



Landkreis Lüneburg

DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung

Auf dem Michaeliskloster 8

Per Mail

Gemeinde Echem
Bäckerstraße 4
21379 Echem

Öffnungszeiten:

Mo., Do., Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
nachmittags Mo., Di. u. Do. 14:00 - 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

17.02.2016

B-Plan Nr. 8 "Lange Stücke" mit ÖBV

Aktenzeichen: RBP- R16900010 / 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

Bauleitplanung

Planzeichnung und textliche Festsetzungen:

§ 5 BauGB (angegeben in „1. Art der baulichen Nutzung“ und „13. Erhaltung: Bäume“) ist im vorliegenden Fall nicht die korrekte Rechtsgrundlage, da es sich bei hier um einen B-Plan handelt, § 5 BauGB jedoch den Inhalt des Flächennutzungsplans regelt. Auch die zu Punkt 15.14 angegebene Rechtsgrundlage § 1 Abs. 4 BauGB trifft nicht zu („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“). Im Interesse der Allgemeinverständlichkeit empfehle ich, Punkt „3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen“ in „3. Baugrenzen“ umzubenennen, da dieser Punkt darüber hinaus nichts festsetzt. Damit entfiele auch § 22 BauNVO als Rechtsgrundlage. Nach den textlichen Festsetzungen sind nördlich der Unterteilung innerhalb des Sondergebiets nur bauliche Anlagen für die Tierhaltung allgemein zulässig. Die auf Wohnbebauung ausgerichteten Festsetzungen der Nutzungsschablone für den südlichen Bereich auch für den nördlichen zu übernehmen, wie es im Vorentwurf in der Planzeichnung dargestellt ist, erscheint angesichts der verschiedenen zulässigen Nutzungen nicht sinnvoll.

Landkreis Lüneburg · Auf dem Michaeliskloster 4 · 21335 Lüneburg
Tel. 04131 26-0 · Fax 04131 26-1466 · www.lueneburg.de
allgemeine Öffnungszeiten: Montag, Mittwoch u. Freitag 08:30 - 11:30 Uhr
darüber hinaus Terminvereinbarungen auch bis 19:00 Uhr
Besuch mit KFZ: Parkpalette Am Rathaus
Besuch mit ÖPNV: Haltestelle Am Graalwall



Sparkasse Lüneburg · BLZ 240 501 10 · Konto 3 871
IBAN DE60 2405 0110 0000 0038 71
BIC NOLADE21LBG
Volksbank Lüneburger Heide · BLZ 240 603 00 · Konto 199 999 000
IBAN DE17 2406 0300 0199 9990 00
BIC GENODEF1NBU

Begründung:

In Kapitel „1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ wird auf S. 2 auf Nebenanlagen und deren Abstand zur K 53 eingegangen. Um eine Rechtswirkung im dort gewünschten Sinne zu erzielen, müssen die dargelegten Regelungen in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen werden (s. Planzeichen 15.8 der PlanZV „Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“).

Entwicklungsgebot:

Der F-Plan für die SG Scharnebeck stellt entlang der nördlichen Begrenzung des Plangebietes eine Grünfläche dar, während der vorliegende B-Plan-Entwurf in diesem Bereich ein sonstiges Sondergebiet festsetzt, wobei einzelne Bäume als zu erhaltend festgesetzt werden. Ich empfehle, die Eingrünung aus dem F-Plan in den B-Plan zu übernehmen, um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) Rechnung zu tragen und das Sondergebiet gegen die freie Landschaft abzugrenzen. Wie im Begründungsentwurf in Kapitel „2. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ ausgeführt, müssen Eingrünungsfestsetzungen die Möglichkeit berücksichtigen, aus dem Plangebiet den Zugang zu den nördlich gelegenen Weideflächen zu ermöglichen. Dies ist möglich und widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot, das keine genaue Übernahme bedeutet.

Bauordnung**Bauplanungsrechtliche Hinweise:**

Da hier keine Verkehrsflächen berücksichtigt und geplant sind, gehe ich von einem einfachen Bebauungsplan nach BauGB § 30 (3) aus.

Die Eingeschossigkeit der Gebäude allein verhindert nicht den Bau von rechnerisch eingeschossigen, sogenannten „Stadtvillen“, die einen optischen zweigeschossigen Eindruck machen und Traufhöhen von ca. 6m aufweisen. Sollen solche Gebäude verhindert werden, ist eine Angabe von Trauf- oder Firsthöhe, ev. Mindestdachneigung mit einer Bezugshöhe notwendig. Eine Angabe zur maximalen Abweichung der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses von der eingemessenen Straßenoberkante ist ev. sinnvoll, um die Sockelhöhe einzuschränken.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

In der Aufstellung der angekündigten ÖBV könnten Aussagen zur Dachneigung, Fassadengestaltung und Dacheindeckung gemacht werden. In Bezug auf eine Dacheindeckung mit Ziegeln könnten glänzende Dachziegel ausgeschlossen werden. Dann müssten in diesem Zusammenhang auch glasierte und engobierte Dachziegel ausgeschlossen werden, da mittlerweile „Edelengoben“ auf dem Markt zu finden sind, die wie glasierte Dachziegel glänzen.

Immissionsschutz

Da auch im Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ gesundes Wohnen möglich sein muss, kommen hier die Immissionsrichtwerte für Dorf-/Mischgebiete zur Anwendung. Dies bedeutet, dass für Schallimmissionen gemäß der TA Lärm Nr. 6.1 c Immissionsrichtwerte für tags von 60 dBA und nachts von 45 dBA gelten. Hinsichtlich der Geruchsmissionen sind für dieses Sondergebiet die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete von 15 % der Jahresstunden anzusetzen. Damit diese Werte eingehalten werden, empfehle ich Obergrenzen (Angabe in GV) für die Tierhaltung im Sondergebiet festzulegen.

Hinweise**Brandschutz**

Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG).

Der Löschwasserbedarf ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zu den baulichen Anlagen zur Verfügung stehen muss.

Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

Bodendenkmalpflege

Für den Geltungsbereich des Plan-Vorentwurfes (Stand 14. Dezember 2015) des Bebauungsplans Nr. 8 „Lange Stücke“ sind in der Datenbank des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) - ADABweb -, Stand 02.02.2016, keine archäologischen Denkmale verzeichnet.

Bedenken werden daher aus der Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde – Bereich archäologischer Denkmalschutz – nicht erhoben.

Auf die Anzeigepflicht für Kulturdenkmale (Bodenfunde) gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) wird hingewiesen.

Natur- und Landschaftsschutz

Zum jetzigen Verfahrensstand, der frühzeitigen Beteiligung, bestehen keine Bedenken seitens der UNB.

Straßenbau und – unterhaltung

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 8 „Lange Stücke“ soll ländliches Wohnen mit Pferdehaltung oder Hobbytierhaltung auf großen, ländlich geprägten Grundstücken ermöglicht werden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Erschließung des Plangebietes ist durch Grundstückszufahrten mit direktem Anschluss an die Kreisstraße 53 geplant.

Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass außerhalb der Baugrenze Nebengebäude und Carports zulässig sind, jedoch Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen einen Mindestabstand zur Kreisstraße 53 von 5m einhalten müssen. Hiervon ausgenommen werden Einfriedungen sowie Zufahrten.

Hierdurch sollen der Straßenraum und die Sicht zur K 53 freigehalten werden.

Gegen den Vorentwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 8 „Lange Stücke“ mit ÖBV (Stand 12/2015) bestehen aus Sicht des Trägers der Straßenbaulast und der Verkehrssicherungspflicht für die Kreisstraßen des Landkreises Lüneburg keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag