Gemeinde Echem

Landkreis Lüneburg

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Birkenweg“

Inhalt

- Übersichtsplan
- Planzeichnung mit Legende
- Textliche Festsetzung, Hinweise
- Begründung
- Präambel, Verfahrensvermerke

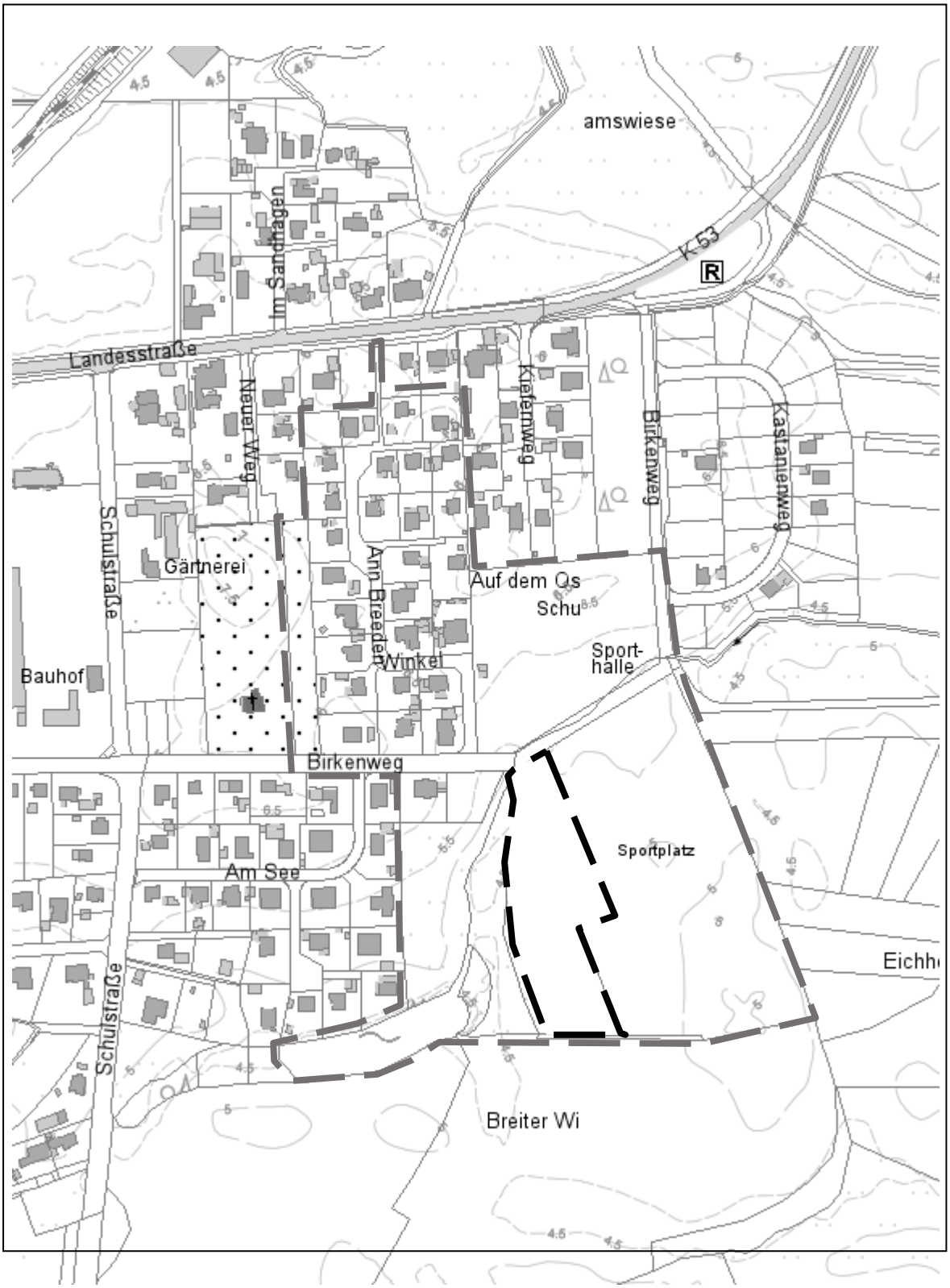
Stand: Entwurf, Februar 2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Echem durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

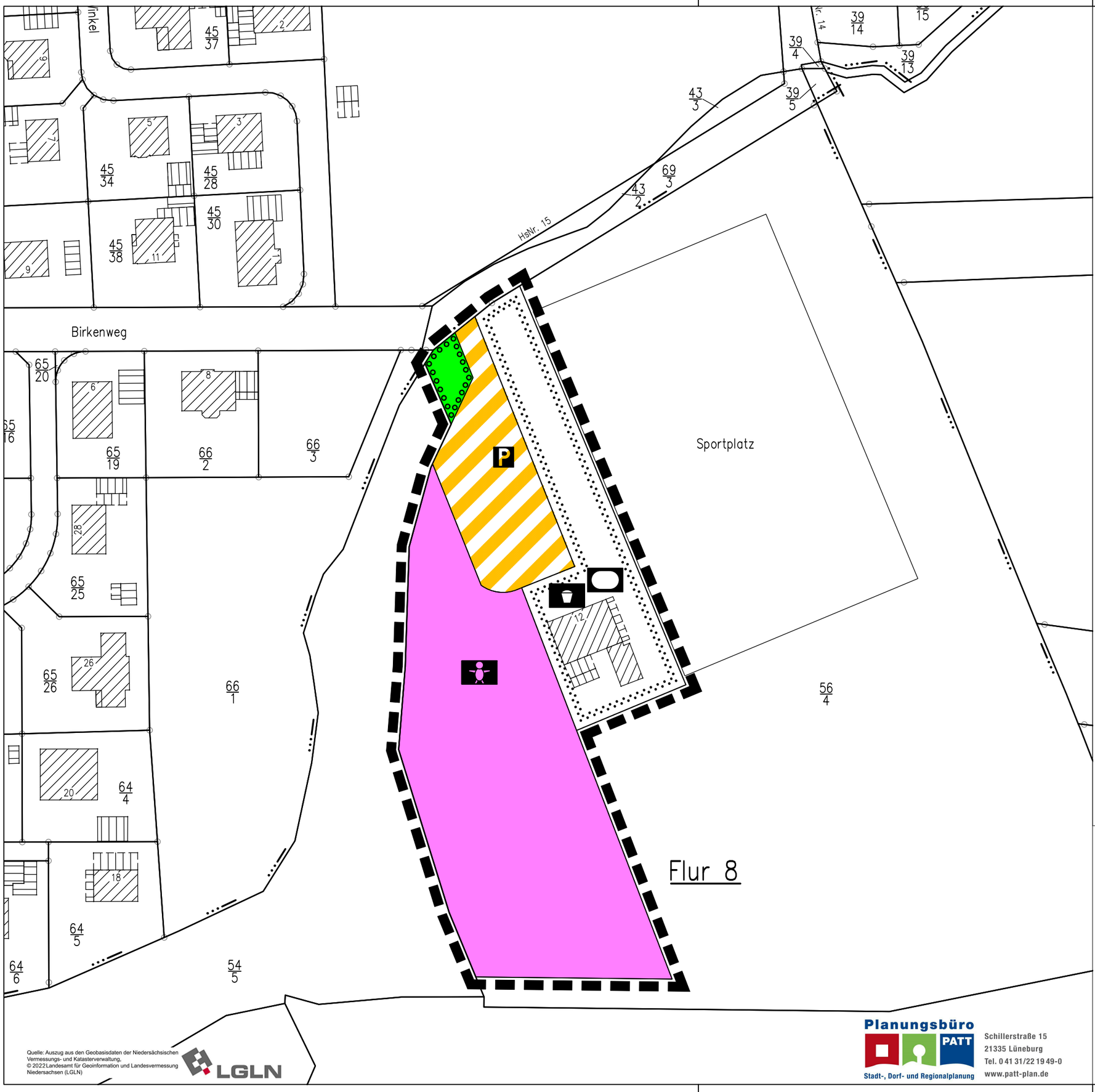
Übersichtsplan



Quelle: TerraWeb des Landkreises (09-2022)

Geltungsbereich des Urplanes B-Plan Nr.5 „Am Birkenweg“

Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr.5 „Am Birkenweg“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

Planzeichenerklärung

1. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten

Sportanlagen

Spielanlagen

2. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche

3. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Gemeinde Echem

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 5
„Am Birkenweg“ 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

N

Stand: Februar 2023

M 1 : 1.000

Textliche Festsetzung

1. Erschließung

Die festgesetzte Parkfläche ist so zu gestalten, dass von den Stellplätzen ein von der Fahrbahn unabhängiger Fußweg zur Kindertagesstätte angelegt wird.
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) vom 22.09.2022

in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Archäologische Denkmalpflege

Wer Sachen oder Spuren findet, bei denen es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, hat dies gemäß § 14 NDSchG unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Gemeinde Echem

Landkreis Lüneburg

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Birkenweg“

Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Echem durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1. Anlass und Ziel 2
2. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes 3
3. Übergeordnete Planungen 3
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 3
3.2 Flächennutzungsplan 4
3.3 Bebauungsplan Nr. 5 „Am Birkenweg mit örtlicher Bauvorschrift 5
3.4 Schutzgebiete 6
3.5 Archäologische Denkmalpflege 7
4. Festsetzungen und deren Auswirkungen 7
4.1 Art und Maß der Bebauung 7
4.2 Verkehrliche Erschließung 9
4.3 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung 9
4.4 Natur und Landschaft 10
5. Bauleitplanerisches Verfahren 11

1. ANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Birkenweg“ aus dem Jahr 2001 erfasst weite Bereiche am östlichen Ortsrand von Echem. Im Süden sind große Flächen für Sport- und Spielanlagen und westlich angrenzend Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft festgesetzt. Das örtlich vorhandene Vereinsheim sowie die Stellplätze sind aber nicht wie im Bebauungsplan festgesetzt, sondern deutlich weiter östlich in der Nähe des Sportplatzes, realisiert worden.

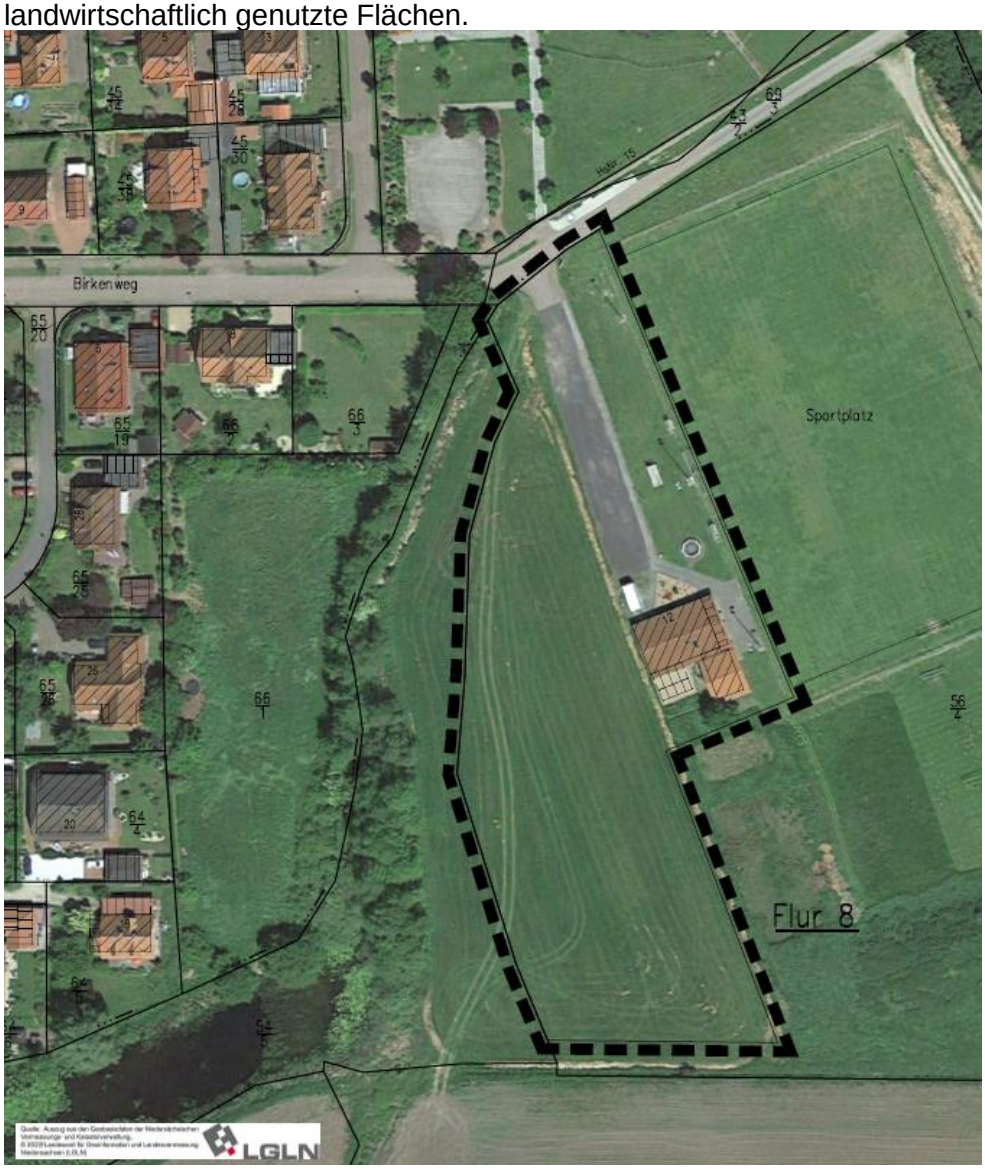
In der Gemeinde Echem werden dringend zusätzliche Kita-Plätze benötigt. Bisher gehen die Echemer Kinder zusammen mit Kindern aus den Orten Hittbergen und Lüdersburg in den evangelischen Kindergarten in Lüdersburg. Um den aus der Gemeinde Echem resultierenden Bedarf decken zu können, wird zunächst ein Gebäude für zwei Gruppen (eine Krippen- und eine Kindergartengruppe) erstellt, wobei eine spätere Erweiterung möglich sein soll.

Es ist vorgesehen westlich neben dem Vereinsheim, teilweise auf den ehemals planerisch vorgesehenen Flächen für das Vereinsheim und die Stellplätze, eine entsprechend dimensionierte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita festzusetzen. In diesem Zuge wird das örtlich vorhandene Vereinsheims sowie die örtlichen Stellplatzflächen planerisch nachvollzogen. Die Stellplatzflächen können sowohl der Kita als auch dem Sportplatz dienen, da die Nutzungen überwiegend zeitlich versetzt sein werden.

Die Bebauungsplanänderung dient als Nachverdichtung der Innenentwicklung, weshalb die Planänderung im Verfahren nach § 13a BauGB erstellt wird. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Nachhinein angepasst werden und gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB müssen Eingriffe in den Naturhaushalt nicht ausgeglichen werden. Allerdings gilt dies nicht für die im Ursprungsplan festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsflächen.

2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

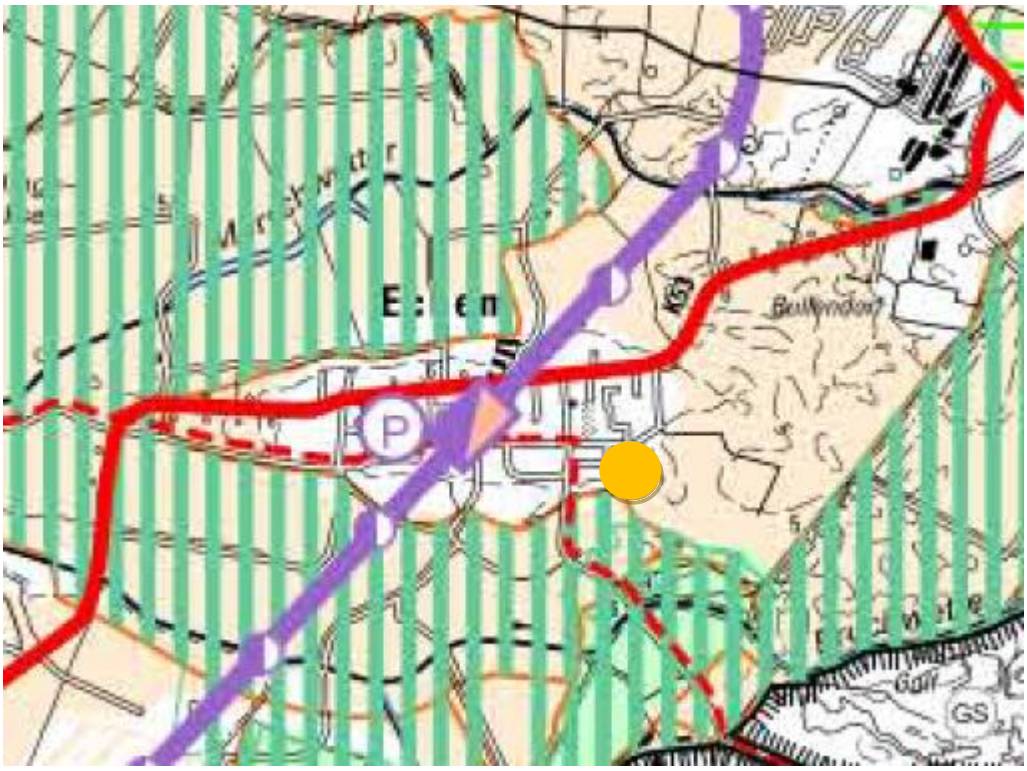
Die etwa 0,9 ha große Änderungsfläche liegt im Südosten der Gemeinde Echem südlich des Birkenweges am Ortsrand. Wie aus dem nachfolgenden Luftbild zu ersehen ist, werden im Osten der Änderungsfläche die vorhandenen Stellplätze und das Vereinsheimgebäude erfasst. Weiter östlich grenzen die Sportflächen an. Im Westen der Änderungsfläche liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.



3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg von 2003 in der Fassung 2010 weist Echem keine besondere Funktion zu. Mit Ausnahme des östlich angrenzenden Bereiches ist der gesamte Ort von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft umgeben. Auch südlich des Änderungsbereiches liegt dieses Vorranggebiet.
Echem ist durch den Haltepunkt der Bahnlinie Lüneburg – Büchen gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.



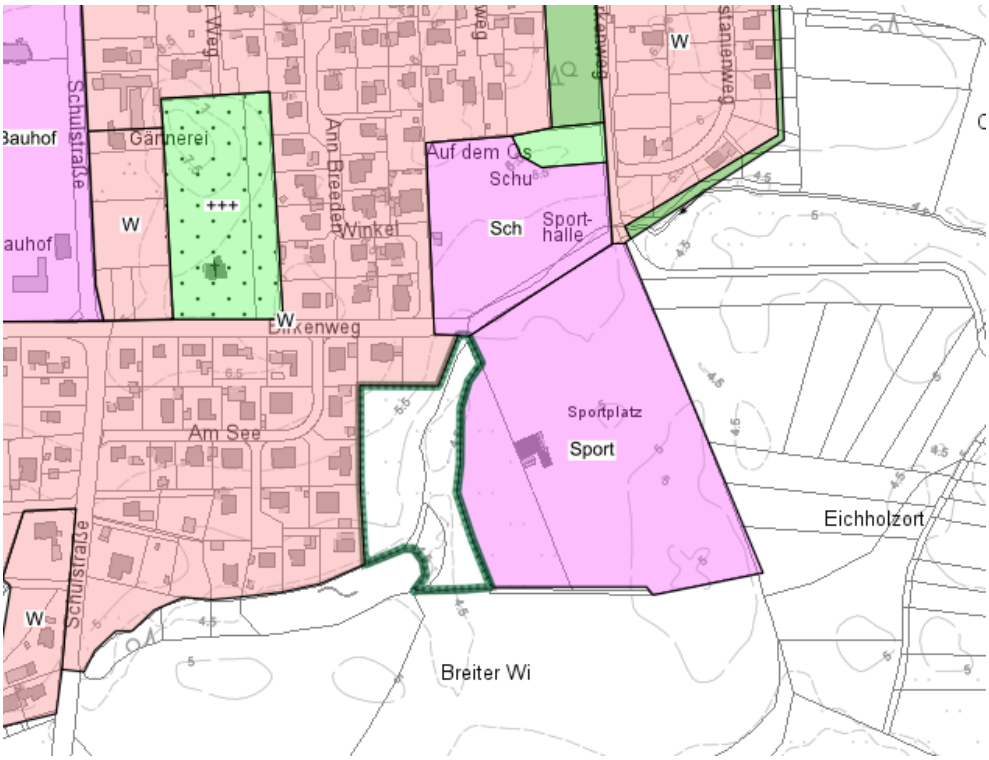
Auszug RROP 2010

Lage des Plangebiets

Quelle: Terra-Web des Landkreises Okt. 2022

Der beschreibende Teil des RROP setzt das Ziel „(…) Sozialeinrichtungen (…) in seiner Vielfalt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bei der Planung und Ausgestaltung (…) ist die Erreichbarkeit für mobil eingeschränkte Nutzergruppen zu berücksichtigen“. Eine Kindertagesstätte in Echem hat den großen Vorteil, dass sie für nahezu alle Echemer Bürger zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist, während die rund 4 km entfernt liegende Kita in Lüdersburg überwiegend mit dem PKW angefahren wird.

3.2 Flächennutzungsplan



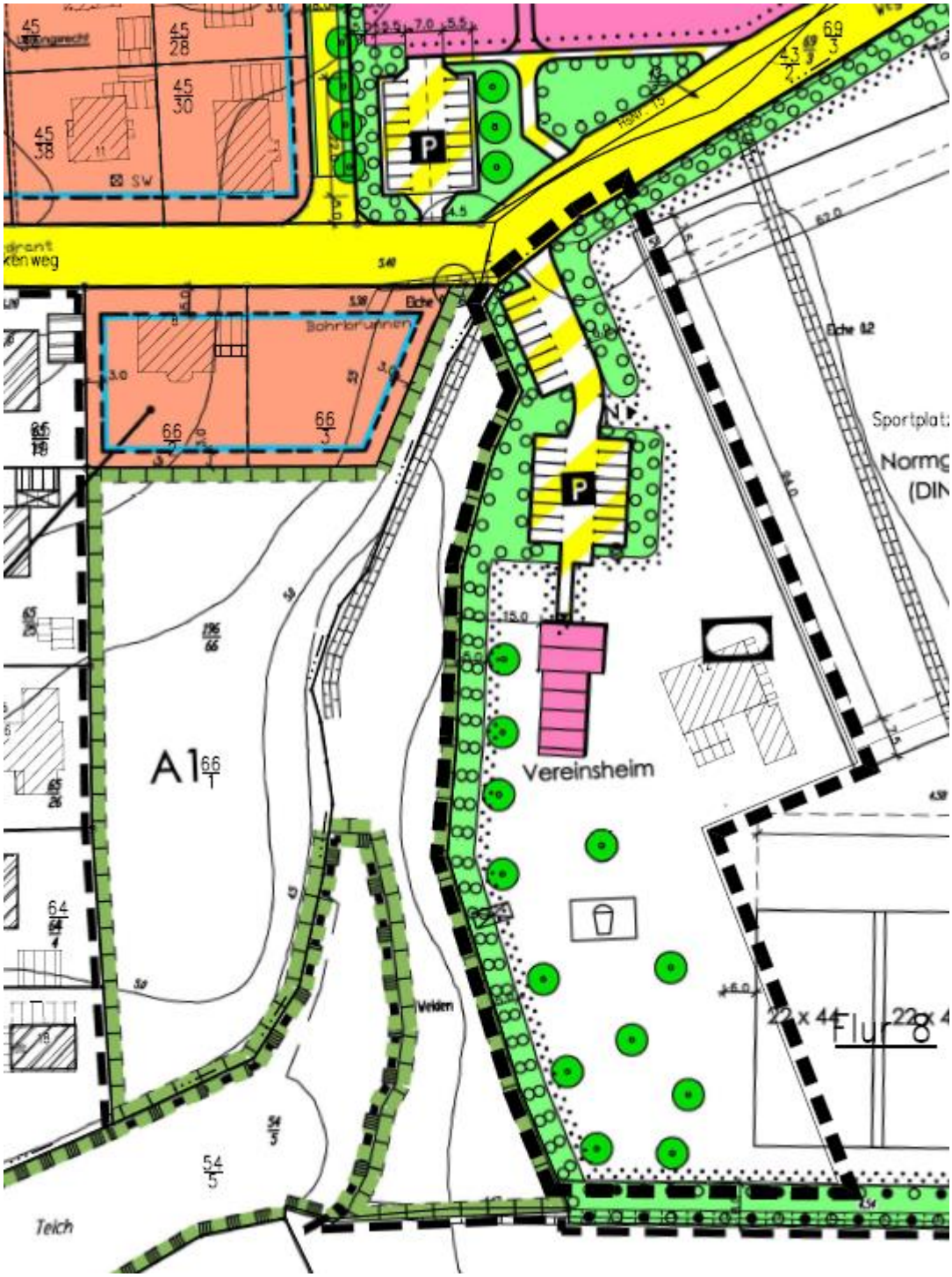
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Änderungsfläche Gemeinbedarfsfläche Sport dar. Bzgl. der Zweckbestimmung müsste die Gemeinbedarfsfläche modifiziert werden. Da mit dem Bebauungsplan aber die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird,

kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.3 Bebauungsplan Nr. 5 „Am Birkenweg mit örtlicher Bauvorschrift

Der untenstehende Ausschnitt aus dem Ur-Bebauungsplan zeigt, dass auf der Änderungsfläche bisher überwiegend eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt war. Nur im äußersten Westen der Änderungsfläche wird die Entwicklungsfläche A1 für Natur und Landschaft erfasst.
Weiterhin ist in der nachfolgenden Abbildung dem Ur-Bebauungsplan die aktuelle Plangrundlage, die den örtlich vorhandenen Gebäudebestand wiedergibt, in schmalerer Strichstärke hinterlegt. Dadurch wird deutlich, dass das Vereinsheim östlich des im Bebauungsplan vorgesehenen Bereiches errichtet worden ist. Auch die Stellplätze sind nicht genau an dem im Bebauungsplan festgesetzten Bereich errichtet worden. Der Änderungsbereich erfasst deshalb neben der künftigen Kindertagesstätten-Fläche auch den östlich angrenzenden Bereich mit Vereinsheim und der örtlich bereits vorhandenen Stellplatzfläche. Damit kann der örtlich vorhandene Bestand wieder mit den Bebauungsplanfestsetzungen in Übereinstimmung gebracht werden.
Im Süden wird der Pflanzstreifen des Ur-Planes nicht überplant, so dass die gewünschte Eingrünung des Gebietes bestehen bleibt.

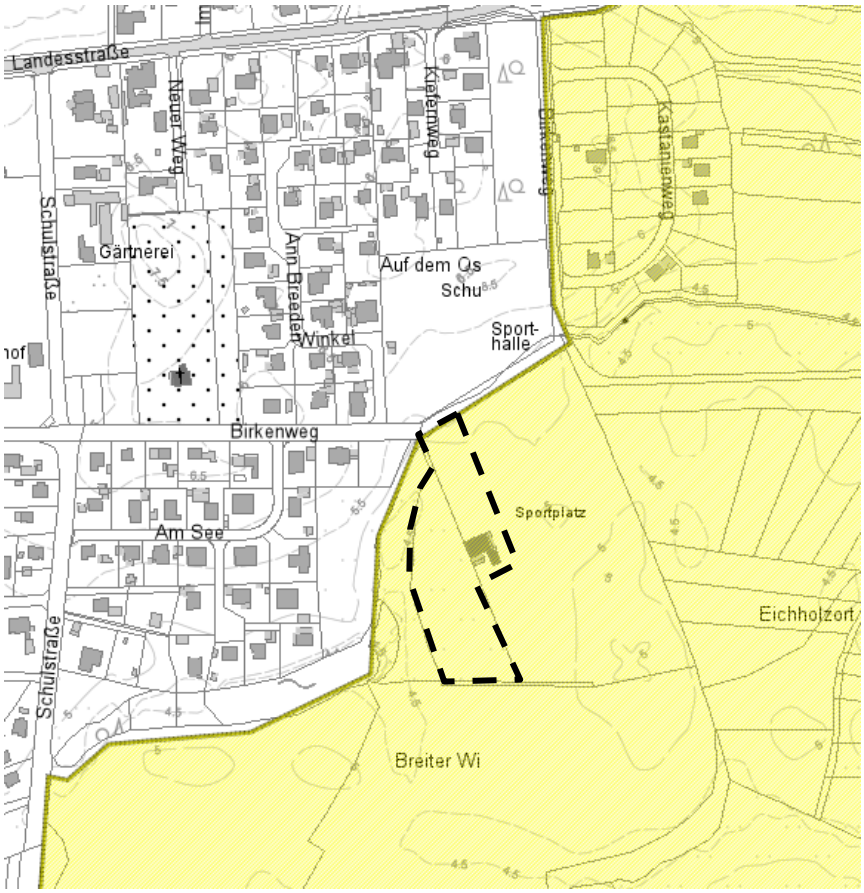
Die ursprünglichen textlichen Festsetzungen gelten für die 1. Änderung nicht mehr. Die örtliche Bauvorschrift gilt nur für Wohngebiet, so dass sie ebenfalls für die 1. Änderung keine Gültigkeit besitzt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Ur-Bebauungsplan Nr. 5 „Am Birkenweg“ mit hinterlegter aktueller Plangrundlage in schmaler Strichstärke.

3.4 Schutzgebiete

Die Änderungsfläche wie auch die südlich und östlich angrenzenden Flächen liegen in der Schutzzone A des Biosphärenreservats Lüneburger Elbmarsch. Die Auflagen für Schutzzone A sind zu beachten.



Biosphärenreservat
Schutzzone A

Quelle: TerraWeb des Landkreises Okt. 2022

3.5 Archäologische Denkmalpflege

Im Umfeld der Änderungsfläche befinden sich zahlreiche archäologische Fundstellen. Daher ist auch im Plangebiet mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es deshalb erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.

Es sollten durch einen Sachverständigen auf der betroffenen Fläche im Abstand von 10 m Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die ggf. bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die Arbeiten im Einzelnen und das methodische Vorgehen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) abzustimmen.
Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die archäologischen Arbeiten mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt werden.

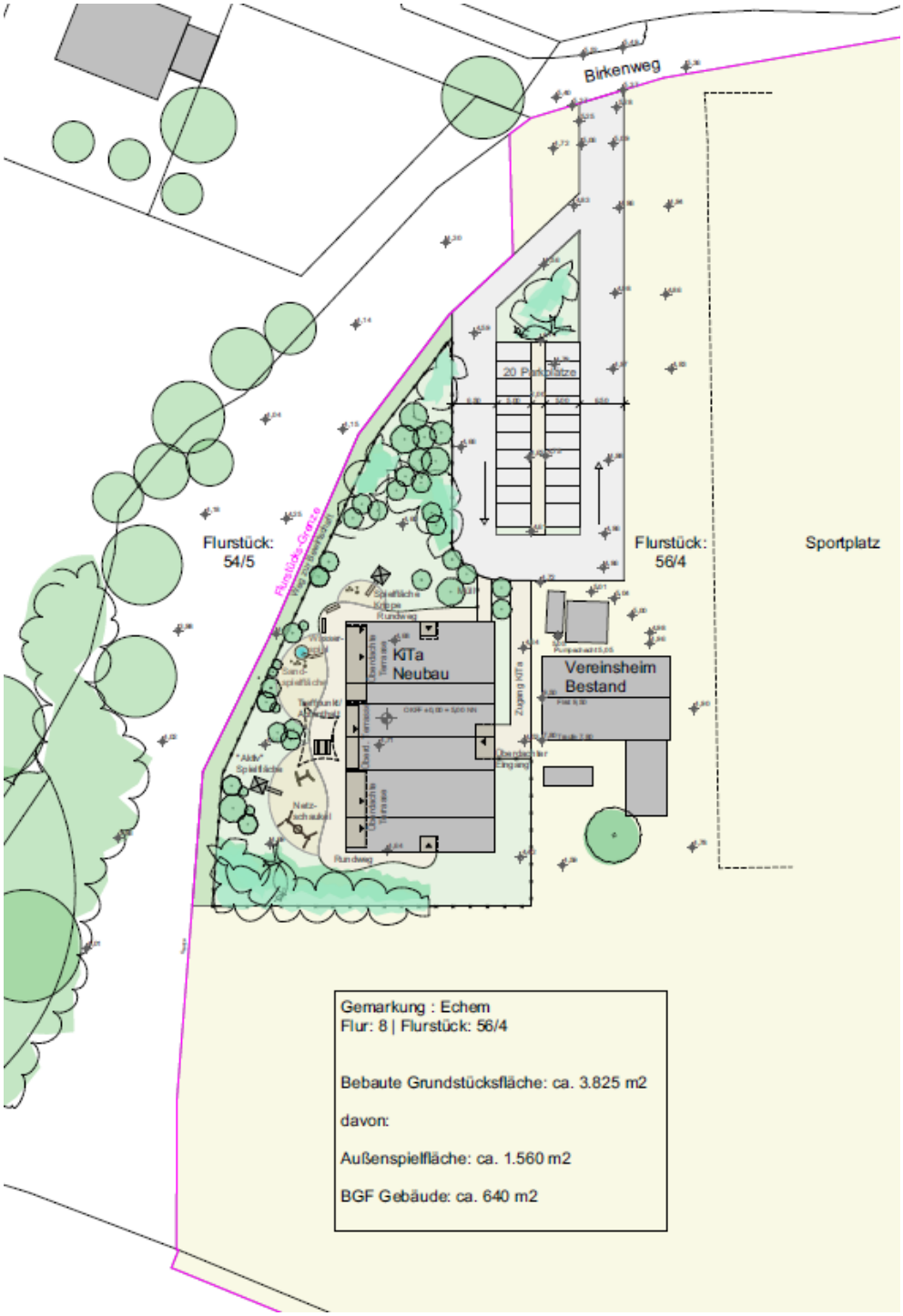
4. FESTSETZUNGEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN

4.1 Art und Maß der Bebauung

Es wird im westlichen Bereich der Änderungsfläche eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Auf Festsetzungen zum Maß der Bebauung wird verzichtet, da die Gemeinde selber den Kindergarten plant und damit auch die Größe der künftigen Gebäude bestimmt. Wie aus dem unten stehenden Vorentwurf des Architekten

zu ersehen ist, ist ein etwa 600 m² großes in Nord-Süd-Richtung gestaltetes Gebäude für eine Kindergarten- und eine Krippengruppe vorgesehen.

Da nicht auszuschließen ist, dass die Kindertagesstätte bei steigendem Bedarf noch erweitert werden muss, ist dies beim architektonischen Vorentwurf bereits berücksichtigt worden. Im Bebauungsplan wird deshalb die Gemeinbedarfsfläche bis zum Pflanzstreifen im Süden des Urplanes festgesetzt, so dass hier ausreichend Platz für eine spätere bauliche Erweiterung mit entsprechenden Spielflächen vorhanden ist.



Vorentwurf der Architekten Oldenburg, Plesse., Partner, 23.01.2023

Im Westen der Gemeinbedarfsfläche ist außerhalb des Kita-Geländes noch eine Wegefläche vorgesehen, über die die Zuwegung zu der südlich zunächst nicht benötigten Gemeinbe-

darfsfläche ermöglicht wird. Diese Fläche soll zunächst weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die östlichen Flächen werden wie bisher als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Im nördlichen Bereich wird eine größere Parkplatzfläche vorgesehen, die über die Straße ‚Am Birkenweg‘ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist. Hier können die Mitarbeiter der Kita parken und die Eltern der Kinder, die mit dem PKW gebracht werden, können ihr Fahrzeug hier abstellen.
Die Parkplatzfläche ist mit 20 Stellplätzen großzügig dimensioniert, so dass auch die Besucher der Sportflächen ihren PKW hier abstellen können. Im Regelfall werden die Hauptnutzungen der beiden verschiedenen Einrichtungen zeitlich getrennt liegen, so dass genügend Stellplätze vorhanden sind.

Um verkehrliche Konflikte bei dem Bringen und Abholen der Kinder zur Kindertagesstätte zu vermeiden, wird textlich festgesetzt, dass ein von der Straße unabhängiger mindestens 2,0 m breiter Fußweg für die Kinder und ihre Eltern geschaffen werden muss. Im Vorentwurf des Architekten ist die Stellplatzanordnung mit dem zwischen den Stellplätzen verlaufenden Weg bereits dargestellt.

Durch die gänzlich eigenständige Parkfläche erfolgt eine klare Trennung zu dem bereits vorhandenen Verkehren des Schulbetriebs nördlich der Straße ‚Am Birkenweg‘.

4.3 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Im öffentlichen Verkehrsraum der Straße ‚Am Birkenweg‘ sind sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, so dass die Änderungsfläche von dort erschlossen werden kann.

Die Abfallentsorgung wird durch die GFA als öffentlich-rechtlicher Entsorger sichergestellt.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung nur um die Errichtung eines kleinen Kindergartens handelt, wird davon ausgegangen, dass das Löschwasser aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Die Samtgemeinde hat hierzu auch keine gegenteilige Aussage im Rahmen der TÖB-Beteiligung vorgebracht.
Sollte die erforderliche Löschwassermenge wider Erwarten nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden können, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens -wenn die konkreten Brandlasten feststehen- zu bestimmen, welche weiteren Maßnahmen (Löschwasserbrunnen, Zisternen, …) erforderlich werden.
Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind auf dem Grundstück Zufahrten und Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und möglichst flächenhaft zur Versickerung gebracht. Sollten sich wegen der Bodenverhältnisse Probleme mit der flächenhaften Versickerung ergeben, müssten technische Anlagen (Rigolen, Sickerschächte, …) errichtet werden.
Beim Bauantrag wird im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung die genaue Ausgestaltung der Oberflächenentwässerung durch ein Fachbüro nachgewiesen.

4.4 Natur und Landschaft

Da das Plangebiet gemäß § 13a BauGB erstellt wird, ist ein Umweltbericht nicht notwendig. Die Belange von Natur und Landschaft unterliegen aber uneingeschränkt der Abwägung. Zudem sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Im Mai 2022 wurde von einer Biologin eine artenschutzrechtliche Begutachtung sowie eine Biotoptypen-Kartierung erstellt. Die Biotopkartierung liegt als Anlage bei. Die künftige Gemeinbedarfsfläche ist vollständig als Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF) zugeordnet. Die übrigen Bereiche der Änderungsfläche sind als Sportplatz (PSP) erfasst.

Da die Gehölze auf den benachbarten Flächen bestehen bleiben, sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln oder Fledermäusen nicht betroffen. Das Grünland ist sehr hochwüchsig und liegt im Einflussbereich von Siedlung und Sportplatz, weshalb Offenlandarten wie z.B. Feldlerche ausgeschlossen wird. Das südwestlich etwa 50 m entfernt gelegene Stillgewässer ist vermutlich Laichhabitat für Amphibien, so dass auch der Kammmolch nicht gänzlich auszuschließen ist. Aber das Gewässer bleibt erhalten und Kammmolche bewegen sich nicht weit weg vom Laichgewässer, so dass die heranrückende Bebauung aufgrund des bestehenden Abstands ohne artenschutzrechtliche Auswirkungen bleibt. Andere potenziell vorkommende Amphibienarten (Erdkröte, Grasfrosch, Teichmolch) sind nicht streng geschützt bzw. gehören nicht zu den Anhang IV Arten der FFH-RL und sind daher nicht näher zu betrachten. Insofern stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.

Da der bestehende Ur-Bebauungsplan in dem nun überplanten Bereich Ausgleichsflächen und zu bepflanzende Flächen festsetzt, die bisher nicht umgesetzt wurden, ergibt sich mit der Planänderung eine erhebliche Beeinträchtigung der im Ur-Bebauungsplan Nr. 5 „Am Birkenweg“ festgesetzten Werte für Natur und Landschaft. Trotz des Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein entsprechender Ausgleich für die überplanten Flächen, die dem Naturschutz dienen sollten, notwendig.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ausgangsbiotope des Ur-Bebauungsplans Nr. 5 den Planungen der 1. Änderung gegenübergestellt. Grundlage für die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist die Methodik des Modells zur Eingriffs-/Ausgleichsermittlung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags. Da die Baum-Pflanzmaßnahmen schon vor etwa 20 Jahren hätte erfolgen sollen, wird als Wertstufe ein entsprechender Entwicklungsstand nach 20 Jahren angenommen und eine etwas höhere theoretische Wertigkeit angesetzt.

Das Kita-Gebäude überdeckt eine Grundfläche von etwa 650 m². Zusammen mit den Außenanlagen werden etwa 1.000 m² versiegelt. Wegen der möglichen Erweiterung (Verdoppelung) der Kindertagesstätte werden 2.000 m² als maximale versiegelte Fläche der Gemeinbedarfsfläche angesetzt. Rechnerisch würde sich damit ein Versiegelungsgrad von 38,6 % ergeben (2.000 m² / 5.178 m² = 0,386). Um auf der sicheren Seite zu sein, wird für die Eingriffsbilanzierung von einem Versiegelungsgrad von 40 % ausgegangen. Die restlichen 60 % der Gemeinbedarfsfläche werden als Freizeitgrundstück (PHF) / Spielanlage (PSZ) eingestuft.

Im Urplan festgesetze Biotope	Fläche [m²]	Wertstufe	Flächenwert
Fläche für Spiel- und Sportanlagen (PSZ)	6.794	1	6.794
Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung, Parken	705	0	0
Fl. z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (HFM)	1390	3	4.170
Baumpflanzungen (12 Einzelbäume)	120	3	360
Summe	9.009		11.324
Planungsbiotope			
Gemeinbedarfsfläche versiegelt 40 %	2.071	0	0
Gemeinbedarfsfläche, Spielfläche (PHF/PSZ) 60 %	3.107	1	3.107
Fläche für Spiel- und Sportanlagen (PSZ)	2.330	1	2.330
Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung, Parken	1.338	0	0
Fl. z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (HFM)	163	3	489
Summe	9.009		5.926
		Planungswert-Ausgangswert = **Bilanz =**	**-5.398**

Es ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ein Defizit von etwa 5.400 Werteinheiten (WE).

Im Ur-Bebauungsplan wurde in einem 2. Geltungsbereich eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier wurde eine Aufforstung der Ackerflächen (Wertstufe 1) zu einem naturnahmen Erlen-Eschen- bzw. Eichen-Eschen-Wald (WET / WHB, Jungbestand Wertstufe 4) geplant. Auf der insgesamt 43.100 m² großen Ausgleichsfläche wurden bisher 4.660 m² in Anspruch genommen.

Die Waldanpflanzung für zu einer Aufwertung von 3 Werteinheiten. Um die benötigte Ausgleichsfläche zu bestimmen, wird das ermittelte Defizit von 5400 Werteinheiten durch 3 geteilt, wodurch sich eine Fläche von 1800 m² ergibt (5.400 WE / 3 WE/m² = 1.800 m²).

Damit müssen auf der externen Ausgleichsfläche von der Gemeinde ein Erlen-Eschen- bzw. Eichen-Eschen-Wald auf 1.800 m² neu angelegt werden. Es verbleiben damit auf der 43.100 m² großen Ausgleichsfläche noch 36.640 m² (= 43.100 m² - 4.660 m² - 1.800 m²) Fläche, die durch Umwandlung von Ackerland in Wald aufgewertet werden kann. Dies entspricht dann einem Potential von 109.920 Werteinheiten.

5. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 15.09.2022 hat der Rat der Gemeinde Echem beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 5 „Am Birkenweg“ ein 1. Änderungsverfahren durchzuführen. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung (Kita-Neubau), weshalb die Planänderung im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

In derselben Ratssitzung wurde der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Birkenweg“ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB beschlossen. Daraufhin wurde der Vorentwurf vom 27.10.2022 bis zum 28.11.2022 frühzeitig öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und insbesondere die zwischenzeitlich konkretisierte Kindertagesstätten-Planung führten zu diversen Änderun-

gen, u.a. wurde auch Geltungsbereich geändert. Am 20.02.2023 beschloss der Rat den geänderten Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Echem die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Birkenweg“, bestehend aus der Planzeichnung und der nebenstehenden textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Echem, den

.....
(Heuer)
- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Echem hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Birkenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekanntgemacht.

Echem, den…… .....
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Echem, Flur 6 und 8
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 25.04.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den . .....
ÖbVI Mellentin

Planverfasser
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den .....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Echem hat in seiner Sitzung am 20.02.2023 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …….. ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom …… bis …… gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Echem, den…… .....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Echem hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Birkenweg“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am ……als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Echem, den…… .....
Bürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Birkenweg“, bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung, wird hiermit ausgefertigt.

Echem, den…… .....
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ……. im Amtsblatt Nr. ….. für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am …… rechtsverbindlich geworden. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Echem, den…… .....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Birkenweg“ sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Echem, den…… .....
Bürgermeister