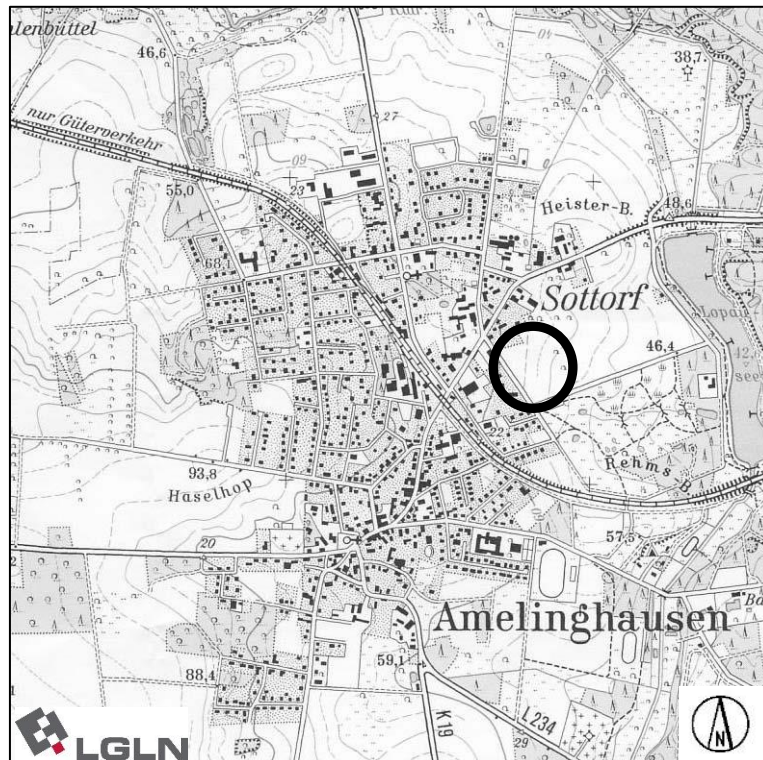


Bauleitplanung der Gemeinde Amelinghausen Landkreis Lüneburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 „Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen“ - 1. Änderung -

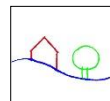
Vereinfachte Änderung
(gem. § 13 BauGB)

- Textlicher Bebauungsplan -



Entwurf

(Stand: gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" 1. Änderung

Präambel

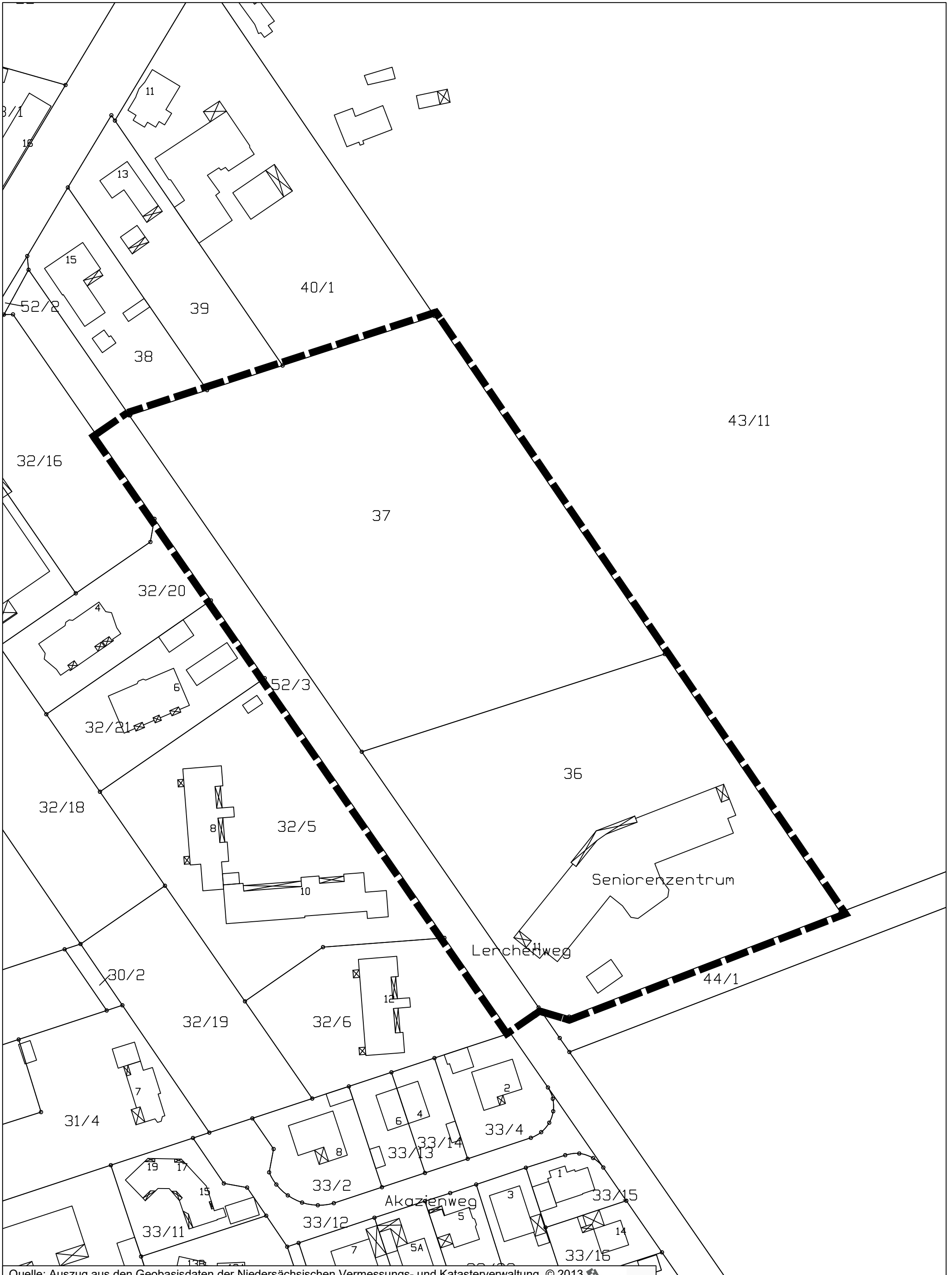
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Amelinghausen die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" bestehend aus der nachstehenden textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

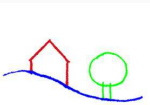
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: ausgehend von der östlichen Grenze des Flst. 32/16 das Flst. 52/3 (Lerchenweg) orthogonal querend auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 38 verlaufend, weiter durch die südlichen Grenzen der Flst. 38, 39 und 40/1,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 43/11,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 44/1 (Promenadenweg), anschließend ausgehend von dessen nordwestlichen Grenzpunkt das Flst. 52/3 (Lerchenweg) orthogonal querend bis auf die östliche Grenze des Flst. 32/6 verlaufend,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. 32/6, 32/5, 32/21, 32/20 und 32/16.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 „Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen“ sind in der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 LGLN



Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31675 Bückeburg - Fauststraße 7
 Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



Maßstab 1 : 1.000

**Abgrenzung des Geltungsbereiches
 des Bebauungsplanes Nr. 17
 „Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen“
 - 1. Änderung -
 Gemeinde Amelinghausen**

§ 2 Textliche Festsetzungen

Der bisherige § 4 Abs. 2 „Externe Kompensationsmaßnahmen“ der textlichen Festsetzungen entfällt ersatzlos.

Hinweise:

1. Änderungsgegenstände der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen"

Gegenstand der vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Aufhebung des § 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen, wonach die externen Kompensationsmaßnahmen auf den Flst. 45/1, 46 und 47/5, Flur 5, Gemarkung Amelinghausen, sowie Flst. 2/14, Flur 4, Gemarkung Amelinghausen, durchgeführt werden sollten. Die Umsetzung der externen Maßnahme ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Lüneburg stattdessen auf dem Flst. 1/2, Flur 3, Gemarkung Etzen (siehe Hinweis Nr. 6) erfolgt. Es besteht daher für den v.g. § 4 Abs. 2 kein Erfordernis.

2. Textliche Festsetzungen

Die in dem rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben – soweit diese nicht von der 1. Änderung betroffen sind - unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" wird verwiesen.

3. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).

4. Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg, unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sowie in einem Hubschraubertiefflugkorridor. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede und militärischer Funk.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

Die Bundeswehr hat zudem keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Das Plangebiet liegt ebenso in der 10.000 m Emissionsschutzzone um den Truppenübungsplatz Munster/Nord. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb sowie vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz Munster/Nord können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

6. Externe Kompensationsmaßnahmen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 wurde ein Kompensationsdefizit von 21.738 Werteeinheiten vorbereitet, dass auf externen Flächen auszugleichen ist. Hierzu werden Flächen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in der Gemeinde Amelinghausen in Anspruch genommen. Die externe Kompensation erfolgt auf einer Fläche von 8.900 m² auf dem Flurstück 1/2, Flur 3, Gemarkung Etzen.

Auf der Fläche wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Lüneburg ein bachbegleitender Erlen-Eschenauwald in der Luhe-Niederung entwickelt:

- Beseitigung der bestehenden Fichtenbestockung,
- ca. 500 bis 1.000 m² Fichtenbestand bleiben erhalten und werden dem freien Zerfall als stehendes bzw. liegendes Totholz überführt,
- Entwicklung eines Erlen-Eschenauwaldes durch Sukzession,
- Maßnahmen zur Wiedervernässung des Standortes (Anlage kleinerer Senken oder Einleitung von Wasser aus dem nördlichen Graben),
- die vorhandenen Windwurfteiler bleiben erhalten und dienen als Kleinsttümpel bzw. Wurzeltellerwand,

- die Fanggräben werden an ihren Eckpunkten bzw. vor dem Einlauf in die Luhe durch 2 m breite Wälle verschlossen,
- Uferabbrüche am Ufer der Luhe im Bereich des Flurstückes sind zuzulassen, genauso wie zukünftige passive Gewässerentwicklungsmaßnahmen auf dem Flurstück selbst zu dulden sind und z.B. nicht die Wiederherstellung des Ufers gefördert werden darf.

Hier stehen 22.250 Werteinheiten zur Verfügung. Die in Rede stehende Planung beansprucht 21.738 Werteinheiten, sodass 467 Werteinheiten verbleiben.

Abb.: Übersicht der Lage der externen Kompensationsfläche, Kartengrundlage: TK 25, M. 1:25.000 i.O., © 2021 LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg

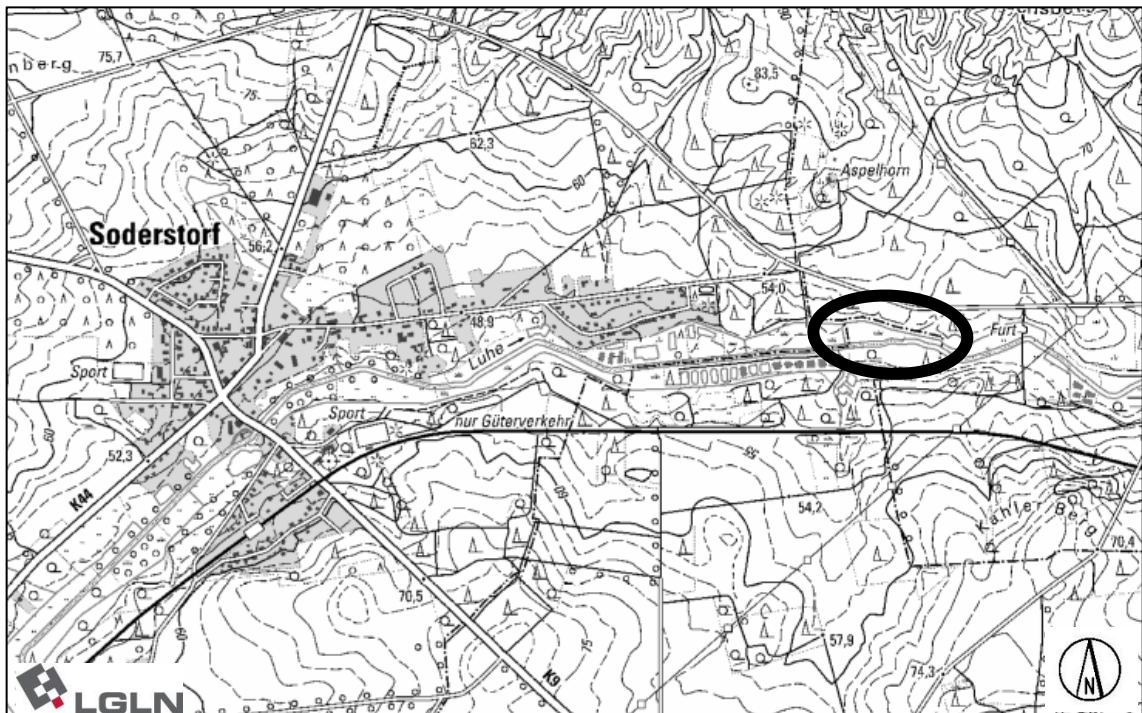
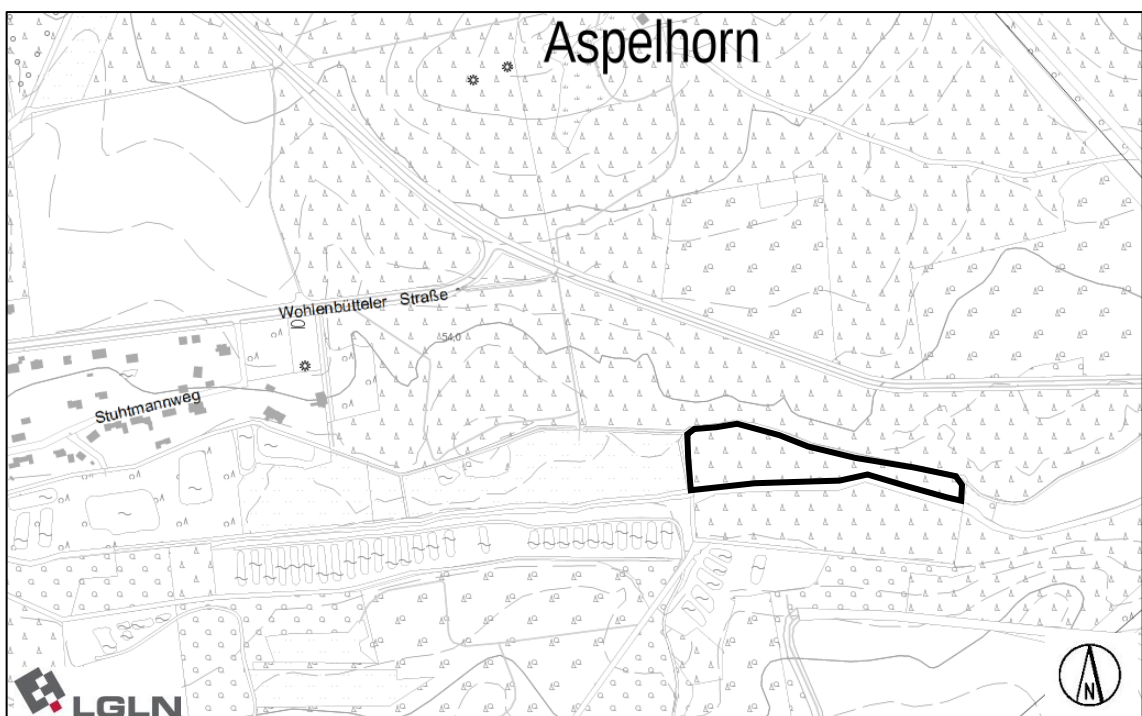


Abb.: Externe Kompensationsfläche, Kartengrundlage: AK 5, Maßstab 1:5.000 i.O. © 2021 LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg



Amelinghausen, den ____.

.....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Amelinghausen, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

(Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" und der Entwurf der Begründung wurden ausgearbeitet vom

Planungsbüro Reinold

Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg – Fauststraße 7
Telefon 05722/7188760 Telefax 05722/7188761

Bückeburg, den __.__.____

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" und der Entwurf der Begründung haben vom __.__.____ bis zum __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegt und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Amelinghausen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Amelinghausen, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

(Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB) beschlossen sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB gebilligt.

Amelinghausen, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor (Siegel)

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt Nr. __/____ für den Landkreis Lüneburg ortsüblich bekanntgemacht worden und damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Amelinghausen, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor (Siegel)

Verletzung von Vorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" ist die Verletzung von Vorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und Begründung nicht geltend gemacht worden.

Amelinghausen, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor (Siegel)