

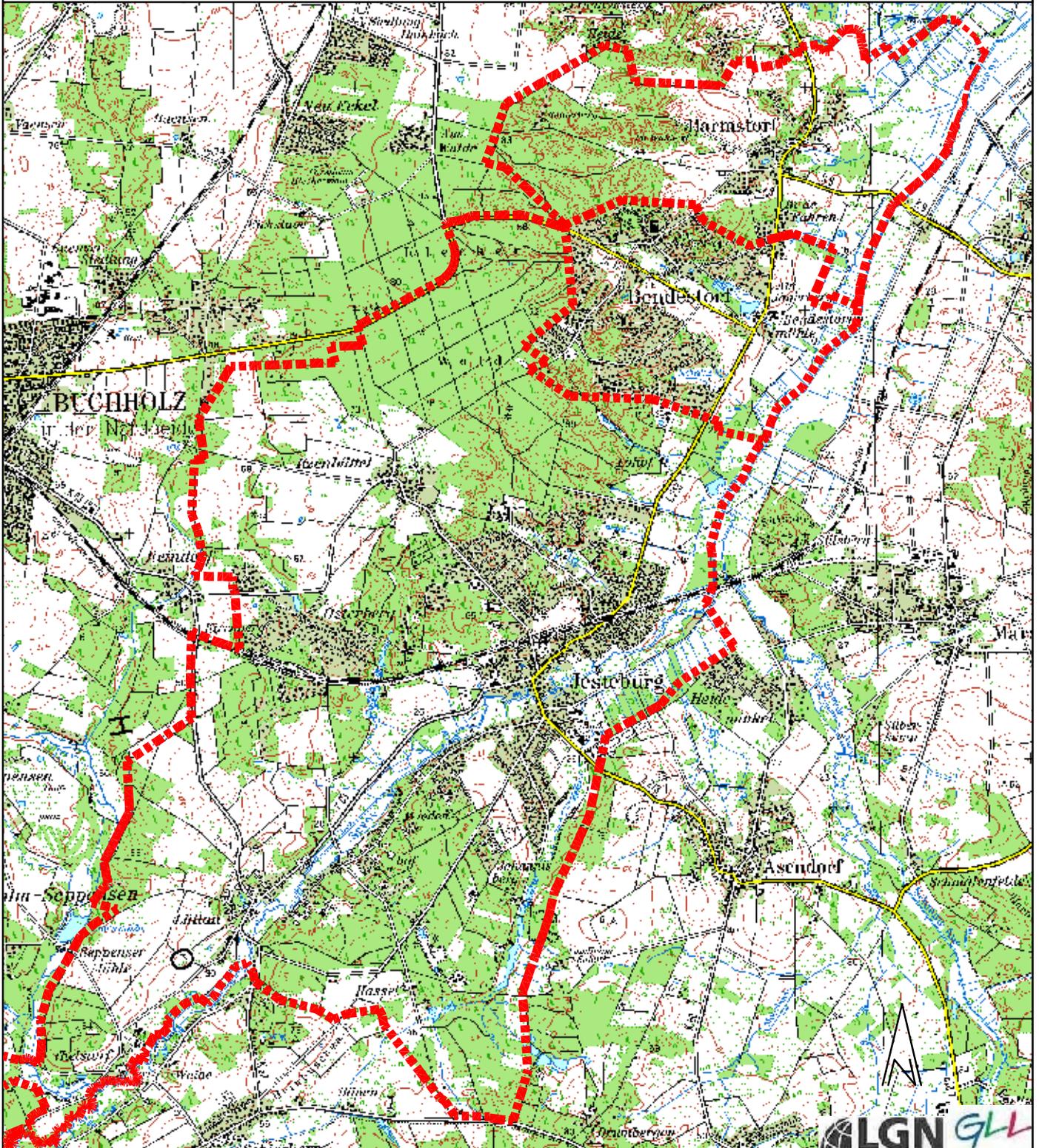
SAMTGEMEINDE JESTEBURG

LANDKREIS HARBURG

ENTWICKLUNGSKONZEPT

ENTWURF

STAND 18.03.2010



Übersichtsplan M 1 : 50.000

■■■■■ Grenzen Mitgliedsgemeinden

BÜRO SCHILD 
Stadt- und Landschaftsplanung

Große Bäckerstr. 23 · 21335 Lüneburg
Tel. 04131/ 263117-0 · Fax 263117-9
E - Mail Planung@BueroSchild.de

Siedlungsentwicklungskonzept

- JESTEBURG 2020 -

(Entwurf, Stand 18.03.10)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Fachliche Bedeutung.....	2
2.0	Vorgaben.....	2
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Landschaftsplanung und Naturschutz	3
2.4	Dorferneuerung.....	5
2.5	Vorhandene Ausarbeitungen zur Siedlungsentwicklung in der Samtgemeinde Jesteburg.....	5
2.6	Konzepte der Mitgliedsgemeinden	5
3.0	Strukturanalyse	6
3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	6
3.2	Haushaltsentwicklung	9
3.3	Beschäftigte, Pendler	10
3.4	Verkehr.....	11
3.5	Infrastruktur.....	11
3.6	Wirtschaft und Arbeit.....	12
4.0	Prognose und Zielvorstellung	12
5.0	Entwicklungsflächen	13
5.1	Wohnbauflächen.....	13
5.2	Gewerbeflächen	20
5.3	Entwicklungsflächen für Gemeinbedarf und Sondereinrichtungen	20
5.4	Entwicklungsflächen für Freizeit und Sport	21
5.5	Entwicklungsflächen für Naturschutz und naturgebundene Erholung.....	22

Anlage

Übersichtstabelle der Entwicklungsflächen (Flächenbilanz)

1.0 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der aus dem Jahre 1976 stammende Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist in den letzten 30 Jahren in über 20 Änderungsverfahren für zahlreiche Einzelflächen den sich wandelnden Bedürfnissen angepasst worden. Deshalb entschloss sich die Samtgemeinde vor einigen Jahren den Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Als erster Schritt wurden, allerdings nur auf der Ebene der Gemeinde Jesteburg, Workshops zu den verschiedenen Themenkomplexen durchgeführt. Die Ergebnisse sind, soweit die mit der Siedlungsentwicklung zusammenhängen und damit einen Flächenbezug hatten, in die Konzeption eingeflossen. Die Samtgemeinde beabsichtigt zunächst basierend auf sektoralen Zielkonzepten ein Siedlungsentwicklungskonzept zu erarbeiten, das die räumliche Verteilung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Kultur und Freizeit usw. festlegt, wobei unter Berücksichtigung der städtebaulichen, sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen Prioritäten gesetzt werden. Anschließend hieran kann dann basierend auf diesem Siedlungsentwicklungskonzept eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen. Dabei müssen nicht alle im Konzept vorgeschlagenen Entwicklungen in die Fortschreibung übergeführt werden. Das Siedlungsentwicklungskonzept hat zum Ziel **Chancen und Möglichkeiten** aufzuzeigen, die sich aufgrund der bisherigen örtlichen Entwicklung ergeben.

1.2 Fachliche Bedeutung

Als informelle Planung ist das Entwicklungskonzept nur verwaltungsintern verbindlich. Bürger (oder andere Dritte) können keine Rechtsansprüche aus dem Entwicklungskonzept ableiten.

In den anliegenden Planzeichnungen zu den Mitgliedsgemeinden sind die bedeutsamen Entwicklungsflächen dargestellt. Es sind jeweils nur Bereiche gekennzeichnet. Eine scharfe Abgrenzung ist bewusst nicht vorgenommen worden, da sie sich erst im Zuge der weiteren Plankonkretisierung ergeben wird. Neben den Bauflächen sind auch die Bereiche aufgenommen, die als Frei- und Erholungsflächen bzw. als Ausgleichsflächen von hoher Bedeutung sind und langfristig gesichert werden sollen.

Die Flächennutzungsplandarstellungen sind nicht in das Entwicklungskonzept übertragen worden, da diese Planungen bereits bekannt und im Flächennutzungsplan dokumentiert sind. Zur besseren Lesbarkeit sind Flächen gekennzeichnet, für die durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurechte bestehen, die teilweise jedoch noch nicht (vollständig) in der Örtlichkeit umgesetzt wurden bzw. in der Plangrundlage noch nicht eingetragen waren.

2.0 Vorgaben

Die zentral im Landkreis Harburg gelegene Samtgemeinde Jesteburg erstreckt sich über etwa 37,8 km² und zählt damit flächenmäßig zu den kleineren Samtgemeinden des Landkreises. Sie wird von drei Mitgliedsgemeinden gebildet. Neben der zentralen Gemeinde Jesteburg (ca. 28 km²) gehören Bendestorf (ca. 3,9 km²) und Harmstorf (ca. 6 km²) zur Samtgemeinde. Jesteburg besteht aus den drei Gemarkungen Jesteburg, Itzenbüttel und Lüllau.

2.1 Landesplanung

Jesteburg liegt in der Metropolregion Hamburg. Diese hat als ein Ziel der regionalen Entwicklung die Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang der Achsen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs formuliert. Für den südlichen Bereich verlaufen diese Achsen von Harburg kommend über Winsen nach Lüneburg, über Buchholz nach Tostedt sowie über Buxtehude nach Stade. Das Regionale Raumordnungsprogramm bestätigt diese Achsen als vorrangig bezüglich der Siedlungsentwicklung. Jesteburg liegt in einem Achsenzwischenraum, der sich naturgemäß durch eine geringere Siedlungsdichte und meist auch landschaftlich reizvolle Umgebung auszeichnet. Diese gliedernden Grünzüge sollen als Freiräume gesichert und entwickelt werden. Andererseits sind diese Bereiche insbesondere für bestimmte Teile der Bevölkerung trotz ungünstiger ÖPNV-Versorgung wegen des hohen Wohnwertes sehr beliebt.

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ordnet die Samtgemeinde Jesteburg dem Ordnungsraum Hamburg zu. Sie liegt in der Nähe der Oberzentren Hamburg-Harburg und Lüneburg. Die Mittelzentren Buchholz und Seevetal sind direkt benachbart.

2.2 Regionalplanung

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 der Landkreises Harburg weist Jesteburg als Grundzentrum aus, wobei Jesteburg wie auch Bendestorf als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet sind.

Als Hauptbahnstrecke verläuft die Güterbahnlinie Buchholz-Maschen durch das Gebiet der Samtgemeinde. Die klassifizierten Straßen sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung gekennzeichnet.

Die Niederungsflächen im Bereich der Seeve sind als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Flächen des Klecker Waldes sind Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft. Mit Ausnahme der Siedlungsflächen liegen fast alle Flächen der Samtgemeinde in einem Vorsorgegebiet für Erholung. Zudem erfasst das Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung die Flächen der Samtgemeinde.

Weitere wesentliche Aussagen für die Samtgemeinde trifft das RROP nicht.

2.3 Landschaftsplanung und Naturschutz

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg wird im Jahr 2009 fortgeschrieben. Nach dem bisherigen Plan aus dem Jahr 1994 werden auf Grund der insgesamt lockeren Siedlungsstruktur und des Fehlen von großen Fernstraßen negative Auswirkungen von Siedlung und Verkehr auf den Arten- und Biotopschutz als relativ gering eingestuft. Allerdings wird die Siedlungstätigkeit im Bereich der Waldbestände als negativ bewertet, denn die Verdichtung der Waldsiedlungen hat erhebliche Auswirkungen auf die Biotopqualitäten. Auch die allmähliche Bebauung der Seeveniederung wird als weitere Beeinträchtigung genannt. Als besonders konfliktreich für die Sicherung der Biotopfunktionen werden die folgenden Bereiche eingestuft (vgl. DERBOVEN 1994, S. 19):

- Barrierenwirkung der Bahntrasse in der Seeveniederung und beim Osterberg,
- Barrierenwirkung der Harburger Chaussee an bedeutsamen Vernetzungsbiotopen,
- Campingplatz im Kornbachtal,

- Ackerflächen, Aufschüttungen und Gebäude in der Seeveniederung,
- Kanuwanderungen und Bootseinsetzplätze an der Seeve.

Der Landschaftsrahmenplan stellt wertvolle Bereiche für Natur und Landschaft kartografisch dar. Hierzu gehören neben den Schutzgebieten und dem FFH-Gebiet auch kleinere Bereiche oder arrondierende Flächen. Diese wertvollen Bereiche außerhalb der Schutzgebiete sind im Entwicklungskonzept dargestellt. In diesen Bereichen wird auf Neuausweisung von Baugebieten und landschaftsunverträglichen Freizeitnutzungen mit einer Ausnahme (Schulerweiterung auf gemeindeeigener Fläche) verzichtet.

Auch der Landschaftsplan für die Samtgemeinde Jesteburg stammt aus dem Jahr 1994. Er empfiehlt die Siedlungsentwicklung auf eine behutsamen Eigenentwicklung mit den Schwerpunkten Wohnen und Fremdenverkehrsgewerbe bei Schonung vorhandener Natur- und Landschaftsressourcen zu beschränken. Der besondere Charakter der Ortsteile Itzenbüttel, Lüllau und Thelstorf sollte erhalten bleiben.

Die Waldflächen, die Seeveniederung und ihren Seitentäler sind von Bebauung und Verkehrsflächen freizuhalten. Die Jesteburger Waldsiedlungen haben auf Grund der besonderen Architektur, des Erhalts des naturnahen Waldbestandes und der Beschränkung der Gartennutzung auf das unmittelbare Hausumfeld einen eigenen erhaltenswerten Charakter. Durch die Naturnähe wird die heimische Pflanzen- und Tierwelt wenig beeinträchtigt. Eine weitere Bebauung und Verdichtung sollte durch entsprechende Bauleitplanung verhindert werden. Nur in wenigen Bereichen wird die Anlage von landschaftsgerechten Ortsrandstrukturen empfohlen.

In Anlehnung an "Ortsentwicklung Jesteburg - Zukunftsperspektive 2020" sind für das Siedlungsentwicklungskonzept zusammenfassend folgende wichtige landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Vorrangig Bestandsauffüllung und darüber hinaus nur behutsame Ergänzung der vorhandenen Siedlungsflächen unter Berücksichtigung der im Landschaftsplan dargestellten Schutzgebiete und schutzwürdigen Landschaftsteile,
- Sicherung des Waldbestandes und der naturnahen Waldsiedlungen vor weiterer Bebauung,
- Freihaltung der Seeveniederung und ihrer Seitentäler von Bebauung und Infrastruktureinrichtungen und -anlagen,
- Keine Ausweisung neuer Verkehrstrassen außerhalb von geschlossenen Baugebieten.

In der Samtgemeinde Jesteburg befinden sich verschiedene Schutzgebiete: Der Klecker Wald, der sich westlich um Bendestorf erstreckt, ist seit Jahrzehnten als Landschaftsschutzgebiet (WL 18) ausgewiesen. Ziel der Schutzgebietsausweisung sind der Erhalt und die Entwicklung des gesamten Landschaftscharakters mit zusammenhängenden Waldgebieten und gegliederter Feldflur sowie der Schutz der eiszeitlich bedingten besonderen Reliefsituation gegen jegliche Veränderung. Das Landschaftsschutzgebiet „Brettbachtal und nähere Umgebung“ (WL 22 von 1985) im Südosten des Samtgemeindegebiets wurde zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zum Erhalt des Gebietscharakters und zum Erhalt des naturnahen Bachlaufs mit seinen quelligen Einzugsbereichen und den Mischwäldern, auch als Erholungsgebiet ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet „Seppenser Bach, Steinbach und angrenzende Talbereiche“ (WL 21 von 1985) ragt nur im äußersten Südwesten etwas in das Samtgemeindegebiet hinein und dient vor allem dem Schutz der niederungstypischen Sumpf- und Feuchtbiotop. In den Schutzgebietsverordnungen ist geregelt, dass

nachteilige landschaftliche Veränderungen unzulässig sind, weshalb Bauvorhaben in diesen Gebieten in der Regel nicht möglich sind.

Bei der Seeveniederung handelt es sich um ein festgestelltes FFH-Gebiet (DE 2526-331). Grund für diese Ausweisung ist insbesondere die Bedeutung der Seeve als Laichgewässer für gefährdete Fischarten, aber auch das Vorkommen von niederungstypischen FFH-Lebensraumtypen (Feuchtgrünland, Auenwälder...), weshalb in das Schutzgebiet auch neben der Aue angrenzende Niederungsflächen in unterschiedlicher Ausdehnung einbezogen sind. Das Schutzgebiet darf durch Planungen jeglicher Art nicht in seinen für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen beeinträchtigt werden.

Die Grenzen der Landschaftsschutzgebiete und des FFH-Gebiets sind im Entwicklungskonzept dargestellt. Alle vorgeschlagenen Bauflächen liegen außerhalb dieser Schutzgebiete. Bei der Erarbeitung der Entwicklungsziele für Naturschutz und Landschaftspflege ist die Seeveniederung als wertvoller Bereich besonders berücksichtigt worden (siehe Kapitel 5).

2.4 Dorferneuerung

In Harmstorf, Lüllau/Thelsdorf und Itzenbüttel haben in der Vergangenheit Dorferneuerungen stattgefunden. Da diese aber bereits abgeschlossen sind und die Dorferneuerungspläne mindestens 10 Jahre alt sind, haben sie für dieses Entwicklungskonzept keine wesentliche Bedeutung mehr.

2.5 Vorhandene Ausarbeitungen zur Siedlungsentwicklung in der Samtgemeinde Jesteburg

Im Jahre 2004/2005 wurde von einer Studentengruppe der Technischen Universität Hamburg-Harburg im Rahmen einer Projektarbeit die umfangreiche Arbeit "Ortsentwicklung Jesteburg - Zukunftsperspektive 2020" erstellt. Auf der Grundlage einer umfangreichen Bestandserfassung und -analyse wurden Leitbilder für die Ortsteile formuliert und Konzeptideen für die Schwerpunktthemen Einzelhandel, Freizeit und Tourismus, Landschaft, Verkehr sowie Wohnungsbau entwickelt. Die vielfältigen Ergebnisse der Projektarbeit fließen in verschiedenen Bereichen dieses Entwicklungskonzeptes mit ein.

2.6 Konzepte der Mitgliedsgemeinden

Auch in den politischen Gremien der Mitgliedsgemeinden wurden in zum Teil sehr intensiven Beratungen, Klausurtagungen usw. Konzepte bzgl. der weiteren Entwicklung der Gemeinden erarbeitet. Die wichtigsten Ergebnisse bzgl. der Siedlungsentwicklung werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

2.6.1 Gemeinde Bendestorf

In Bendestorf soll die Entwicklung auf die Innenentwicklung konzentriert und der dörfliche Charakter bewahrt werden. Landschaftliche Freiräume sollen erhalten werden. Nachhaltiges und innovatives Bauen und Wohnen wird unterstützt.

2.6.2 Gemeinde Harmstorf

Der dörfliche Charakter und die Schönheit der umgebenden Natur und Landschaft sind zu erhalten. Neuausweisungen von Bauland widersprechen diesem Ziel.

In begrenzter Anzahl sollen Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in bestehenden Baulücken an vorhandener Infrastruktur und durch einen qualifizierten Bebauungsplan ggf. stufenweise bereitgestellt werden. Ca. neun Baugrundstücke sollen an der Straße "Am Horstberg" ausgewiesen werden.

2.6.3 Gemeinde Jesteburg

Zukunftskonzept Jesteburg 2020

Die Mitgliedsgemeinde Jesteburg wollte die Bürger bei der Entwicklungsplanung beteiligen, weshalb vom Kontor 21 aus Hamburg Ende 2007/ Anfang 2008 fünf Workshops zu den Themen Tourismus und Kultur, Ortsbild und Siedlungsstruktur, Mobilität und Verkehr, Familie und Bildung sowie Wirtschaft und Arbeit angeboten wurden. Basierend auf erarbeiteten Leitbildern wurden jeweils Aufgaben und Maßnahmen skizziert, die im „Zukunftskonzept Jesteburg 2020“ zusammenfassend dokumentiert wurden. Die ohne Wertungen dokumentierten Ergebnisse sind wichtige Informationen für das Siedlungsentwicklungskonzept.

Kriterienkatalog des Gemeinderates für beantragte Bauflächen

Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat einen zehn Punkte umfassenden Kriterienkatalog beschlossen, mit dem neu geplante Wohnbauflächendarstellungen beurteilt werden sollen. Wenn die Kriterien

1. weniger als 2.000 m vom Ortskern (Niedersachsenplatz) entfernt
2. kein Wald
3. Kein Niederungsbereich, Feuchtgebiet oder anderer ökologisch wertvoller Landschaftsbestandteil
4. Abwasserkanal vorhanden
5. Oberflächenentwässerung vorhanden
6. keine Flächen, an der öffentliches Interesse für andere Nutzung besteht (Sport, Erholung, ...)
7. keine Beseitigung einer naturräumlichen Abgrenzung zwischen Ortsteilen
8. keine Erweiterung eines vorhandenen Ortsrandes
9. keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
10. Lage an einer öffentlichen Straße, die zumindest einseitig bebaut ist

alle erfüllt sind, wird seitens der Gemeinde einer bei der Samtgemeinde beantragten Flächennutzungsplandarstellung zugestimmt. Wenn mit Ausnahme des 2. Kriteriums ein Kriterium nicht erfüllt ist, soll der Bauausschuss nach einer Ortsbesichtigung entscheiden. Wenn die Fläche mehr als 2.000 m vom Ortszentrum entfernt liegt und ein weiteres Kriterium nicht erfüllt ist, aber die Fläche nach § 34 BauGB bebaubar wäre, entscheidet ebenfalls der Bauausschuss.

3.0 Strukturanalyse

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerentwicklung in der Samtgemeinde Jesteburg stieg in den letzten zehn Jahren kontinuierlich an: 9.715 Ende 1999 bis 10.610 Ende 2009 (Stand 22.02.2010). Im Mittel entspricht das einem jährlichen Zuwachs um fast 100 Einwohner, was ca. 1 %

entspricht. Nur im Jahr 2003 war entgegen des allgemeinen Trends ein Rückgang zu verzeichnen.

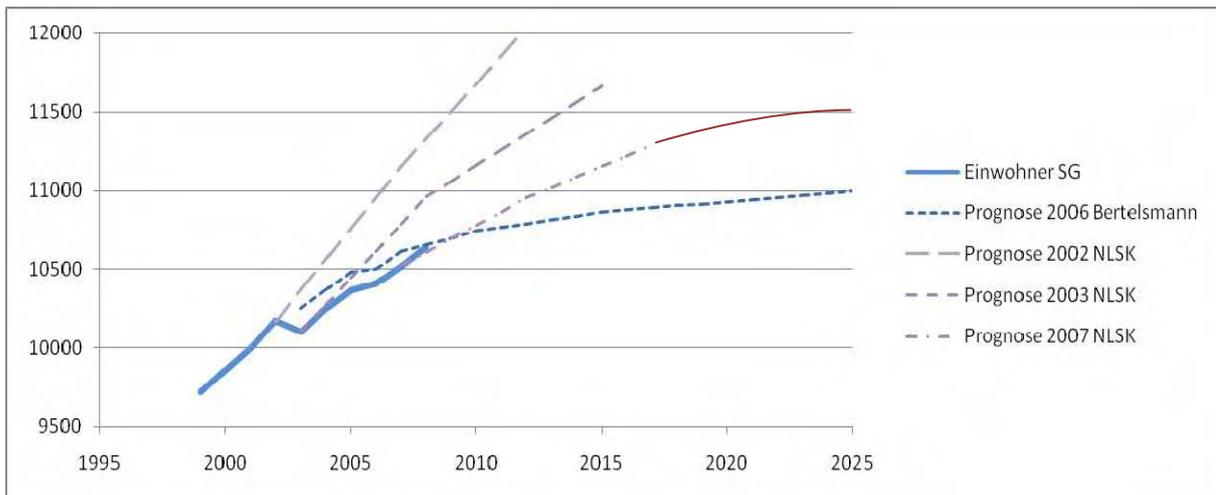
Einwohnerentwicklung in den Mitgliedsgemeinden / Ortsteilen

Jahr	Summe					
	Lüllau	Harmstorf	Itzenbüttel	Bendestorf	Jesteburg	SG Jesteburg
1999	582	824	893	2054	5362	9715
2000	573	871	910	2084	5421	9859
2001	559	875	905	2086	5570	9995
2002	555	895	924	2111	5683	10168
2003	564	887	901	2115	5634	10101
2004	574	915	950	2121	5688	10248
2005	598	911	971	2136	5749	10365
2006	590	920	1007	2171	5719	10407
2007	611	921	1023	2210	5755	10520
2008	630	916	1067	2263	5759	10635
Zunahme insges.	48	92	174	209	397	920
Zunahme in %	8%	11%	19%	10%	7%	9%

Wenn man die Einwohnerentwicklung der einzelnen Mitgliedsgemeinden bzw. der Ortsteile in den letzten 10 Jahren genauer betrachtet, ist es bemerkenswert, dass mit 19 % Zuwachs der Ortsteil Itzenbüttel, wozu auch das Siedlungsgebiet Reindorfer Osterberg gehört, das größte Wachstum zu verzeichnen hatte. Dieses ist auch auf die neuen Baugebiete am Ortsrand von Itzenbüttel zurückzuführen. Es folgen Harmstorf (10 %), Bendestorf (9 %), Lüllau (8 %) und Jesteburg (7 %). Trotz der guten Infrastruktur in Jesteburg verzeichnete der Hauptort der Samtgemeinde das geringste Wachstum.

Bei den Bevölkerungsprognosen für die nahe Zukunft geht das Niedersächsische Landesamt für Statistik (NLS, seit kurzen NLSK) wie auch in der Vergangenheit von größeren Zuwächsen aus, die aber in den Folgejahren stets deutlich nach unten korrigiert wurden. So wurden in 2002 für 2007 11.153 Einwohner geschätzt, die tatsächliche Zahl lag jedoch bei 10520.

In 2007 schätzte das NLS für 2012 10950 Einwohner, fünf Jahre zuvor hatte man noch 13030 Einwohner geschätzt. Wesentlich pessimistischer ist die Prognose der Bertelsmann-Stiftung aus 2006, die 2015 erst 10860 Einwohner erwartet. Die Bertelsmann-Studie geht von einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 31 Einwohnern aus. In den Jahren 2006, 2007 und 2008 ist die Samtgemeinde tatsächlich um 100, 113 und 115 Einwohner gewachsen, so dass die Entwicklung, so wie sie die Bertelsmann-Studie vorgezeichnet hat, noch nicht eingetreten ist. Im Jahr 2009 war die Bevölkerungsentwicklung leicht rückläufig. Erst in den kommenden Jahren wird man sehen, ob der Bevölkerungsrückgang eine Sondersituation, wie bspw. das Jahr 2003 ist, oder ob es der Beginn des von der Bertelsmann-Studie vorgezeichneten dauerhaften Rückgangs ist. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass die Bevölkerungsprognose nur einen Baustein für die künftige Entwicklungsmöglichkeit darstellt. Die tatsächliche künftige Entwicklung wird noch durch eine Vielzahl anderer Faktoren bestimmt werden. Nur ein Teil dieser Faktoren ist durch Planung beeinfluss- und steuerbar. Für eine positive Standortentscheidung ist unter anderen der Grundstückspreis, die infrastrukturelle Ausstattung und die landschaftliche Umgebung ein wesentlicher Belang. Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die verschiedenen Prognosen der Einwohnerentwicklung.



Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten-/Sterbesaldo) war in den letzten Jahren stets negativ, da die Anzahl der Neugeborenen etwa um 50 unter der Anzahl der Gestorbenen lag. Das Bevölkerungswachstum ergibt sich also ausschließlich durch ein deutliches Plus aus dem Wanderungssaldo der Zu- und Fortzüge. Die Bertelsmann-Stiftung prognostiziert für die natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2020 einen Rückgang von über 10 %. Dieser kann zwar durch einen Wanderungsüberschuss aufgefangen werden, eine deutliche Alterszunahme der Bevölkerung kann aber auch durch die Zuzüge nicht verhindert werden. So wird insbesondere der Anteil der Kinder und Jugendlichen deutlich sinken, aber auch für Personen im Alter zwischen 25 und 44 (Familienphase) wird ein Rückgang prognostiziert. Alle anderen Altersstufen werden anteilig zur Gesamtbevölkerung der Samtgemeinde prozentual zulegen, wobei besonders die Gruppe der über 80-jährigen um über 100 % zunehmen wird.

Aus den obigen Ausführungen wird bereits deutlich, dass künftig nur mit einem geringen Einwohnerzuwachs zu rechnen sein wird, der laut Bertelsmann-Stiftung bis etwa 2015 bei jährlich durchschnittlich 0,3 % und dann auf etwa 0,1 % bis 2025 abfällt. Absolut wird bis 2025 mit einem Zuwachs von insgesamt etwa 350 Einwohnern gerechnet, was seit 2008 einer Zunahme von etwa 3,3 % entspricht. Bezogen auf die Jahre 2007 und 2008 wurde, wie bereits ausgeführt, der von der Bertelsmann-Studie prognostizierte Zuwachs jedoch um ca. das Dreifache übertroffen. Der tatsächliche Zuwachs lag tatsächlich wieder, wie in den vergangenen Jahren auch, bei knapp über 1 % (2007 + 113 EW, 2008 + 115).

Das Pestel-Institut aus Hannover prognostiziert in der aktuellen Studie vom März 2009 "Wohnungsmangel in Deutschland?" für den Landkreis Harburg einen Einwohnerzuwachs von 5 bis 10 %, wobei von folgenden Eingangsparametern ausgegangen wurde: gleichbleibende Geburtenhäufigkeit, zunehmende Lebenserwartung, Wanderungsgewinn mit dem Ausland von ca. 100.000 Personen pro Jahr und regional gleichbleibenden Wanderungssalden. Wenn man berücksichtigt, dass sich innerhalb des Landkreises Harburg der Einwohnerzuwachs auf die Hauptentwicklungsachsen und damit auf Winsen, Seevetal, Buchholz, Tostedt und Neu Wulmstorf konzentrieren wird, erscheint der von der Bertelsmann-Stiftung langfristig prognostizierte Einwohnerzuwachs von etwas über 3 % bis 2025 realistisch. Zumal damit zu rechnen ist, dass der Wanderungsgewinn aus dem Ausland sich nicht unbedingt im Samtgemeindegebiet positiv niederschlagen wird.

Dieser Abschätzung liegen eher pessimistische Annahmen zu Grunde. Wenn man dagegen bei der Bevölkerungsentwicklung eher die bisherigen Trends als Hypothese ansetzt, käme man trotz demografisch bedingter Abflachung der Kurve (siehe rote Linie)

auf einen Einwohnerzuwachs bis 2025 von etwa 850, was einer Steigerung von 8 % entspricht und damit im Rahmen der Pestel-Studie liegt.

Ein solcher Zuwachs kann allerdings nur aus einem deutlichen Wanderungssaldo resultieren. Da dieser Einwohnerzugang jedoch von vielen Faktoren abhängt (allgemeine wirtschaftliche Lage, Kfz-Kosten, günstiges Immobilienangebot, ...), ist es durchaus möglich, dass bei ungünstigen Rahmenbedingungen die Einwohnerzahlen niedriger liegen werden. Aufgrund dieser unterschiedlichen Prognosen und der tatsächlichen Entwicklung sind wir bei den weiteren Betrachtungen von einer Mittelwertbildung aus den Prognosen des Statistischen Landesamtes und der Bertelsmann-Studie sowie der bisherigen Entwicklung der Samtgemeinde ausgegangen.

3.2 Haushaltsentwicklung

Neben der Bevölkerungsentwicklung spielt für den Wohnraumbedarf auch die Entwicklung bzgl. der Haushaltsgrößen eine entscheidende Rolle. In den vergangenen Jahren hat sich die durchschnittliche Zahl der in einem Haushalt lebenden Personen verringert. Der Anteil der Kinder hat dagegen prozentual zugenommen. Aufgrund der demografischen Entwicklung (s.o.) wird die Bevölkerung voraussichtlich von der Basis her schrumpfen, die Zahl der Erwachsenen nimmt in Deutschland jedoch noch bis zum Jahr 2016 weiter zu und wird auch im Jahr 2025 noch um 0,35 Mio. bzw. 0,5 % über dem heutigen Wert liegen. Da zusätzlich anzunehmen ist, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße weiterhin leicht abnimmt, prognostiziert das Pestel-Institut in seiner Studie für 2025 für den Landkreis Harburg eine Zunahme an Haushalten von über 10 %.

Das bedeutet, dass neben dem Bedarf aus dem Einwohnerzuwachs, der aus einem Wanderungsüberschuss resultiert, ein Wohnraumbedarf aus der Änderung der Bevölkerungsstruktur und der durchschnittlichen Haushaltsgröße entsteht.

Im Bundesdurchschnitt lag im Jahr 2007 die Anzahl der Personen je Haushalt im Mittel bei 2,07 Personen bei abnehmender Tendenz. In der Samtgemeinde Jesteburg liegt Mitte 2009 die Anzahl der Personen je Haushalt im Mittel etwas über 1,8, also deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Wenn man die Ortsteile einzeln betrachtet, ergibt sich folgendes Bild:

Lüllau	Harmstorf	Itzenbüttel	Bendestorf	Jesteburg	Samtgemeinde
1,9	2,0	2,1	1,8	1,8	1,8

Mit Ausnahme von Itzenbüttel ist etwa jeder zweite Haushalt ein 1-Personen-Haushalt. In Itzenbüttel sind nur 38 % aller Haushalte 1-Personenhaushalte. Offenbar ist hier der Anteil an Familien (mit Kindern) am höchsten.

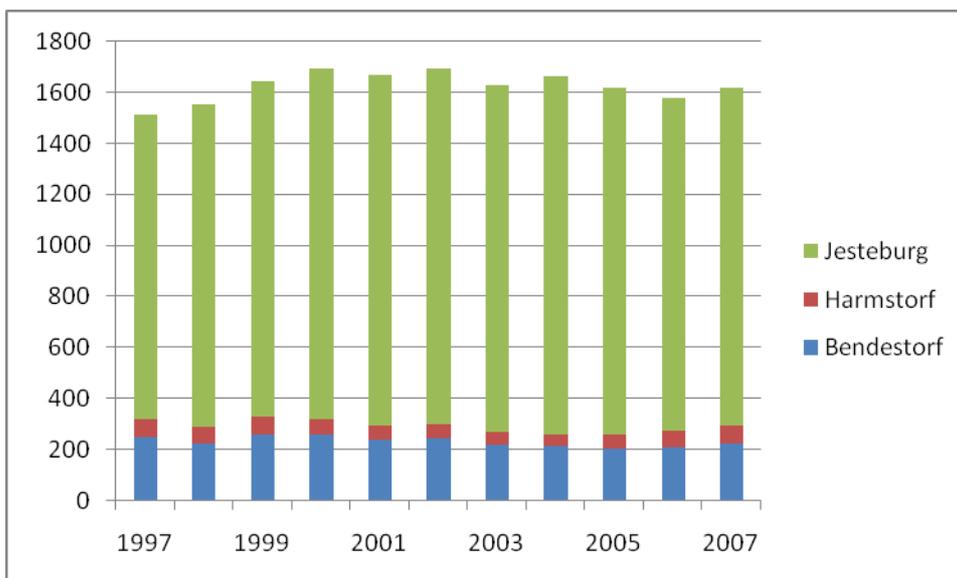
Bei Neubürgern wird voraussichtlich die Anzahl an Familien (mit oder ohne Kindern) höher liegen als die 1-Personen-Haushalte. Insofern wird für Neubürger bei der Ermittlung der Haushalte von einer eher konservativen Zahl von 2,2 Personen je Haushalt ausgegangen. Bis 2025 würde sich aus dem prognostizierten Bevölkerungsüberschuss damit ein Bedarf von etwa zusätzlich 160 bis 385 Wohneinheiten ergeben, je nachdem mit welcher Einwohnerentwicklung gerechnet wird.

Ein weiterer Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten entsteht aus den sich verkleinernden Haushaltsgrößen. Dieser Bedarf wird vom Pestel-Institut (für den Landkreis) auf rund 10% der derzeit bestehenden Haushalte geschätzt, sodass sich ein Gesamtbedarf bis 580 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2025 ergeben kann.

3.3 Beschäftigte, Pendler

Aktuelle Zahlen zur Anzahl der Arbeitsstätten zum Gebiet der Samtgemeinde liegen leider nicht vor. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verteilt sich in den letzten Jahren wie folgt auf die Mitgliedsgemeinden (Stand jeweils 30.06. eines Jahres).

Beschäftigte				Summe =
Jahr	Bendestorf	Harmstorf	Jesteburg	Samtgemeinde
1997	253	66	1195	1514
1998	226	67	1261	1554
1999	263	66	1318	1647
2000	259	61	1373	1693
2001	242	52	1374	1668
2002	248	52	1396	1696
2003	223	50	1359	1632
2004	215	46	1403	1664
2005	205	56	1358	1619
2006	212	62	1307	1581
2007	225	69	1328	1622



Aus der Grafik wird deutlich, dass die Zahl der Arbeitsplätze sich von Jahr zu Jahr ändert, aber relativ konstant ist (Schwankungen in aufeinander folgenden Jahren liegen zwischen -4 % und +6%). Insgesamt gab es von 1997 bis 2007 eine Zunahme von 7 %, wobei die Zahl um ca. 1.600 Beschäftigte schwankte. Die meisten Beschäftigten sind in Jesteburg registriert (82 %).

Den etwa 1.600 Arbeitsplätzen in der Samtgemeinde stehen etwa 2800 Beschäftigte gegenüber. Dementsprechend hoch ist das Pendlerdefizit der Samtgemeinde. In 2007 wurden 2.541 Auspendler und 1284 Einpendler registriert. Das bedeutet, dass nur 338 Beschäftigte der Samtgemeinde (ca. 21 %) auch an ihrem Arbeitsort wohnen.

Da in den oben aufgeführten Zahlen nur die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten berücksichtigt sind, wurden alle Gewerbetreibenden, Landwirte und Freiberufler nicht erfasst. Auch wenn sich dadurch die Statistik nochmals zu Gunsten der am Arbeitsort Wohnenden verschieben würde, verbleibt in der Samtgemeinde ein erhebliches Defizit im Arbeitsplatzangebot. Sehr viele Einwohner der Samtgemeinde pendeln zur Arbeit nach Hamburg.

3.4 Verkehr

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung der Samtgemeinde erfolgt über die Landesstraße 213, die von Südosten her kommend durch Jesteburg, Bendestorf und Harmstorf Richtung Hittfeld zum Autobahn-Anschluss nach Hittfeld führt. Von Bendestorf führt die Kreisstraße 54 auf kurzem Wege nach Buchholz. Von Jesteburg verläuft die Kreisstraße 83 nach Lüllau und von dort nach Buchholz. Über eine Gemeindeverbindungsstraße ist der Jesteburger Ortsteil Itzenbüttel auf direktem Wege von Jesteburg aus zu erreichen und hat eine weiterführende Verbindung Richtung Buchholz.

Das im Jahr 2006 erarbeitete Verkehrskonzept der Ingenieurgesellschaft Dr. Schubert ermittelt für die Gemeinde Jesteburg ist in ihrem Zentrum mit bis zu 13.000 Kfz/Tag eine relativ hohe Verkehrsbelastung. Davon sind etwa 30 % dem Durchgangsverkehr zuzurechnen. Gemäß der durchgeführten Trendprognose wird bis 2015 eine Steigerung des Verkehrsaufkommens von ca. 9 % erwartet. Da die innerörtlichen Knotenpunkte an der Landesstraße bereits heute nicht mehr leistungsfähig sind, kann eine Lösung dieser Problematik nur durch den Bau von Kreisverkehrsplätzen oder den Bau einer nördlichen der Bahnlinie verlaufenden Entlastungsstraße gelingen. Alternative Lösungen wurden bereits in der Verkehrsuntersuchung aus 2002 diskutiert und aus verschiedenen Gründen verworfen.

Der Motorisierungsgrad ist mit 630 PKW auf 1.000 Einwohnern relativ hoch. Dies liegt sicher auch an der nicht optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ein vielfach vorgeschlagener Haltepunkt an der Bahntrasse Buchholz-Maschen ließ sich aus verschiedenen Gründen (bisher reine Güterverkehrsstrecke, hohe Investitionen, Gleisanschluss in Maschen und Zugverkehrsdichte zwischen Maschen und Hamburg) bisher nicht durchsetzen. Die bisherige Busverbindung nach Buchholz (nächste Bahnstation) und Hamburg wird als unbefriedigend eingestuft. Für Jesteburg und Itzenbüttel hat sich seit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2009 die Situation erheblich verbessert. Die Fahrzeiten sind inzwischen auf die Abfahrtszeiten des Metronoms nach Hamburg abgestellt.

3.5 Infrastruktur

Insbesondere der Einzelhandel konzentriert sich auf das Grundzentrum Jesteburg und zwar auf die Hauptstraße, Lindenstraße und Lüllauer Straße. Ein Discounter befindet sich auch im Gewerbegebiet am Allerbeeksring. In Bendestorf wird der tägliche Bedarf im Wesentlichen durch einen Vollsortimenter abgedeckt.

Eine von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises Harburg (WLH) in 2007 beauftragte Studie der GfK stellte fest, dass im periodischen Bedarf (Artikel des täglichen Bedarfs wie Nahrungsmittel, Körperpflege, usw.) das Nachfragevolumen überwiegend in der Samtgemeinde gedeckt wird. Dagegen ist bei den aperiodischen Artikeln (Bekleidung, Technik, Haushaltswaren usw.) ein erheblicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. Dieser Kaufkraftabfluss ist jedoch für ein Grundzentrum in unmittelbarer Nähe von Mittel- und Oberzentren als normal einzustufen.

In der Samtgemeinde existieren sieben Kindertagesstätten, wovon drei als Waldkindergärten betrieben werden.

Grundschulen befinden sich in Jesteburg und Bendestorf. Die Realschule Jesteburg ist eine Außenstelle der Realschule Hittfeld und umfasst nur die Jahrgangsstufen 5 bis 7. Weiterführende Schulen befinden sich in Hittfeld und Buchholz. Jugendtreffs gibt es in Jesteburg .

3.6 Wirtschaft und Arbeit

In Jesteburg gibt es ca. 200 Gewerbetreibende. Die gewerbliche Nutzung spielt in der Samtgemeinde jedoch eine eher geringe Rolle, ihr funktionaler Schwerpunkt ist die Wohnnutzung in landschaftlich reizvoller Umgebung. Insofern wurde die Entwicklung von Gewerbeflächen bisher stets an die Erhaltung der Wohnqualität angepasst. Es existieren in der Samtgemeinde nur ein größeres Gewerbegebiet ("Allerbeeksring" in Jesteburg) und zwei kleine Gewerbegebiete in Bendestorf und Harmstorf. Dementsprechend ist auch der Anteil der Dienstleistungsbetriebe mit ca. 86 % deutlich höher vertreten als das produzierende Gewerbe mit 12 %. Land- und Forstwirtschaft spielen mit 2 % nur eine untergeordnete Bedeutung. Das relativ hohe Pendlerdefizit (s.o.) unterstreicht diese Ausführungen. Ziel ist es, die Dienstleistungsstruktur in der Samtgemeinde weiter auszubauen. Dies gilt insbesondere auch für den Bereich der Freiberufler.

Im Bereich der medizinischen Versorgung und als Arbeitgeber hat die Waldklinik in Jesteburg auch über die Grenzen der Samtgemeinde hinaus eine bedeutende Position.

4.0 Prognose und Zielvorstellung

Im Rahmen der Workshops und politischen Diskussionen wurden ehrgeizige Ziele aus den Bereichen Kultur, Tourismus, Natur und Landschaft, Ortsbild, Bildung, usw. erarbeitet. Sie werden zur Steigerung der Attraktivität der Samtgemeinde Jesteburg beitragen und damit auch eine Grundlage für ein deutlich positives Wanderungssaldo sein.

Die Samtgemeinde beabsichtigt trotz der demografischen Entwicklung auch künftig einen moderaten Einwohnerzuwachs für die Samtgemeinde zu erreichen. Die dafür notwendigen Rahmenbedingungen sollen durch aktive Maßnahmen, wie Schaffung von günstigem Bauland, Mobilisierung von Baulücken, Verbesserung des Angebotes für Jung (Kita-Angebot, weiterführende Schule) und Alt (seniorengerechte Wohnformen) geschaffen werden.

Ausgehend von der obigen Analyse strebt die Samtgemeinde einen Einwohnerzuwachs von ca. 810 Personen an. Dies entspricht mit der anzunehmenden Verkleinerung der Haushalte etwa 300 zusätzliche Wohneinheiten bis 2020, was wiederum etwa 30 WE/Jahr entspricht, wobei die Zunahme in den ersten Jahren voraussichtlich etwa höher sein wird und dann im Laufe der Jahre aufgrund der demografischen Entwicklung leicht abnehmen wird.

Die geplanten Einwohnerzuwächse sollen den Mitgliedsgemeinden entsprechend der bisherigen Einwohnerverteilung zugeordnet werden und damit die vorhandene Infrastrukturausstattung stärken. Es ergibt sich folgende Verteilung: Jesteburg 70 %, Bendestorf 20 % und Harmstorf 10 %. Wie sich diese geplanten Zuwächse in der Bauflächenentwicklung niederschlagen, ist im folgenden Kapitel, gegliedert nach den Mitgliedsgemeinden, aufgeführt.

Nachfolgend werden die übergeordneten Leitbilder der künftigen Entwicklung der Samtgemeinde benannt. Dabei ist zu beachten, dass sie sich überwiegend auf die Bereiche konzentrieren, die mit Mitteln der Bauleitplanung wesentlich beeinflusst werden können. Zahlreiche weitere in den vorgenannten Workshops und von den Parteien, Verbänden, Initiativen und Privatpersonen erarbeitete Vorschläge zur Entwicklung der Samtgemeinde bzw. der einzelnen Mitgliedsgemeinden können nur am Rande von der Bauleitplanung beeinflusst werden wie z.B. die Beseitigung von "Schandflecken", qualitativ gute Kinderbetreuung oder die Einrichtung eines Bahnhofs.

Jesteburg:

- Schwerpunkt der Wohnentwicklung (etwa 70 % des Samtgemeindepotentials),
- gezielte Dienstleistungs- und „saubere“ Gewerbeansiedlung,
- Umgestaltung der Knotenpunkte und des Verkehrsraumes der Landesstraße als Voraussetzung für die Aufwertung des Ortszentrums,
- Stärkung der grundzentralen Funktionen (Verbesserung des Einzelhandelsangebotes und des Schulstandorts durch Einrichtung einer weiterführenden Schule),
- Wahrung des Landschaftsbildes bei gleichzeitiger Stärkung der Bereiche Naherholung/Freizeit/Tourismus.

Bendestorf:

- Wohnentwicklung (Entlastungsfunktion für Jesteburg, etwa 20 % des Samtgemeindepotentials),
- Erhaltung landschaftlicher Freiräume, Konzentration auf die Innenentwicklung,

Harmstorf:

- Wohnentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs im Innenbereich (etwa 10 % des Samtgemeindepotentials),
- Erhaltung des ländlich geprägten Ortsbildes.

Die oben genannten Zielvorstellungen werden im nachfolgenden Kapitel weiter konkretisiert, insbesondere bezüglich der Flächenentwicklung.

5.0 Entwicklungsflächen

5.1 Wohnbauflächen

5.1.1 Jesteburg

Für die Mitgliedsgemeinde Jesteburg wird ein jährlicher Bedarf von etwa 23 Wohneinheiten ($500 \text{ WE} \cdot 70\% / 15 \text{ Jahre}$) angesetzt.

Vorrangiges Ziel ist es bei der Bereitstellung von Bauland Baulücken zu mobilisieren und vorhandene Wohngebiete zu verdichten. Dafür sollen vorhandene Bebauungspläne, die einer Verdichtung entgegenstehen, entsprechend geändert werden. Erfahrungsgemäß werden Baulücken wie auch Nachverdichtungen in vorhandenen Baugebieten durch Änderung der Bebauungspläne nur über einen relativ langen Zeitraum realisiert. Dieses liegt darin begründet, dass die Eigentümer in der Regel nur unter besonderen Gegebenheiten (Bauplatz für die Kinder, Liquiditätsengpass) bereit sind ihre Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Neue Baugebiete sollen nur bei guter Anbindung an die Infrastrukturausstattung und der Schonung wichtiger innerörtlicher Grünflächen zur Ortsrandabrundung ausgewiesen werden. Außerdem sind ressourcenschonendes Bauen (Niedrigenergiehaus) und besondere Wohnformen (altersgerechtes Wohnen für Senioren) anzustreben. Die vorhandene relativ weiträumige, das Landschaftsbild berücksichtigende Bebauung soll erhalten werden, denn dies prägt den besonderen Charakter der Samtgemeinde.

Einerseits herrscht in Jesteburg die Einfamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken vor. Da aber neben jungen bauwilligen Familien voraussichtlich auch zunehmend Grundstücke für Wohnformen der 50+ - Generation nachgefragt werden, wird die mittlere Grundstücksgröße nicht zu hoch angesetzt. Für den Wohnbauflächenbedarf werden deshalb folgende Ansätze gewählt:

- 750 m² mittlere Grundstücksgröße je WE,
- 10 % Baulückenmobilisierung,
- 10 % Nachverdichtung,
- Abschätzung wegen der Prognoseunsicherheit zunächst nur auf 10 Jahre und
- ab 2014 wird aufgrund der demografischen Entwicklung mit einem jährlichen Rückgang von 10 % kalkuliert.

Aus diesen Vorgaben lässt sich für die nächsten 10 Jahre folgender Bedarf abschätzen:

WOHNBAUFLACHENBEDARF JESTEBURG 2010 - 2020						
Jahr	Anzahl Grundstücke	Fläche [m ²]	Baulückenmobilisierung	Nachverdichtung	Neuausweisung	
		750	10%	10%	80%	
2010	23	17.250	1.725	1.725	13.800	
2011	23	17.250	1.725	1.725	13.800	
2012	23	17.250	1.725	1.725	13.800	
2013	23	17.250	1.725	1.725	13.800	
2014	23	17.250	1.725	1.725	13.800	
2015	21	15.525	1.553	1.553	12.420	
2016	19	13.973	1.397	1.397	11.178	
2017	17	12.575	1.258	1.258	10.060	
2018	15	11.318	1.132	1.132	9.054	
2019	14	10.186	1.019	1.019	8.149	
2020	12	9.167	917	917	7.334	
Flächensumme		158.994	15.899	15.899	127.195	
Summe Baugrundstücke		212	21	21	170	

Nach der Tabelle ergibt sich für die Wohnbauflächenentwicklung für die nächsten 10 Jahre ein Bedarf an Nettowohnbauland von etwa 12 bis 13 ha, was etwa einem Bruttoflächenbedarf von 17 bis 19 ha entspricht. Sollte es gelingen mehr Baulücken zu aktivieren und insbesondere das große vorhandene Potential an möglicher Nachverdichtung zu nutzen, könnte der Anteil an neuen Baugebieten deutlich verringert werden.

Nachverdichtung/ Baulückenmobilisierung

Möglichkeiten für die Nachverdichtung bzw. Baulückenmobilisierung werden in Jesteburg im Siedlungsgebiet „Reindorfer Osterberg“ entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sowie im Bereich des Wochenendhausgebiets „Itzenbütteler Kirchfeld“ (siehe unten) gesehen. Diese Flächen sind im Siedlungsentwicklungskonzept entsprechend dargestellt. Darüber hinaus werden im Entwicklungskonzept Flächen gekennzeichnet, für die noch durch genauere Bestandsaufnahme zu prüfen ist, ob ein Nachverdichtungspotenzial besteht. So kann sich vor Ort beispielsweise herausstellen, dass die vorhandene Erschließung für eine zunehmende Siedlungsdichte gar nicht ausreichend ist, die topografischen Verhältnisse sehr schwierig sind oder dass einer Nachverdichtung naturschutz- oder waldfachliche Belange entgegen stehen. Die meisten der für die Nachverdichtung gekennzeichneten Flächen sind bereits durch Bebauungspläne überplant, so dass eine Nachverdichtung mit einer Bebauungsplanänderung verbunden wäre. Einzelne für die Nachverdichtung möglicherweise geeignete Flächen stellen sich auch als unbeplanter Innenbereich dar. Hier wäre zur Steuerung einer Nachverdichtung das Aufstellen eines Bebauungsplans er-

forderlich. Andere lückig bebaute Bereiche außerhalb von Bebauungsplangebieten sollen bewusst nicht für die Nachverdichtung zur Verfügung stehen, da sie sich außerhalb des Siedlungszusammenhangs im Wald befinden (z.B. bebaute Flächen im Wald am „Royberg“ zwischen Reindorfer Osterberg und Itzenbütteler Straße).

Neue Bauflächen

Folgende Flächen werden für eine zukünftige bauliche Nutzung empfohlen, denn sie liegen alle in relativ günstiger Lage zum Ortszentrum, vorhandene Erschließungsanlagen können genutzt oder in einfacher Weise erweitert werden und die Bebauung schließt an vorhandene Baugebiete an, wobei ein Vorstoß in die freie Landschaft weitgehend vermieden wird.

1. Umwidmung Wochenendgebiet Itzenbütteler Kirchfeld als Wohngebiet (ca. 8,8 ha)

Am nördlichen Ortsausgang liegt an der Itzenbütteler Straße das Wochenendhausgebiet Itzenbütteler Kirchfeld, das durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt ist. Nur die erste Baureihe an der Itzenbütteler Straße ist bereits als reines Wohngebiet festgesetzt, allerdings mit einer sehr geringen GRZ von 0,1. Durch eine Überplanung könnten hier theoretisch etwa 70 neue Wohnbaugrundstücke entstehen. Allerdings müssten zuvor zahlreiche Problemfelder vollständig gelöst werden. Dazu gehören der Abstand zum Waldrand im Westen, vorhandene Waldstruktur auf einzelnen Grundstücken, vorhandene Grundstücksstruktur, ggf. Abriss bzw. Umbau der vorhandenen Wochenendhäuser, Änderung der vorhandenen Erschließung usw. Da sicherlich nicht alle Belange einer optimalen Lösung zugeführt werden können, muss mit einer deutlich geringen Anzahl an neuen Baugrundstücken gerechnet werden.

2. Brettbeeskoppeln-Ost (ca. 1,6 ha)

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1.10 Brettbeeskoppeln-Ost befindet sich östlich des Schaftriftes eine etwa 1,6 ha große unbebaute Fläche. Sie ist im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitgelände, Wiese bzw. Bedarfsparkplatz festgesetzt. In der Örtlichkeit werden die nördlichen Flächen kleingärtnerisch genutzt, während im Süden Wiesenflächen liegen. Eine kurze Erschließungsstraße könnte vom Kreisel Schaftrift/ Brettbeeskoppel in das Gebiet führen. Im Übrigen kann das um kurze Wohnwege ergänzte vorhandene Erschließungssystem genutzt werden, so dass hier je nach Erschließungssystem etwa 12 bis 15 neue Baugrundstücke entstehen können. Nach Osten zur freien Landschaft hin und nach Norden sollten die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für die Oberflächenentwässerung konzentriert werden.

3. Alter Sportplatz und südlich angrenzend am Kleckerwaldweg (ca. 2,2 ha)

Im nördlichen Bereich von Jesteburg am Kleckerwaldweg, gegenüber dem Campingplatz und nördlich des Weges „Tannenschlucht“, liegt eine weitere potentielle Wohnbaulandfläche mit einer Größe von ca. 2,2 ha. In der Örtlichkeit stellt sich der südöstliche Bereich als Wiese und der nordwestliche Bereich als ehemalige Sportplatzfläche dar. Der Bereich ist als Innenentwicklungsfläche einzuordnen, denn die südlichen Flächen an der „Tannenschlucht“ sind mit Einfamilienhäusern bebaut, die beiden westlich angrenzenden großen Grundstücke sind auch jeweils mit einem Wohnhaus bestanden und im Nordosten liegt der Kleckerwaldweg mit dem Campingplatz. Nordwestlich grenzt eine kleinere Waldfläche an, an die aber auch wieder Einfamilienhausbebauung anschließt. Die innere Erschließung kann gut an den Kleckerwaldweg angebunden werden. Der Weg „Tannenschlucht“ kann ohne weiteren Ausbau der Erschließung der nördlich angrenzenden Bereiche dienen. Ausgleichsmaßnahmen

können zum Teil in den Randbereichen zum Wald (z.B. gestufter Waldrand) platziert werden. Etwa 20 neue Baugrundstücke können hier geschaffen werden, wobei sich auch eine Erschließung in kleineren Abschnitten anbieten würde.

4. Südlich Seevekamp (ca. 1,5 ha)

Südlich der Straße „Seevekamp“ befindet sich eine etwa 1,5 ha große Wiesenfläche, die zu einem Teil als Lagerfläche genutzt wird. Sie ist vollständig von Wohnbebauung umgeben. In Analogie zur Nachbarschaft könnte dieser Bereich durch eine weitere Stichstraße für etwa 12 Baugrundstücke erschlossen werden. Ausgleichsmaßnahmen sollten aufgrund der guten Lage der Flächen auf externen Flächen realisiert werden.

5. 2. Reihe an der Hauptstraße (ca. 0,13 ha)

Direkt im Ortskern von Jesteburg gelegen stellt diese Fläche eher eine Arrondierung dar. Hier können maximal 1-2 Grundstücke entstehen. Bei den weiteren Planungen ist die Nähe des FFH-Gebietes zu beachten. Im Zuge dieser Planung ist es ggf. möglich eine Fußwegeverbindung in Richtung Seeve zu realisieren und damit den hochwertigen Naturraum wieder mehr erlebbar zu machen.

6. Schierhorner Weg (ca. 0,5 ha)

Auch diese Fläche ist weniger eine klassische Entwicklungsfläche. Es handelt sich auch hier eher um eine Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers. Darüber hinaus ist diese Fläche bereits teilweise bebaut, so dass der Spielraum für eine weitere Entwicklung sehr gering ist (1-2 Grundstücke).

Zusammenfassend werden die obigen Wohnbaugebiete nochmals aufgelistet:

Nr.	Baugebiet	Größe [ha]	Baugrund- stücke	Entfernung z. Ortszentrum
1	Itzenbütteler Kirchfeld	8,8	40 - 70	1,3 km
2	Brettbeetskoppel-Ost	1,6	12 - 15	1,0 km
3	Alter Sportplatz	2,2	20	1,1 km
4	Seevekamp	1,5	12	0,9 km
5	2.Reihe Hauptstraße	0,13	1-2	0,0 km
6	Schierhorner Weg	0,5	1-2	1,5 km
Summen		14,73	86 - 121	

Die obigen Schätzungen über die Anzahl der Bauplätze beinhaltet eine große Unsicherheit, da die örtlichen Gegebenheiten bisher nicht im Detail untersucht wurden, die Erschließung noch ungewiss ist, die Platzierung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen erst in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden und die Anzahl der bebaubaren Grundstücke stark von der Eigentumsstruktur und der Abgabebereitschaft abhängen. Insofern kann die obige Tabelle nur ein Anhalt sein, der aber bei der Festlegung von Prioritäten und der zeitlichen Abfolge weiterer Planungsschritte eine wichtige Entscheidungshilfe ist. Mit ca. 15 ha vorgeschlagenen Entwicklungsflächen liegt man ca. 2 – 4 ha unter dem prognostizierten Bedarf. Aufgrund der großen Unsicherheiten im Bereich der Prognose werden die vorgeschlagenen Flächen dennoch für ausreichend angesehen. Falls sich dennoch eine stärkere Nachfrage ergibt, kann eine Realisierung im Bereich der Nachverdichtung erfolgen. Hier wird durchaus noch ein größeres Entwicklungspotential gesehen. Angesetzt für die Prognose wurde lediglich 10% Nachverdichtung und 10% Baulückenmobilisierung.

Neben den bereits oben erwähnt Punkten können bei einer Konkretisierung der Planung auf den vorgeschlagenen Entwicklungsflächen auch noch fachliche Belange (z.B. Altlasten, Artenschutz, ...) ein hohes Gewicht erhalten, die es ratsam erscheinen lassen, diese Flächen zunächst zurückzustellen oder zu reduzieren.

5.1.2 Bendestorf

Die Mitgliedsgemeinde Bendestorf hat nach dem obigen Ansatz einen durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 6 bis 7 Wohneinheiten (500 WE * 20% / 15 Jahre).

Die Gemeinde Bendestorf beabsichtigt in erster Linie vorhandene Baulücken zu nutzen und eine moderate Nachverdichtung der zum Teil sehr großen Baugrundstücke zu fördern. Ziel ist es, durch ein geringes Wachstum die vorhandene Infrastruktur (Einzelhandel des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schule) langfristig am Ort zu sichern.

Neue Baugebiete sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn Baulücken oder Nachverdichtungen aufgrund der Eigentumsstruktur dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung gestellt werden. Um einen möglichst hohen Anteil an neuen Wohneinheiten im Bereich des Bestandes zu erzielen ist auch aktive politische Unterstützung notwendig. Letztendlich spielt dabei auch die Höhe des Preises eine wesentliche Rolle.

In Bendestorf stehen die Wohnhäuser in aller Regel auf großen Grundstücken. Durch die angestrebte Verdichtung kann bei neuen Baugrundstücken von einer deutlich geringeren Größe ausgegangen werden. Sie liegt aber über den Werten vergleichbarer Gemeinden. Da die weitläufige, in die Waldlandschaft eingebettete Siedlungsstruktur für Bendestorf ortsbildprägend ist und ganz wesentlich den Charakter des Ortes prägt, soll diese auch für die Zukunft gesichert werden.

Für den Wohnbauflächenbedarf werden deshalb folgende Ansätze gewählt:

- 800 m² mittlere Grundstücksgröße je WE,
- 20 % Baulückenmobilisierung ,
- 20 % Nachverdichtung,
- Abschätzung wegen der Prognoseunsicherheit zunächst nur auf 10 Jahre und
- ab 2014 wird aufgrund der demografischen Entwicklung mit einem jährliche Rückgang von 10 % kalkuliert.

Aus diesen Vorgaben lässt sich für die nächsten 10 Jahre folgender Bedarf abschätzen:

WOHNBAUFLACHENBEDARF BENDESTORF 2010 - 2020						
Jahr	Anzahl Grundstücke	Fläche [m ²]	Baulücken-	Nachver-	Neu-	Aus-
		800	mobilisierung	dichtung	aus-	
			20%	20%	weisung	60%
2010	7	5.600	1.120	1.120	3.360	
2011	7	5.600	1.120	1.120	3.360	
2012	7	5.600	1.120	1.120	3.360	
2013	7	5.600	1.120	1.120	3.360	
2014	7	5.600	1.120	1.120	3.360	
2015	6	5.040	1.008	1.008	3.024	
2016	6	4.536	907	907	2.722	
2017	5	4.082	816	816	2.449	
2018	5	3.674	735	735	2.204	
2019	4	3.307	661	661	1.984	
2020	4	2.976	595	595	1.786	
Flächensumme		51.615	10.323	10.323	30.969	
Summe Baugrundstücke		65	13	13	39	

Nachverdichtung/ Baulückenmobilisierung

Möglichkeiten für die Nachverdichtung werden vor allem für die bestehenden Bebauungsplangebiete im Süden Bendestorfs gesehen, d.h. für die Bereiche „Bardal“, „Quellenweg“, „Quellenweg“ und „Itzenbütteler Mühlenweg“. Hier befinden sich in großer Zahl Grundstücke, die eine Größe um 2.000 m² und mehr haben. Hier wären durch Änderungen der Bebauungspläne vor allem die vorgeschriebenen Grundstücksmindestgrößen zu verringern und teilweise auch die GRZ heraufzusetzen, wobei darauf zu achten ist, dass der Waldwohncharakter erhalten bleibt. Wenn die Baulücken und mögliche Nachverdichtungen alle dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt würden, könnte der Bedarf voraussichtlich vollständig im Bestand gedeckt werden. Neue Bauflächen müssten dann nicht ausgewiesen werden.

Neue Bauflächen

Nach der Tabelle ergibt sich für die Wohnbauflächenentwicklung für die nächsten 10 Jahre ein Bedarf an Nettowohnbauland von ca. 3 ha, was etwa einem Bruttoflächenbedarf von 4 bis 4,5 ha entspricht. Folgende neue Bauflächen werden zur Realisierung des Bedarfs vorgeschlagen:

7. Nördlich Arbecksweg (ca. 0,9 ha)

In sehr guter Lage zum Ortszentrum und den dort gelegenen Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) bietet sich eine Baufläche nördlich des Arbecksweges und östlich des Itzenbütteler Mühlenweges für die Erschließung als Wohnbauland an. Hier kann die im Osten angrenzende zweizeilige Bebauung fortgeführt und damit eine sinnvolle Ortsabrundung geschaffen werden. Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung ist über die Anbindung an vorhandene Anlagen gesichert. Nach Norden zur freien Landschaft hin sollte eine Einbindung der Bebauung durch Grünstrukturen erfolgen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sollten extern erfolgen, damit die nur ca. 400 m vom Nahversorger entfernt liegende Fläche optimal für wohnbauliche Zwecke genutzt werden kann. Es ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der Erschließungsart mit rund 8 bis 10 neuen Baugrundstücken zu rechnen. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans wäre erforderlich.

8. Ehemaliges Filmstudio im Ortszentrum (ca. 1,4 ha)

Die bestehenden Hallen zur Filmproduktion werden inzwischen nicht mehr benötigt. Die Gemeinde möchte an dieser zentralen Stelle im Ortskern von Bendestorf Wohnbauland entwickeln. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule und ist bereits dreiseitig von Wohnbebauung umgeben. Der Bebauungsplan wird aktuell bereits entsprechend geändert. Die schwierigen topografischen Verhältnisse schränken die bauliche Ausnutzbarkeit ein. Derzeit stehen für diesen Bereich die Realisierung von Mehrfamilienhäusern in der politischen Diskussion.

5.1.3 Harmstorf

Als kleinste Mitgliedsgemeinde hat Harmstorf nach dem obigen Ansatz einen durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 3 bis 4 Wohneinheiten (500 WE * 10% / 15 Jahre).

Neue Baugrundstücke sollen durch Nachverdichtungen und ggf. kleine Plangebiete im Bereich vorhandener Infrastruktur geschaffen werden. Baulücken sind nur in sehr geringen Umfang vorhanden, so dass sie voraussichtlich keine wesentliche Rolle spielen. Bei Bebauungsplänen wird eine stufenweise Realisierung entsprechend dem tatsächlichen Bedarf angestrebt.

Aufgrund der dörflichen Struktur herrschen in Harmstorf überwiegend Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken vor. Diese Siedlungsstruktur soll im Interesse der Erhaltung des dörflich geprägten Ortsbildes erhalten werden.

Für den Wohnbauflächenbedarf werden deshalb folgende Ansätze gewählt:

- 850 m² mittlere Grundstücksgröße je WE,
- 5 % Baulückenmobilisierung,
- 20 % Nachverdichtung,
- Abschätzung wegen der Prognoseunsicherheit zunächst nur auf 10 Jahre und
- aufgrund der demografischen Entwicklung wird mit einem leichten Rückgang kalkuliert.

Aus diesen Vorgaben lässt sich für die nächsten 10 Jahre folgender Bedarf abschätzen:

WOHNBAUFLACHENBEDARF HARMSTORF 2010 - 2020					
Jahr	Anzahl Grundstücke	Fläche [m ²]	Baulückenmobilisierung	Nachverdichtung	Neuausweisung
		850	5%	20%	75%
2010	4	3.400	170	680	2.550
2011	3	2.550	128	510	1.913
2012	3	2.550	128	510	1.913
2013	3	2.550	128	510	1.913
2014	3	2.550	128	510	1.913
2015	3	2.295	115	459	1.721
2016	2	2.066	103	413	1.549
2017	2	1.859	93	372	1.394
2018	2	1.673	84	335	1.255
2019	2	1.506	75	301	1.129
2020	2	1.355	68	271	1.016
Flächensumme		24.353	1.218	4.871	18.265
Summe Baugrundstücke		29	1	6	21

Nach der Tabelle ergibt sich für die Wohnbauflächenentwicklung für die nächsten 10 Jahre ein Bedarf an Nettowohnbauland von fast 2 ha, was etwa einem Bruttoflächenbedarf von 2,8 ha entspricht. In Harmstorf wird lediglich eine neue Baufläche vorgeschlagen:

9. Nördlich „Am Horstberg“ (ca. 1,2 ha)

Hier bietet sich eine etwa 1,2 ha große Grünlandfläche für eine Bebauung an. Die Fläche ist vollständig von Bebauung umgeben. Eine innere Erschließung kann gut an die Straße „Am Horstberg“ angeschlossen werden. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 850 m² und einer sparsamen Erschließung können 9 bis maximal 12 Baugrundstücke neu geschaffen werden, wodurch der Bedarf bis ca. 2014 gedeckt wird. Da es sich bei der Fläche um eine Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, kann auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden. Weitere neue Wohnbauflächen – ausgenommen ist der weitere Baulückenschluss und eine Nachverdichtung - bieten sich nicht an.

5.2 Gewerbeflächen

Die Samtgemeinde Jesteburg sieht sich aufgrund der historischen Entwicklung als beliebten Wohnstandort in reizvoller und intakter landschaftlicher Umgebung und aufgrund der weniger optimalen Rahmenbedingungen (z.B. verkehrliche Anbindung) nicht als Gemeinde mit Entwicklungspotential für größere Gewerbebetriebe. Dennoch möchte sie Vorsorge treffen um zumindest ortsansässigen Kleingewerbetreibenden, Handwerksbetrieben und sogenannten sauberen Gewerbebetrieben Flächen für die Ansiedlung bieten zu können, denn es ist auch ein Ziel der Samtgemeinde, durch die Schaffung von heimischen Arbeitsplätzen den Auspendleranteil nicht noch weiter zu erhöhen.

Ein größeres Gewerbegebiet befindet sich im Westen der Mitgliedsgemeinde Jesteburg am Allerbeeksring. Neben Kleingewerbe haben sich hier auch Einzelhandelsbetriebe etabliert. Freie Gewerbegrundstücke befinden sich westlich angrenzend, u.a. im Bereich der Allerbeekskehre. Hier hat in der Vergangenheit aber auch fehlende Verkaufsbereitschaft dazu beigetragen, dass Neuansiedlungen unterblieben. Deshalb wird empfohlen das vorhandene Gewerbegebiet nach Westen bzw. Südwesten zu erweitern.

5.3 Entwicklungsflächen für Gemeinbedarf und Sondereinrichtungen

Im Entwicklungskonzept sind bestehende Gemeinbedarfsflächen und Sondereinrichtungen nachrichtlich dargestellt. Für bestimmte Einrichtungen wurde ein zusätzlicher Bedarf festgestellt, so dass Erweiterungsflächen bzw. neue Standorte im Entwicklungskonzept dargestellt werden. Eine zentrale Rolle für die Entwicklung der Samtgemeinde ist die Schaffung eines Standortes für eine weiterführende Schule. Ein Antrag hierfür ist zur Zeit in Vorbereitung. Diese Initiative erfährt eine breite Unterstützung in der Bevölkerung. Eine gemeindeeigene Fläche am Moorweg in Jesteburg ist für eine solche Entwicklung vorgesehen. Die Fläche schließt sich an die Grundschule und den Kindergarten an und rundet somit das vorhandene Angebot ab.

Folgende Entwicklungsflächen für Sondereinrichtungen sind im Entwicklungskonzept vorgesehen:

In Bendestorf werden zwei Entwicklungsflächen für Sondereinrichtungen geplant: Am Standort des vorhandenen Vollsortimenters wird eine Erweiterungsmöglichkeit in östlicher Richtung vorgesehen, um den Betrieb am Ort zu halten und durch weitere besondere Einzelhandelseinrichtungen eine Sonderverkaufshalle für landwirtschaftliche Produkte aus der Region zu ergänzen. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten werden im Bereich Fremdenverkehr am Ortseingang gesehen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Fremdenverkehrs- und Freizeitentwicklung wird im Ortseingangsbereich von Itzenbüttel gesehen. Hier sind bereits erste Aktivitäten vorhanden, die auch zu einer langfristigen Sicherung der dörflichen Bausubstanz geführt haben. Dieser Entwicklungsansatz sollte zusammen mit einem landschaftsplanerischen Konzept weiter gefördert werden. In Itzenbüttel fehlt für die sehr aktive Dorfgemeinschaft ein geeigneter Treffpunkt. Im Entwicklungskonzept ist hierfür eine Fläche am südöstlichen Ortsrand vorgesehen.

Die Kamerunstraße stellt eine Verbindung zwischen der Kunststätte Bossard und dem Kunsthaus im Ortszentrum dar. Es besteht die Überlegung, entlang der Verbindungsstrecke Kunstobjekte zu installieren. Daher wird im Bereich von bestehenden Teichen im Brettbachtal wird entlang der Kamerunstraße eine Sondereinrichtung „Kultur“ vorgeschlagen.

An der Itzenbütteler Straße befinden sich das Tagungshotel „Deutscher Ring“ und der Seniorenwohnpark. Die dazwischen gelegenen Waldflächen stellen potenzielle Erweiterungsräume für die beiden bestehenden Nutzungen dar.

Östlich des Lohhofes ist zwischen Bendestorf und Jesteburg die Umwidmung eines bestehenden Waldes zum Ruheforst vorgesehen, um auch im Samtgemeindegebiet ein Angebot für alternative Bestattungsformen zu schaffen. Erste Planungen für diese Einrichtung haben bereits begonnen. Bei der Planung ist aufgrund der Lage im FFH-Gebiet und in sensiblen Biotopbereichen (Bachniederung) der Naturschutz besonders zu beachten.

In Jesteburg sind zwei Flächen für eine mögliche Entwicklung im Bereich Einzelhandel/Nahversorgung dargestellt. Die Nachfrage nach Erweiterung der vorhandenen Flächen für den Lebensmitteleinzelhandel ist nach wie vor vorhanden. Ziel muss es sein, die Nahversorgung der Bevölkerung der Gemeinde nachhaltig langfristig zu sichern. Schwierig hierbei ist, dass der Sektor der Einzelhandelseinrichtungen einem sehr dynamischen Wandel unterliegt und damit eine sichere Bedarfsabschätzung äußerst schwierig macht. Zusätzlich spielen hierbei gesamtgesellschaftliche Ansprüche (z.B. 10 unterschiedliche Joghurt-Sorten zur Auswahl notwendig (?)) eine nicht unbedeutende Rolle für den Bedarf an Verkaufsflächen. Um die vorhandene kleinteilige Einzelhandelsstruktur langfristig zu sichern wäre eine weitere Einzelhandelsentwicklung (= Frequenzbringer) im Ortskern planerisch wünschenswert. Im Abschnitt Verkehr wird jedoch bereits darauf hingewiesen, dass die Verkehrsdichte auf der Hauptstraße bereits zum heutigen Zeitpunkt sehr groß ist und der Verkehr aufgrund der Verkehrsprognosen auch ohne eine weitere Einzelhandelseinrichtung noch weiter zunehmen wird. Deshalb wird es ohne ein langfristiges Park- und Erschließungskonzept auch keine schrittweise Realisierung von zusätzlichen Einkaufseinrichtungen im Ortskern geben. Für eine solche Entwicklung ist die Abgabebereitschaft zumindest mittelfristig notwendig. Falls diese nicht erreicht werden kann, muss abgewogen werden, ob andere Ordnungsinstrumente des Baugesetzbuches angewendet werden sollen. Falls dies nicht möglich erscheint, sollte um einen weiteren Kaufkraftabfluss zu verhindern die Alternativfläche für die Einzelhandelsentwicklung am Ortseingang (Schützenplatz) für eine weitere Entwicklung herangezogen werden. Für die innerörtlichen Läden wäre es jedoch ausgesprochen wichtig, dass sogenannte Frequenzbringer auch im Innerörtlichen Bereich verbleiben. Daher sollte die Fläche am Ortsausgang nicht zu groß gewählt werden.

5.4 Entwicklungsflächen für Freizeit und Sport

Die bedeutenden bzw. größeren Flächen für Freizeit und Sport sind im Entwicklungskonzept dargestellt. Im Samtgemeindegebiet werden insgesamt drei neue Entwicklungsflächen für diesen Zweck vorgeschlagen: Im Nordosten von Jesteburg befindet sich ein Hundelaufplatz, der erhalten werden soll. Am südlichen Ortsrand von Itzenbüttel liegt ein Reiter- und Ferienhof, für den weitere Entwicklungsflächen in südlicher Richtung geplant sind.

Als größte Entwicklungsfläche wird im Süden von Jesteburg zwischen Kamerunstraße und Schierhorner Weg eine Fläche dargestellt, die für den Bau eines (Kurzbahn-) Golfplatzes geeignet ist. Die Konzeption sollte als sogenannter Public-Golfanlage – also für jedermann beispielbar und ohne Zwangsclubmitgliedschaft – entwickelt werden. Damit würden die bereits vorhandenen Freizeiteinrichtungen eine weitere attraktive Ergänzung erfahren und der „Wohnort“ weiter aufgewertet.

5.5 Entwicklungsflächen für Naturschutz und naturgebundene Erholung

Im Entwicklungskonzept sind die in Bebauungsplänen festgesetzten, größeren Ausgleichsflächen als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind für neu dargestellte Bauflächen im Außenbereich Ausgleichsflächen darzustellen und nach Möglichkeit auch zuzuordnen. Im Entwicklungskonzept werden daher ebenfalls verschiedene hierfür geeignete Flächen dargestellt. Es handelt sich zum einen um bisher intensiv genutzte Flächen an bestehenden oder nach Entwicklung der vorgeschlagenen Bauflächen zukünftigen Ortsrändern, die durch entsprechende naturgerechte Umgestaltung (z.B. Bepflanzung, Grünlandentwicklung) zur Eingrünung von Baugebieten und damit zur Aufwertung des Siedlungsbildes führen sollen. Darüber hinaus wird die Ökopoolfläche der Gemeinde Jesteburg, auch wenn sie außerhalb des Samtgemeindegebietes in der Gemarkung Asendorf liegt, dargestellt.

Zum anderen handelt es sich um verschiedene Niederungsbereiche, die sowohl für Natur und Landschaft als auch für die Erholungsvorsorge von besonderer Bedeutung sind, jedoch teilweise durch intensive Nutzungen, Entwässerung und Gewässerbau gefährdet sind. Eine besondere Bedeutung kommt hierbei der Seeveniederung zu, die als FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg wird aktuell ein Ökopool im Bereich der Seeveniederung geplant. Hier sollen Gewässerrandstreifen angelegt werden und durch Extensivierung bzw. Nutzungsaufgabe oder Umnutzung naturnahe Niederungslebensräume wiederhergestellt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen soll sukzessive als Kompensation bei Eingriffsvorhaben erfolgen. Im Entwicklungskonzept sind beispielhaft geeignete potenzielle Ausgleichsflächen östlich von Harmstorf und zwischen Jesteburg und Lüllau dargestellt. Die Seeveniederung im siedlungsnahen Bereich von Jesteburg ist als Naherholungsraum bedeutend. Dieses soll bei der weiteren Planungskonkretisierung berücksichtigt werden. Für die Nutzung als Naherholungsraum fehlen auch einzelne Wegeverbindungen im Ortskern von Jesteburg, die im Entwicklungskonzept gekennzeichnet ist.

Als weiterer wichtiger Niederungsbereich, der durch Kompensationsmaßnahmen aufgewertet werden sollte, ist das Kornbachtal in Jesteburg zu nennen. Hier wurden schon in der Vergangenheit an verschiedenen Stellen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Auch dieses Gebiet ist für die Naherholung bedeutend.

In Bendestorf befindet sich ebenfalls ein zentraler innerörtlicher Niederungsbereich (westlich der Straße „Rüschdamm“), der aufgewertet werden sollte, sowie eine kaum als solche erkennbare Niederung im Bereich der Straßen „Kieferneck“ und „Arbecksweg“. Hier wurde ein Bach in der Vergangenheit verrohrt. Ziel der Gemeinde ist es die Verrohrung aufzuheben und hier wieder eine naturnahe Bachniederung zu entwickeln.

Der Rat der Samtgemeinde Jesteburg beschließt das Entwicklungskonzept und macht sich dessen Ziele zur künftigen Entscheidungsgrundlage.

Jesteburg, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

ANLAGE
- FLÄCHENBILANZ -

Übersicht der Entwicklungsflächen

- FLÄCHENBILANZ -

(Stand 25.02.2010; CA-Flächen gerundet)

Wohnbauflächen 18,1 ha

1. Jesteburg

Fläche 1	Itzenbütteler Kirchfeld	87.500 qm
Fläche 2	Brettbeeskoppel-Ost	16.200 qm
Fläche 3	Alter Sportplatz	21.900 qm
Fläche 4	Seevekamp	15.200 qm
Fläche 5	Hauptstraße	1.300 qm
Fläche 6	Schierhorner Weg	5.000 qm
		<hr/>
		147.100 qm

2. Bendestorf

Fläche 7	Arbecksweg	8.900 qm
Fläche 8	Ehemaliges Filmstudio	13.600 qm
		<hr/>
		22.500 qm

3. Harmstorf

Fläche 9	Am Horstberg	11.600 qm
----------	--------------	-----------

Bereiche mit möglicher Nachverdichtung insg. 145,0 ha

Gemeinbedarfsflächen (Jesteburg) 2,5 ha

Moorweg (Schule)	16.900 qm
Schützenstraße (Feuerwehr)	4.900 qm
Itzenbüttel (Dorfgemeinschaft / Bolzplatz)	2.900 qm

Sonderbauflächen 8,9 ha

Einzelhandel (Bendestorf)	8.500 qm
Fremdenverkehr (Bendestorf)	17.500 qm
Fremdenverkehr (Itzenbüttel)	5.500 qm
Senioren und Fremdenverkehr (Itzenb.Str.)	18.100 qm
Einzelhandel (Hauptstraße Jesteburg)	6.000 qm
Einzelhandel (Schützenstraße Jesteburg)	11.800 qm
Fremdenverkehr (Kultur Kamerunweg)	21.500 qm

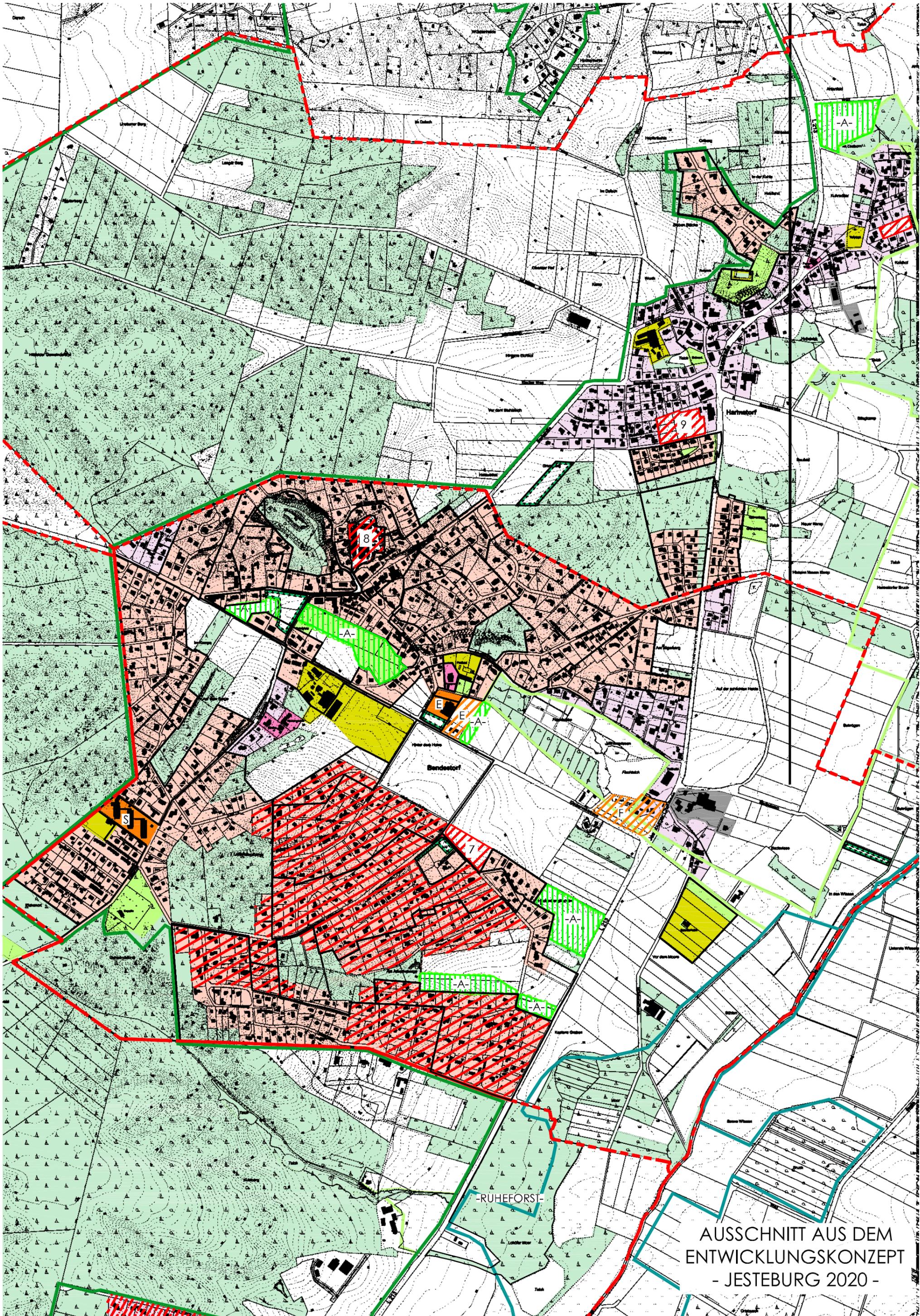
Flächen für Freizeit und Sport 19,7 ha

Reitsport (Itzenbüttel)	26.500 qm
Hundeübungsplatz (Jesteburg)	8.800 qm
Golfsport (Jesteburg)	161.200 qm

Gewerbeflächen (Jesteburg) 2,5 ha

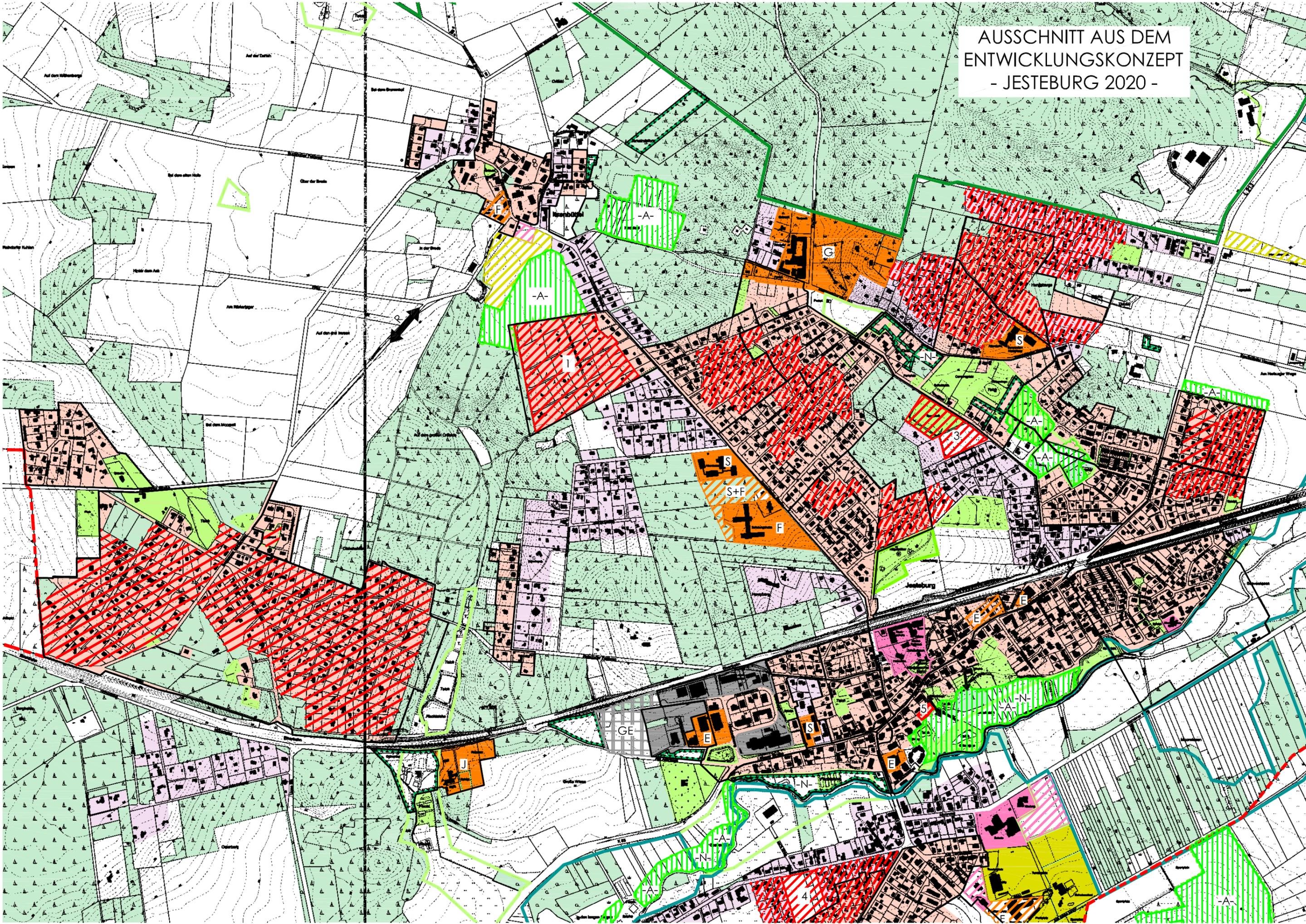
Am Allerbeek	25.000 qm
--------------	-----------

Ausgleichs- und Naherholungsflächen 76,6 ha



AUSSCHNITT AUS DEM
ENTWICKLUNGSKONZEPT
- JESTEBURG 2020 -

AUSSCHNITT AUS DEM
ENTWICKLUNGSKONZEPT
- JESTEBURG 2020 -



A

G

S

S
S+F
F

1

GE

E

S

5

N-N

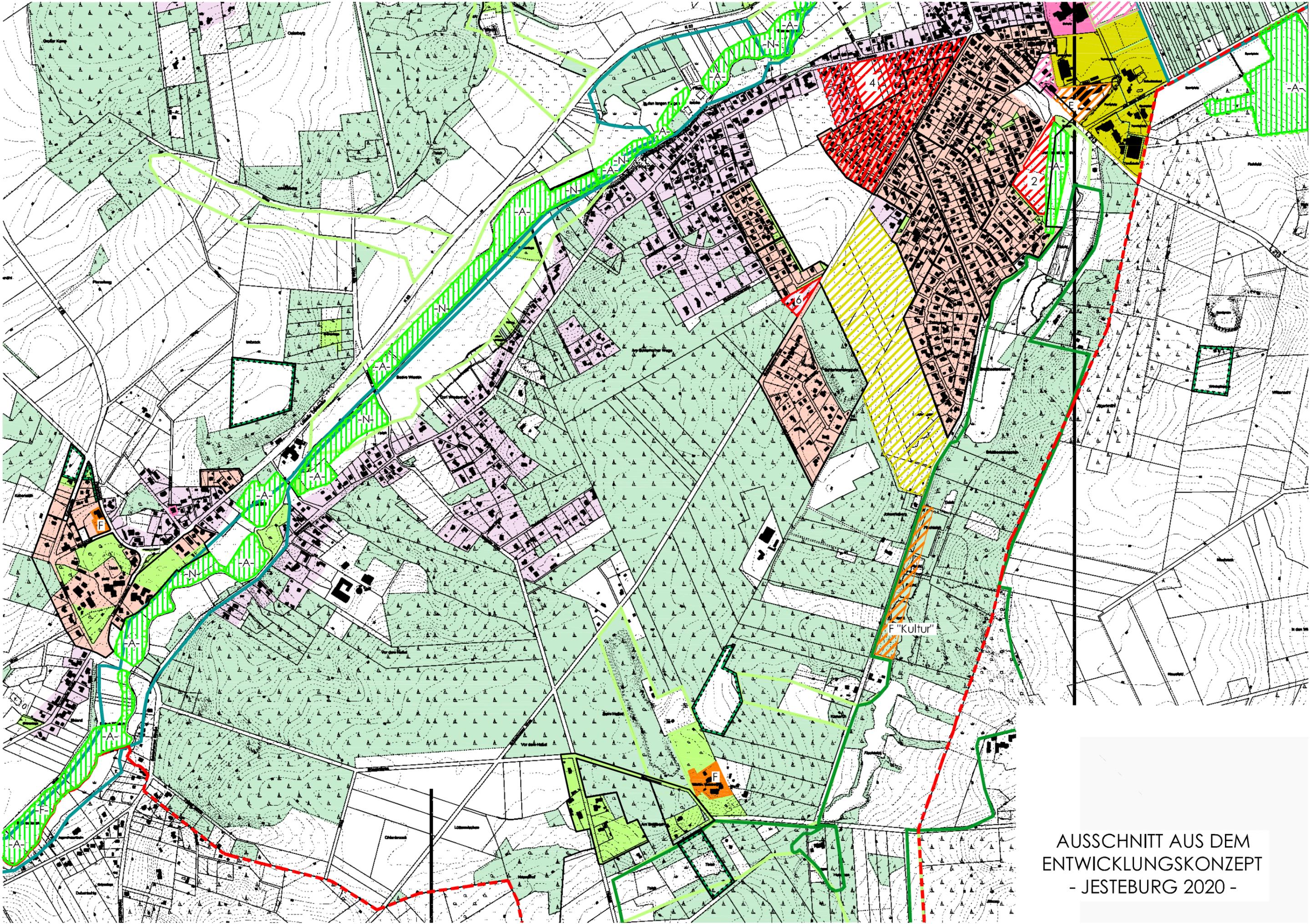
J

E

N

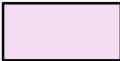
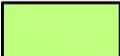
N-N

A



AUSSCHNITT AUS DEM
ENTWICKLUNGSKONZEPT
- JESTEBURG 2020 -

LEGENDE ENTWICKLUNGSKONZEPT

	Bauflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne
	Grenzen der Bebauungspläne
	Sonstige bebaute Siedlungsbereiche
	Nachverdichtungspotenzial (Prüfbedarf)
	Nachverdichtung
	Ergänzende Wohnbauflächen
	Gemeinbedarfsflächen vorhanden
	Gemeinbedarfsflächen Entwicklung
	Sondereinrichtungen vorhanden
	Sondereinrichtungen Entwicklung
E	Einzelhandel
S	Senioren
F	Fremdenverkehr
G	Gesundheit
J	Jugend
	Freizeit und Sport vorhanden
	Freizeit und Sport Entwicklung
	Gewerbegebiet vorhanden
	Gewerbegebiet Entwicklung
	Waldflächen
	Grünflächen
	Ausgleichsfläche/Ortsrandeingrünung
- N -	Naherholungsgebiet
	Neu zu schaffende Verbindungen (R = Radweg)
	In B-Plänen festgesetzte Ausgleichsflächen
	FFH-Gebiet
	Wertvoller Bereich gemäß Landschaftsrahmenplan
	Landschaftsschutzgebiet
	Gemeindegrenze