1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Abwägungsvorgang zu anderen Planungsmöglichkeiten

Vom 14.03.2008 bis 15.04.2008 wurde der Vorentwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich ausgelegt. Abschließend hierzu fand am 15.04.2008 eine öffentliche Unterrichtung und Erörterung statt. Parallel, vom 13.03.2008 bis 15.04.2008, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Die Ergebnisse der frühzeitigen Abwägung der Umweltbelange mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen wurden in den Entwurf von Plan und Begründung übernommen.

Vom 15.01.2009 bis 17.02.2009 lag der Entwurf der 21. Änderung mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 beteiligt. Die Beteiligung der Behörden



und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand aufgrund fehlender Planausschnitte erneut, vom 02.02.2009 bis 06.03.2009 statt.

Die Ergebnisse der Abwägung der Umweltbelange mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen wurden in Plan und Begründung übernommen.

1.2.1 Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger Öffentlicher Belange

Im Rahmen der Stellungnahmen wurden Anregungen und Hinweise zu den folgenden Belangen vorgebracht, die im Wesentlichen berücksichtigt wurden oder aus denen Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung abgeleitet wurden:

Umweltbelang Flora, Fauna, natürliche Vielfalt

- Schutz und planerische Sicherung von Wald und Gehölzen
- Berücksichtigung von gem. § 26 NNatG schutzwürdigen Bereichen für Natur und Landschaft (Vierenbachniederung)
- Biotopbewertung

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

- Konkretisierung der Eingriffsregelung vom Vorentwurf
- Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
- Regelung naturschutzfachlicher Erfordernisse im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung (Empfehlung von B-Plänen und Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB, Zuordnungsfestsetzungen für Kompensationsflächen)
- Führen eines Ökokontos für Änderungsbereich 9

Umweltbelang Wald gem. NWaldLG

- Kompensation für die Beseitigung von Wald (Ersatzaufforstungen, Waldumbau)

Umweltbelange Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser

- Bodenbewertung, Schutzbedarf, Berücksichtigung von Daten und Literatur zu seltenen Böden und besonderen Standorteigenschaften
- Altablagerungen, Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen (Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung)
- Realisierung der Oberflächenentwässerung (Änderungsbereiche und angrenzenden Flächen)

Umweltbelang Landschaftsbild

- Einfügen, Eingrünung von Baugebieten bzw. neu entstehenden Ortsrändern

Umweltbelang Mensch und seine Gesundheit

- Beurteilung der Geruchsmissionen von Tierhaltungen,
- Immissionsschutz an Bahnanlagen, Kreis- und Bundesstraßen
- Immissionsschutz Bodenabbau/ Schutzwald
- Immissionsschutz Gewerbegebiet

Kultur- und Sachgüter

- Freileitungsschutz

Regionale Raumordnung, Städtebau

- Korrektur Vorsorgegebiet für Erholung
- Abweichung von dem Ziel der Raumordnung: „Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung“
- Wohnbauflächenentwicklung in den Gemeinden und der Samtgemeinde, Bauflächenreserve, Haushaltsentwicklung



- Auswirkungen der Planung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Dienstleistungsbetriebe“ auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche
- Bauen im Außenbereich (Reitübungsplatz)

Nachrichtliche Übernahmen

- Korrekturen zu nachrichtlichen Übernahmen – Naturschutz
- Berücksichtigung im Laufe des Verfahrens genehmigter Bodenabbauflächen

Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

- Berücksichtigung der Anbauverbotszone, Baubeschränkungszone an Bundes- und Kreisstraßen

Sonstiges

Sicherung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte/ Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme

Lediglich den folgenden Anregungen wurde nicht gefolgt:

In der **Stellungnahme des Landkreises Lüneburg vom 17.04.2009:**

wird die Bewertung von Flächen zur Eingrünung von Baugebieten (Änderungsbereiche 5, 8) mit Wertfaktor 3 als zu hoch angesehen. Es wird kritisiert, dass dieser Wertfaktor für Baum-Strauchhecken in der freien Landschaft anzusetzen ist, die eine entsprechende ökologische Wirkung entfalten. Die Abwertung der Fläche und eine entsprechende Vergrößerung der Fläche werden gefordert.

Abwägung:

Die Bewertung der Eingrünungsflächen wird beibehalten.

Es wird die Anlage einer ca. 10 m breite Baum- und Strauchhecke in der freien Landschaft veranschlagt, die nur an einer Seite an die Gärten von Wohnbaugrundstücken anschließt. Eine dauerhafte Einzäunung ist nicht vorgesehen. Störungen durch das Baugebiet sind nicht für alle Tierarten, wie Kleinsäuger, Insekten und viele Singvögel relevant. Für die oben angegebenen Tierarten der angrenzenden freien Ackerlandschaft entfaltet sie die Wirkung einer Strauch-Baumhecke.

In der **Stellungnahme der DB Service Immobilie GmbH** vom 12.02.2009:

wird auf Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit Nukleartransporten hingewiesen.

Abwägung:

Die nebenstehenden Hinweise bezüglich der Nukleartransporte werden zur Kenntnis genommen. Die Regelung von Schadensersatzansprüchen ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

In der **Stellungnahme der Industrie und Handelskammer** vom 02.02.2009:

wird angeregt, eine verspringende Grenze der Fläche für Abgrabungen und Gewinnung von Rohstoffen in das Gelände der Fa. Manzke hinein zu überprüfen und gegebenenfalls eine andere Darstellung vorzunehmen.

Abwägung:

Das dargestellte Industriegebiet in dem östlichen Bereich des Firmengeländes Manzke,



wo es größer als die Abbaufäche ist, wird nicht als Bodenabbau dargestellt. Für diesen Bereich liegt keine Abbaugenehmigung vor.

1.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist am 10.04.2008 eine Stellungnahme des Rechtsanwaltes der Eheleute Ratz abgegeben worden. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB ist am 13.02.2009 erneut eine Stellungnahme dieses Rechtsanwaltes eingegangen. Außerdem wird der Vermerk über das Gespräch vom 10.02.2009 zwischen Samtgemeinde und Fa. Manzke, dass auf Anregung der IHK geführt wurde, als Stellungnahme aufgenommen.

In der **Stellungnahme des Rechtsanwaltes der Eheleute Ratz** vom 10.04.2008:

wird darum gebeten, das aktuell zur Ackerfläche gehörende Grundstück der Eheleute Ratz nicht in die Darstellung der Wohnbaufläche des Änderungsbereiches 1 in Barendorf einzubeziehen. Die Eheleute geben an, das Grundstück weiter für Ackerbau und Viehzucht nutzen zu wollen.

Abwägung:

Mit der Darstellung von Wohnbaufläche im Änderungsbereich 1 schafft die Samtgemeinde Ostheide die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Barendorf zur Erweiterung der Wohnbaufläche westlich des Holunderweges entsprechend ihrer langfristigen Rahmenplanung. Die Samtgemeinde kann dabei das Grundstück der Eheleute Ratz nicht unberücksichtigt lassen.

Die Gemeinde Barendorf stellt die vorliegenden privaten Belange, wie auch die öffentlichen Belange entsprechend den Vorschriften des BauGB (§ 1 Abs. 7) in die Abwägung ein.

Das private Belang der Eheleute Ratz, die Fläche weiterhin ackerbaulich zu nutzen, steht dem öffentlichen Belang entgegen, wonach die Samtgemeinde die Grundlage für eine verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Barendorf schafft, die auf einem vorliegenden städtebaulichen Rahmenkonzept fußt.

Hiermit wird dem Ziel der Raumordnung Rechnung getragen, wonach die Barendorf als Grundzentrum auch hinsichtlich weiterer Wohnbauflächenausweisungen zu entwickeln ist. Dieser Ansatz wird auch vom Landkreis Lüneburg (Stellungnahme in diesem Verfahren vom 17.04.2008) mitgetragen.

Die Darstellung von Wohnbaufläche im Änderungsbereich trägt insbesondere dem Umstand Rechnung, dass infolge des Baus der westlichen Umgehung Barendorfs hier eine neue Ortsrandsituation entstanden ist. Die Wohnbebauung soll hier abgerundet werden. Durch Schaffung von neuen Wohnbauflächen in diesem Bereich können die Belange von Natur und Landschaft in besondere Weise berücksichtigt werden.

So kann gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine verbindliche Bauleitplanung erreicht werden, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung mit sozialen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt. Alternative gleichartig geeignete Flächen sind nicht erkennbar.

Das private Einzelinteresse der Eheleute Ratz an Ackerbau und Viehhaltung im Bereich des Grundstücks 6/11 erscheint gegenüber den oben hergeleiteten öffentlichen Interessen von geringerem Gewicht.

Dem öffentlichen Belang, die Voraussetzung für die Entwicklung einer Wohnbaufläche entsprechend den Zielen der Raumordnung, den Erfordernissen der demographischen Entwicklung, auf der Grundlage der Rahmenplanung zum bauleitplanerischen Entwicklung der Gemeinde Barendorf zu schaffen, wird der Vorrang gegeben gegenüber dem privaten Belang, auf der Fläche weiter eine ackerbauliche Nutzung zu betreiben.



In der **Stellungnahme des Rechtsanwaltes der Eheleute Ratz** vom 13.02.2009:

Bitten die Eheleute Ratz nochmals darum, ihr aktuell zur Ackerfläche gehörendes Grundstück nicht in die Darstellung der Wohnbaufläche des Änderungsbereiches 1 in Barendorf einzubeziehen, da keine Absicht zum Verkauf bzw. zur Bebauung bestehe. Das Grundstück solle weiter für Ackerbau und Viehzucht genutzt werden.

Abwägung:

Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist nicht an den Verkaufswillen der Eigentümer gebunden. Der Flächennutzungsplan stellt nur dar, welche Bodennutzung beabsichtigt ist und ist allein für die Kommune bindend. Ein Baurecht oder Baugebot leitet sich hieraus nicht ab. Baurecht wird erst mit der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen. Die Samtgemeinde stellt in ihre Abwägung auch ein, dass sich Verkaufsinteressen mittelfristig ändern können.

Im **Gespräch zwischen der Samtgemeinde Ostheide und der Fa. Manzke** am 10.02.2009 werden von Seiten der Fa. Manzke die folgenden Änderungen der Darstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes angeregt:

1. Das dargestellte Industriegebiet ist in einem östlichen Bereich größer als die Abbaufläche. Fa. Manzke fragt, ob eine Erweiterung der Abbaufläche hier vorgenommen werden sollte. Der Betrieb möchte, um die Fläche baulich nutzbar zu machen, hier ca. 1-1,5m Boden abräumen. Bodenabbau ist nicht geplant. Für das Herstellen der betrieblichen Nutzfläche (incl. Boden abräumen / Nivellieren) ist bereits ein Bauantrag gestellt.

Abwägung:

Es handelt sich nicht um einen Bodenabbau. Das Abräumen der Fläche ist baugenehmigungspflichtig, eine Bodenabbaugenehmigung ist jedoch nicht erforderlich. Die Fläche wird daher nicht als Bodenabbaugelände dargestellt.

2. Im Nordosten ist ein Teilbereich als Abbaufläche dargestellt, aber nicht als Industriegebiet. Fa. Manzke bittet um Aufnahme dieser Fläche in den Flächennutzungsplan. Der Betrieb möchte sich dort nach Ende der Abbautätigkeit erweitern. Angedacht ist die Nutzung als Lager- bzw. Aufbereitungsfläche. Begründet wird der Bedarf dieser Fläche mit der betrieblichen Nähe zur vorhandenen Aufbereitungsanlage und dem Einsatz von Großgeräten, für die eine Querung der Kreisstraße nicht zulässig ist. Zudem können hier Stäube entstehen. Daher kommt eine bereits von Manzke angekaufte Fläche im neuen Industriegebiet für diese Tätigkeit nicht in Betracht.

Abwägung:

Da die Abbaugenehmigung noch bis 2019 gilt und der Flächennutzungsplan für die nächsten 10 Jahre aufgestellt wird, soll die Fläche nicht in diesem Verfahren aufgenommen werden. Es besteht aber ggf. in Absprache mit dem Landkreis Lüneburg die Möglichkeit, entsprechende Planungen über ein B- Planverfahren ohne Darstellung im F- Plan umzusetzen.



1.2.3 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Gemeinde/ Ortsteil Barendorf

Wohnbauflächenentwicklung/ Mischgebiet (Änderungsbereich 1)

Der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung ist Barendorf. In der Ortslage, die ein Grundzentrum darstellt, sind Wohnbauflächen vorrangig zu entwickeln.

In Barendorf existieren nur noch vereinzelte freie Grundstücke in den Baugebieten. Es gibt bereits darüber hinausgehende Nachfragen nach Baugrundstücken.

Der Änderungsbereich 1, zur Entwicklung einer Wohnbaufläche wird im Rahmenplan zur bauleitplanerischen Entwicklung für die Gemeinde Barendorf als mögliche Wohnbauflächenausweisung E aufgeführt.

Nachdem eine große, im Rahmenplan dargestellte Wohnbau-Erweiterungsfläche F als Wohngebiet „Am Lehmkuhls Gehege“ im Nordwesten Barendorf bereits realisiert und ausgeschöpft ist, hat sich die Gemeinde Barendorf entschlossen, zuerst die durch die neue Westumgehung eingeschlossene Fläche zu entwickeln.

Im Rahmenplan wird die gute Erschließung in Richtung Lüneburg hervorgehoben. Folglich resultiere aus der Erweiterung keine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Ortslage. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erweiterung aufgrund der geplanten Ortsumgehung, die inzwischen umgesetzt wurde, lediglich eine Ortsabrundung darstellt.

Die Fläche des Änderungsbereiches 1 wurde durch die angrenzenden Straßen im Norden, Westen, Süden und den Ortsrand im Osten von der Landschaft abgeschlossen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft fallen aus diesem Grunde verhältnismäßig gering aus. Durch die geplante neue Wohnbaufläche in Verbindung mit einem Sonder- und einem Mischgebiet sowie der westlich angrenzenden Ausgleichsfläche wird ein neuer südwestlicher Ortsrand geschaffen.

Andere im Rahmenplan der Gemeinde Barendorf für eine mögliche Wohnbebauung dargestellte Flächen im Südwesten, Süden und Südosten Barendorf weisen entweder eine höhere Naturraumausstattung oder eine gegenüber dem Änderungsbereich schwierigere Erschließungssituation auf.

Sonderbauläche für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und Dienstleistungsbetriebe (Änderungsbereich 1)

Mit der Darstellung des Sondergebietes für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und Dienstleistungsbetriebe im unmittelbaren Anschluss an das Mischgebiet bzw. die Ortsmitte entlang der B 216 wird die Versorgung der Bevölkerung der Samtgemeinde Ostheide im Bereich des Einzugsgebietes des zentralen Versorgungsbereiches Barendorf gesichert sowie durch die Schaffung einer angemessenen Verkaufsfläche verbessert. So kann das im Einzugsbereich des Versorgungsbereiches Barendorf vorhandene, bisher aus Barendorf abfließende branchenspezifische Kaufkraftpotential in höherem Maße vor Ort abgeschöpft werden.

Das Gebiet kann über die B 216 und die K 28 erschlossen werden und liegt verkehrsgünstig an der westlichen Ortseinfahrt östlich des Kreisels, der faktisch eine neue Ortseingangssituation begründet. Durch diese Lage werden zusätzliche Verkehrsströme in geringem Umfang erzeugt, da ein Kundenverkehr ausgehend vom ohnehin vorhandenen Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Andere Flächen geeigneter Größe, die vergleichbar günstige Bedingungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels aufweisen und außerdem für die Planung verfügbar sind, gibt es in der Ortslage Barendorf nicht.



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft (Änderungsbereich 1)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Änderungsbereich 1 befindet sich zwischen der Ortsumgebung der K 28 und dem neu entstehenden südwestlichen Ortsrand Barendorfs. In diesem Bereich können eine wirkungsvollen Ortsrandeingrünung des Barendorfer Ortsrandes mit einer Aufwertung der Fläche für den Naturhaushalt verbunden werden.

Grünfläche „Parkanlage“ / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft (Änderungsbereich 3)

In Änderungsbereich 3 wird eine bereits in Anspruch genommene Fläche für Kompensationsmaßnahmen zum Bauvorhaben „Windfarm Barendorf“ mit Gehölzpflanzungen, Gras- und Staudensäumen sowie Mähwiesen und eine Fläche für die Anlage eines Bürgerparks einbezogen. Diese Fläche wurde so ausgewählt, dass sie im Bereich der im Rahmenplan zur bauleitplanerischen Entwicklung dargestellten zentralen Landschaftsachse liegt und zu deren Funktion für Naturhaushalt, Erholung und Klima beiträgt. Durch die Darstellung werden hier Freiflächen für den Naturraum und die Erholung in der Landschaft gesichert, die direkt an die Route „Barendorfer Kirchsteigtour“ aus dem Radwegekonzept der Samtgemeinde angrenzen.

Andere Flächen würden nicht in gleicher Weise die Rahmenbedingungen bieten, die hier für Naturraum, Erholung und Klimaschutz geboten werden.

Grünfläche „Sportplatz“ (Änderungsbereich 4)

Im südlichen Anschluss an den Sportplatz Barendorf wird die Erweiterung der Sportplatzfläche dargestellt. Hier ist die Einrichtung eines zweiten Spielfeldes, als Ersatz für den ehemals im Bereich der heutigen Sporthalle liegenden Sportplatz geplant. Dafür soll das bestehende Spielfeld gedreht werden. Die Fläche des Änderungsbereiches stellt die einzig denkbare Fläche für die Sportplatzerweiterung dar. Es wird an der Bündelung der Sportanlagen im südlichen Anschluss an die Fläche für den Gemeinbedarf mit Samtgemeinderathaus, Schule und Kindergarten festgehalten. Hier besteht die Nähe zum bestehenden Sportplatz und zum Dorfgemeinschaftshaus, in dem die Umkleidemöglichkeiten und sanitären Einrichtungen zur Verfügung stehen bzw. erweitert werden sollen. Außerdem können hier die im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses und „Auf dem Kiewitt“ zur Verfügung stehenden Stellplätze mit genutzt werden. Andere Flächen kommen für die Sportplatzerweiterung nicht in Frage.

Gemeinde Vastorf

Wohnbauflächenentwicklung /Erweiterung von Dorfgebieten (Änderungsbereiche 5, 6, 7, 8, 10, 11 (neu))

Die Ortslagen der Gemeinde Vastorf verfügen über keine wesentliche Infrastruktur sowie eine schlechte Verkehrsanbindung (ÖPNV) und sollen nach dem Willen der Samtgemeinde überwiegend im Rahmen des entstehenden Eigenbedarfs entwickelt werden.

Ortslage Volkstorf (Änderungsbereich 5)

Der in der Ortslage Volkstorf dargestellte Änderungsbereich 5 stellt lediglich eine Abrundung des Dorfgebietes durch 2 bis 3 neue Baugrundstücke dar und bezieht dabei eine bisher im Außenbereich gelegene Hofstelle ein. Der dem Eigenbedarf dienende Abrundungsbereich liegt zentral an der Kreuzung der Ortsdurchfahrt der K 16 mit den Straßen „In der Reeh“ und „Am Waldesrand“. Andere Bereiche zur Abrundung des Volkstorfer Ortskerns gibt es nicht.

Ortslage Rohstorf (Änderungsbereich 10)

Auch in der Ortslage Rohstorf soll entsprechend dem bekundeten Eigenbedarf der Gemeinde der nördliche, an der Straße nach Holzen gelegene Ortsrand durch ein (bis maximal 2) Baugrundstücke erweitert werden. Diese Abrundung reicht bis an den durch eine Obstwiese und ein Feldgehölz markierten Ortsrand heran, ohne diesen zu überspringen. Auf die Darstellung des östlich anschließenden Bereiches unter Einbeziehung von Bestandsgrundstücken im



Außenbereich wird verzichtet, um die Eingriffe in das wertvolle Eichengehölz in diesem Bereich zu vermeiden und die Zahl der neuen Wohnbaugrundstücke auf das Maß des an dieser Stelle entstandenen Eigenbedarfes zu begrenzen.

Ortslage Vastorf (Änderungsbereiche 6, 7, 8)

Vastorf ist die größte Ortslage der Gemeinde. Folglich wird hier der überwiegende Teil der neuen Wohnbauflächen und Dorfgebietsabrundungen dargestellt.

Für Änderungsbereich 6 in Vastorf lag bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für eine einzeilige Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus vor. Dieser ist inzwischen allerdings abgelaufen. Der Änderungsbereich stellt eine Abrundung des Dorfgebietes dar, die so beschränkt wird, dass eine zur Vierenbachniederung gehörender Grünlandfläche südlich des Bahndammes möglichst weit offen gehalten wird. Dieses kann durch die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB gewährleistet werden.

In Änderungsbereich 7, der gegenwärtig teilweise ungenutzten und verbrachenden ehemaligen Bahnanlage, wird vom Flächeneigentümer, der bereits Betreiber eines Seniorenheims in Vastorf ist, die Einrichtung einer Anlage für betreutes Wohnen geplant. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt. Derartigen Einrichtungen, die auch der Betreuung alter Menschen dienen können, kommt insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung auch im ländlichen Raum immer größere Bedeutung zu. Der Umnutzung der ehemaligen Bahnanlage im Sinne der Wiedernutzbarmachung einer Fläche gem. § 1 a BauGB Abs. 2 wird von Gemeinde und Samtgemeinde große Bedeutung gegeben. Im Ortskern Vastorfs stehen keine anderen Gebäude und Hofflächen für eine derartige Umnutzung zur Verfügung.

In Änderungsbereich 8 wird durch die Darstellung einer Wohnbaufläche eine „Baulücke“ südwestlich der Gifkendorfer Straße geschlossen. Hier wird die Schaffung von 4 neuen Baugrundstücken ermöglicht. Andere in Frage kommende „Baulücken“ gibt es in der Ortslage nicht. Bei der Wahl des Änderungsbereiches wird der vom Landkreis Lüneburg gem. § 26 NNatG als schutzwürdig beurteilte Bereich der Vierenbachniederung berücksichtigt.

Ein in der Plandarstellung ebenfalls als „Baulücke“ erscheinender Bereich südöstlich der Bahnhofstraße/ nordöstlich der Straße „Am Claasberg“ wurde untersucht und entfällt als Wohnbaufläche aufgrund der bewegten Topographie und der auch damit verbundenen Erschließungsprobleme. Er wird überwiegend von extensivem Grünland und Feldgehölzen sowie im Bereich Bahnhofstraße von einer ortsbildprägenden, gewaltigen Eiche eingenommen und stellt sich deshalb als landschaftlich wertvoll dar.

Ortslage Gifkendorf (Änderungsbereich 11 neu)

Die Ortslage Gifkendorf soll entsprechend dem von der Gemeinde bekundeten Eigenbedarf im Änderungsbereich um maximal 3 dorftypische Grundstücke erweitert werden. Hier sollen auch Tierhaltungen möglich sein. Das Dorfgebiet wird hier abgerundet. Bei der Abrundung wird die Flucht der östlichen angrenzenden zum Dorfgebiet gehörenden Hofanlage aufgegriffen.

Andere Flächen stehen für die Deckung des Eigenbedarfes in der Ortslage nicht zur Verfügung oder sie eignen sich aufgrund der Bodenverhältnisse nicht für eine Bebauung.

Grünfläche „Sportplatz“ (Änderungsbereich 9)

Im östlichen Anschluss an den Sportplatz Vastorf wird die Erweiterung der Sportplatzfläche dargestellt. Hier ergibt sich aus den Ansprüchen des Vereinssports das Erfordernis der Einrichtung eines zweiten Spielfeldes. Die Fläche des Änderungsbereiches stellt die einzig denkbare Fläche für die Sportplatzerweiterung dar. Es wird die Bündelung der Vastorfer Sportanlagen im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses mit Umkleidemöglichkeiten und sanitären Einrichtungen erreicht. Außerdem können hier die im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses und entlang der Gifkendorfer Straße zur Verfügung stehenden Stellplätze mit genutzt werden. Andere Flächen kommen für die Sportplatzerweiterung nicht in Frage. Die Grünfläche östlich des



Tennisplatzes weist als extensives Grünland einen höheren Wert für Natur und Landschaft auf, als die Weihnachtsbaumkultur im Änderungsbereich.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft (Änderungsbereich 9)

Im östlichen und südlichen Anschluss an die geplante Erweiterung des Sportplatzes Vastorf steht eine teilweise ohnehin bereits durch diese Planung in Anspruch genommene Weihnachtsbaumkultur für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung. Es besteht hier die Möglichkeit eine nicht standortheimische Nadelbaumanpflanzung in einen standortheimischen Laubwald mit Saumstrukturen umzuwandeln.

Gewerbliche Baufläche/ Bahnanlage (Änderungsbereich 12 neu)

Die Darstellungen in Änderungsbereich 12 (neu) dienen der Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes an die geplante geänderte Nutzung in einem bestehenden Industriegebiet. Alternativen sind nicht gegeben. Es werden Flächenumlegungen innerhalb eines B-Plangebietes vorgenommen, um die Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen.

