



LANDKREIS LÜNEBURG  
DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

per Mail an  
**nicole.brackelmann@samtgemeinde-amelinghausen.de**  
Samtgemeinde Amelinghausen  
Lüneburger Straße 50  
21385 Amelinghausen

**Regional- und Bauleitplanung**

**Richard Kaatz**  
Auf dem Michaeliskloster 8  
21335 Lüneburg

Gebäude 3, Zimmer 205  
Telefon 04131 261298  
Fax 04131 262298  
richard.kaatz@landkreis-lueneburg.de  
Sprechzeiten Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr  
Termine nach Vereinbarung

Aktenzeichen 62 - 20200113  
Bei Antwort bitte unbedingt angeben.

Lüneburg, 26.11.2020

**46. Änderung des F-Plans (Amelinghausen, Wohnbauflächen)**

**Aktenzeichen: 62- 20200113 / 11**

(Bei Antwort angeben)

**Anregungen zur Beteiligung nach**

- § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitig)
- § 4 Abs. 2 BauGB (formell)
- § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

**Anregungen**

**Regionalplanung**

Die Samtgemeinde Amelinghausen beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Schaffung von Wohnbauflächen insbesondere für ältere und ggf. pflegebedürftige Personen. Hierzu soll eine bisher als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr dargestellte Fläche von etwa 1 ha Größe am östlichen Siedlungsrand Amelinghausens als Wohnbaufläche festgesetzt werden.

Bei der Prüfung der Alternativstandorte in Abschnitt 5 sollten die raumordnerischen Festlegungen für die jeweiligen Alternativflächen mit einbezogen werden.

Angesichts der umfangreichen Flächenreserven im Flächennutzungsplan sollte die Rücknahme mittelfristig nicht mehr verfolgter Flächen erwogen werden.

Das Plangebiet ist Teil eines Vorranggebietes für ruhige Erholung. Die Planfläche stellt einen zentralen Zugang zum Lopaupark dar, der eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Gemeinde hat (vgl. Stellungnahme Natur und Landschaftsschutz). Er umfasst Freiflächen und



Gehölzbestände, Wege, einen Bolzplatz und einen Wanderparkplatz. Diese der Vorrangfunktion entsprechenden Elemente und Nutzungen würden durch die angestrebte Wohnbebauung auf der Planfläche nicht mehr möglich sein. Die vorliegende Planung wird daher aus Sicht der Raumordnung kritisch gesehen. In der Begründung wird argumentiert, dass die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Fremdenverkehr festgesetzt ist und eine bauliche Inanspruchnahme des Areals bereits hätte erwartet werden können. Im Erläuterungsbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1990 ist dargestellt, dass die vorher vorgesehene Nutzung als Museumsdorf nicht weiterverfolgt wurde und daher eine Änderung des Sondergebietes Museumsdorf in ein Sondergebiet Fremdenverkehr erfolgen sollte. Dabei wollte sich die Samtgemeinde die Möglichkeit einer Bebauung mit einem Dorfgemeinschaftshaus oder einer ähnlichen, dem Fremdenverkehr dienenden Einrichtung offenhalten, auch wenn die Fläche zunächst als Grünfläche/Parkanlage genutzt würde. Die gemäß aktuell wirksamen F-Plan zu erwartende bauliche Entwicklung würde damit der Vorrangfunktion entsprechen. Die nun geplante wohnbauliche Entwicklung ist nicht damit zu legitimieren, dass auch bisher eine bauliche Nutzung möglich war.

Die regionalplanerisch festgelegte Vorrangfunktion ist als Ziel der Raumordnung maßgeblich und darf nicht beeinträchtigt werden. Die Planfläche liegt im Randbereich des Vorranggebietes; vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine maßstäbliche Unschärfe nicht vorliegt, da das Plangebiet an dieser Stelle deutlich über 50 Meter in das Vorranggebiet hineinreicht und die konkrete Beschaffenheit des Gebietes auch kleinräumig der Vorrangfunktion entspricht. Aufgrund der Größe des Vorranggebietes wäre zu prüfen, inwiefern eine Beeinträchtigung der Vorrangfunktion erfolgt bzw. mit welchen Maßnahmen dies ausgeschlossen werden kann. Dazu ist auch eine intensive Auseinandersetzung etwa mit dem Umfang der baulichen Inanspruchnahme, mit dem Erhalt des Landschaftsbildes, wichtiger Landschaftselemente, Wegefunktionen und Nutzungen und mit der Gestaltung des Übergangs vom Siedlungskörper in die Landschaft erforderlich.

Die Fläche ist im Landschaftsrahmenplan als LSG-würdiges Gebiet gekennzeichnet (vgl. Stellungnahme Natur und Landschaftsschutz). Dieser ist bei der Flächennutzungsplanung als wichtiges Planungsinstrument zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen (3.1.1 03 RRÖP).

In Abschnitt 7.3 ist die Einhaltung des Flächensparziels gemäß 3.1.1 01 RRÖP abzuarbeiten. Demnach ist die Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen in allen Samt- und Einheitsgemeinden gegenüber der durchschnittlichen Ausweisung der Jahre 2002 bis 2009 jeweils um 50% zu reduzieren. Für die Samtgemeinde Amelinghausen gilt damit ein Zielwert von 2,12 ha pro Jahr (s. Begründung zu 3.1.1 01 RRÖP). Entsprechend des Planungshorizontes der Bauleitplanung können mehrere Jahreswerte für die Ausweisung der Wohnsiedlungsflächen angerechnet werden. Dabei sind parallellaufende Planungen in der Samtgemeinde mit einzubeziehen.

### **Bauleitplanung**

Ich weise darauf hin, dass der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des F-Plans das Flurstück 5-45/1 der Gemarkung Amelinghausen umfasst. Dieses ist im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 17 „Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen“ als externe Kompensationsfläche festgesetzt (s. § 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 17). In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. S. 26f der Begründung) ist dies entsprechend zu berücksichtigen. Nach Aussage der Gemeinde Amelinghausen ist die externe Kompensationsfläche bisher nicht hergerichtet worden, dennoch ist hier das Planbiotop gemäß des B-Plans Nr. 17 in die Bilanzierung einzustellen, nicht der vor Ort tatsächlich vorhandene Ist-Zustand (s. a. Stellungnahme Natur- und Landschaftsschutz). Ich merke an, dass Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind (s. a. Stellungnahme Regionalplanung).

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Der Lopaupark bzw. ein großer Teil davon ist formal gemäß vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 17 „Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen“ eine externe Kompensationsfläche für diesen B-Plan (§ 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen). In der Realität wurde die erforderliche Kompensation hingegen an anderer Stelle realisiert, wie mir die SG Amelinghausen zu einem früheren Zeitpunkt bereits mitgeteilt hat.

Formal wäre daher ein „Ausgleich für den Ausgleich“ zu erbringen und die angestrebte höhere Wertigkeit zu kompensieren. Ich empfehle daher, den B-Plan Nr. 17 dahingehend anzupassen, dass die Kompensation dort so festgehalten wird, wie sie auch tatsächlich umgesetzt wurde (s. a. Stellungnahme Bauleitplanung).

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist der gesamte Lopaupark als Landschaftsbildeinheit sehr hoher und hoher Bedeutung sowie besonderer Schönheit charakterisiert. Zudem stellt er einen bislang unzerschnittenen, verkehrsarmen Landschaftsraum und einen Erholungsraum regionaler Bedeutung dar (s. a. Stellungnahme Regionalplanung). Daher wird er auch im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes als Landschaftsschutzgebietswürdig dargestellt. Da auch im betroffenen Bereich für heimische Arten wertvolle Heckenstrukturen vorhanden sind und eine Inanspruchnahme der Fläche den Park, der ja wie beschrieben formal schon als Kompensationsfläche gesichert wurde, in seiner Gesamtheit beeinträchtigt und verkleinert, ist die geplante Nutzung aus Sicht von Landschafts- und Naturschutz insgesamt kritisch zu sehen. Ein Erhalt bzw. eine Optimierung durch abgestimmte Pflegekonzepte würde den Zielen des Naturschutzes auf dieser Fläche entsprechen und auch der Samtgemeinde langfristig einen wertvollen Erholungsraum sichern.

### **Hinweise**

#### **Wasserwirtschaft**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken. Die vorgesehene Regelung der Oberflächenentwässerung ist hinsichtlich der vorliegenden Daten zu den örtlichen Gegebenheiten stimmig.

Sofern eine Versickerung über die belebte Bodenzone im Plangebiet nicht möglich ist, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### **Straßenverkehr**

Gegen die Planungen der SG Amelinghausen zur 46. F-Plan-Änderung gibt es keine straßenverkehrsrechtlichen Bedenken.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Richard Kaatz