

Gemeinde Echem

Landkreis Lüneburg



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

Inhalt

- Übersichtsplan
- Planzeichnung mit Legende
- Kurz-Begründung

Stand: Vorentwurf, Oktober 2022

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Echem durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

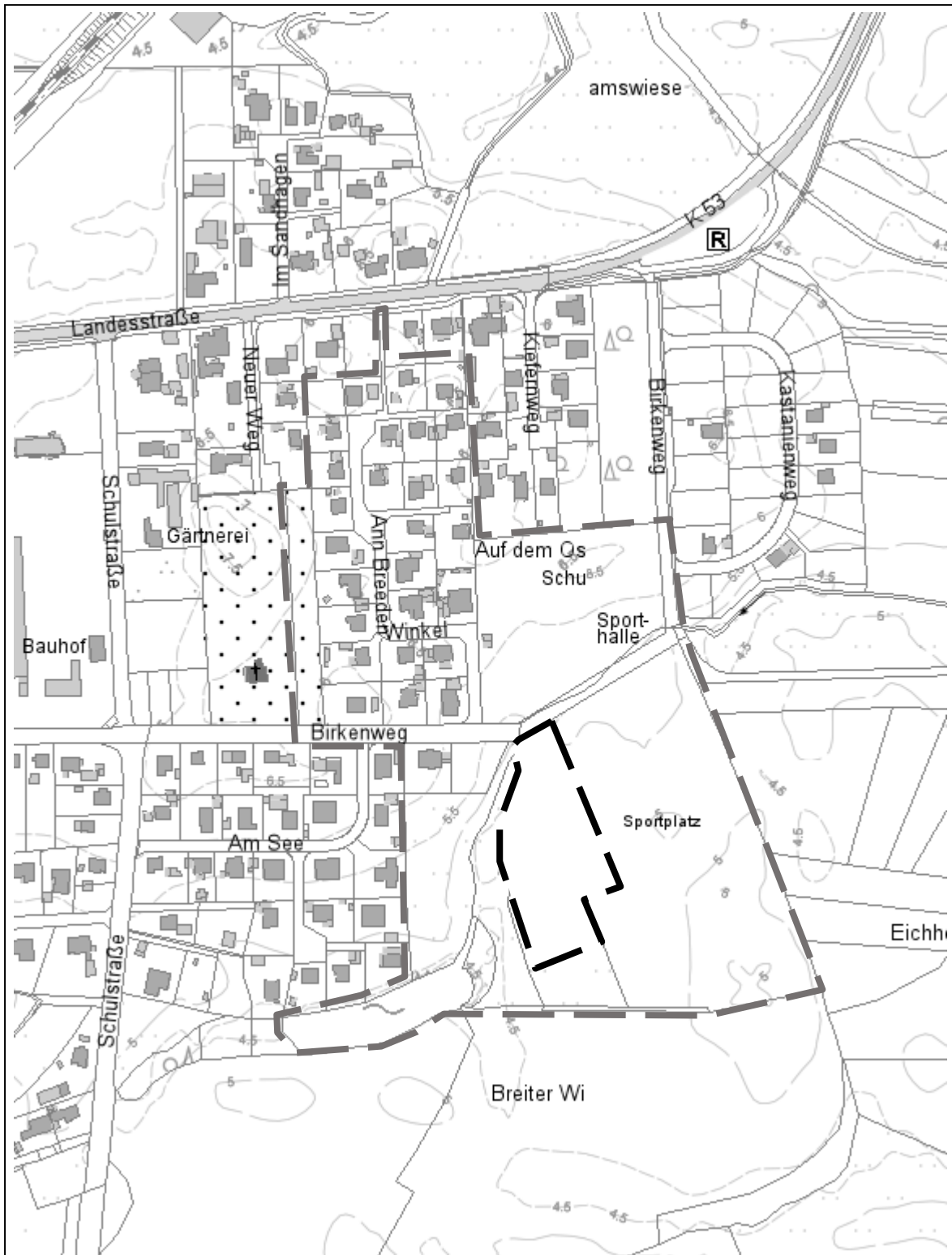
Schillerstraße 15

21335 Lüneburg

Tel. 0 41 31/22 19 49-0

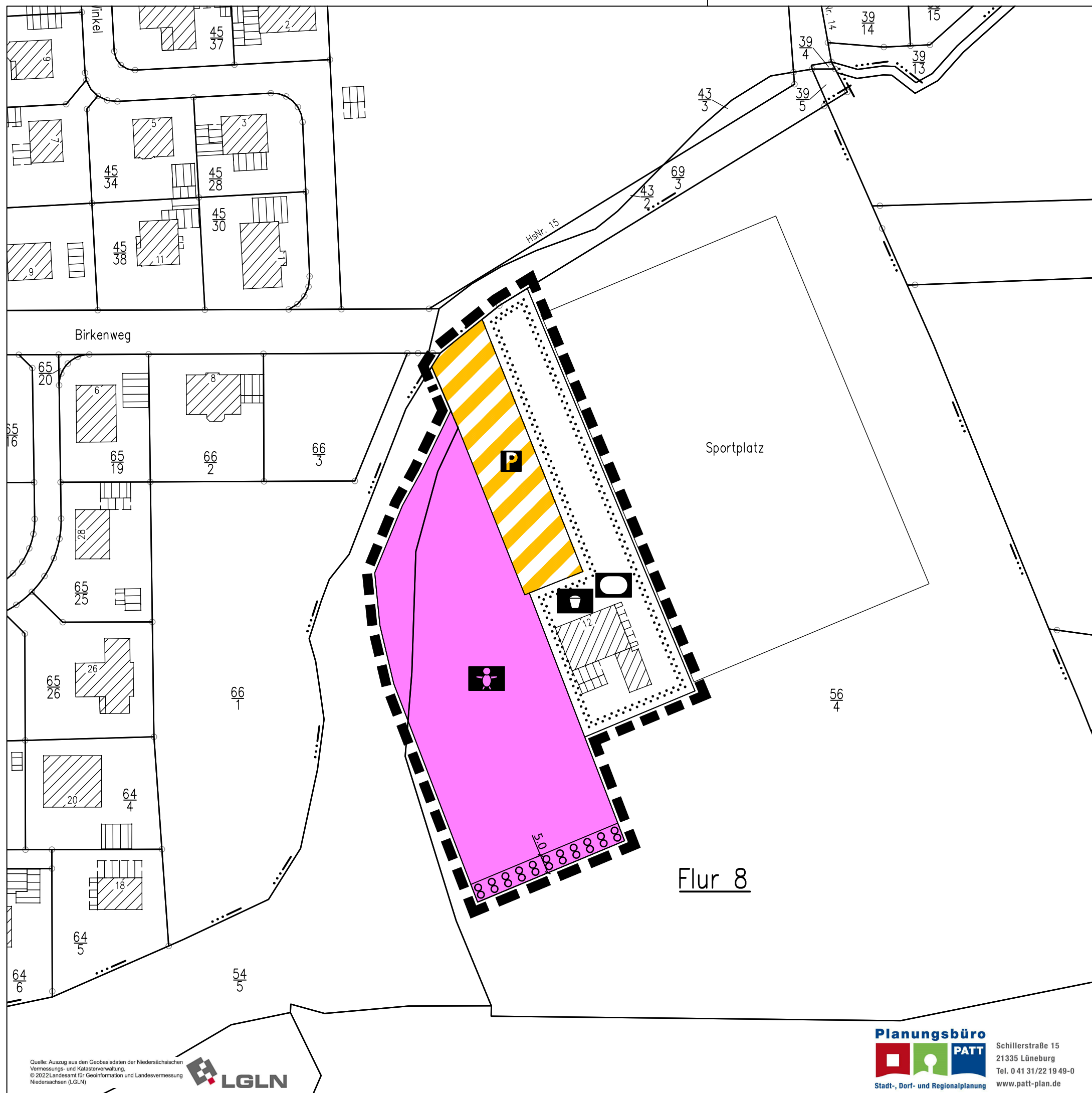
www.patt-plan.de

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“




Planzeichenerklärung


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

-  Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten
-  Sportanlagen
-  Spielanlagen

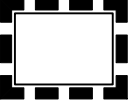
2. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche

3. 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)

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

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

Gemeinde Echem

Landkreis Lüneburg



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

Stand: August 2022

M 1 : 1.000



Gemeinde Echem

Landkreis Lüneburg



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

Kurz-Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Echem durch:

Planungsbüro



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
4. Festsetzungen und deren Auswirkungen	7
4.1 Art und Maß der Bebauung	7
4.2 Verkehrliche Erschließung	7
4.3 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	7
4.4 Natur und Landschaft	8
5. Bauleitplanerisches Verfahren	8

Anlagen:

- Örtliche Bauvorschrift des Ur-Bebauungsplans
- Biotoptypenkartierung

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.

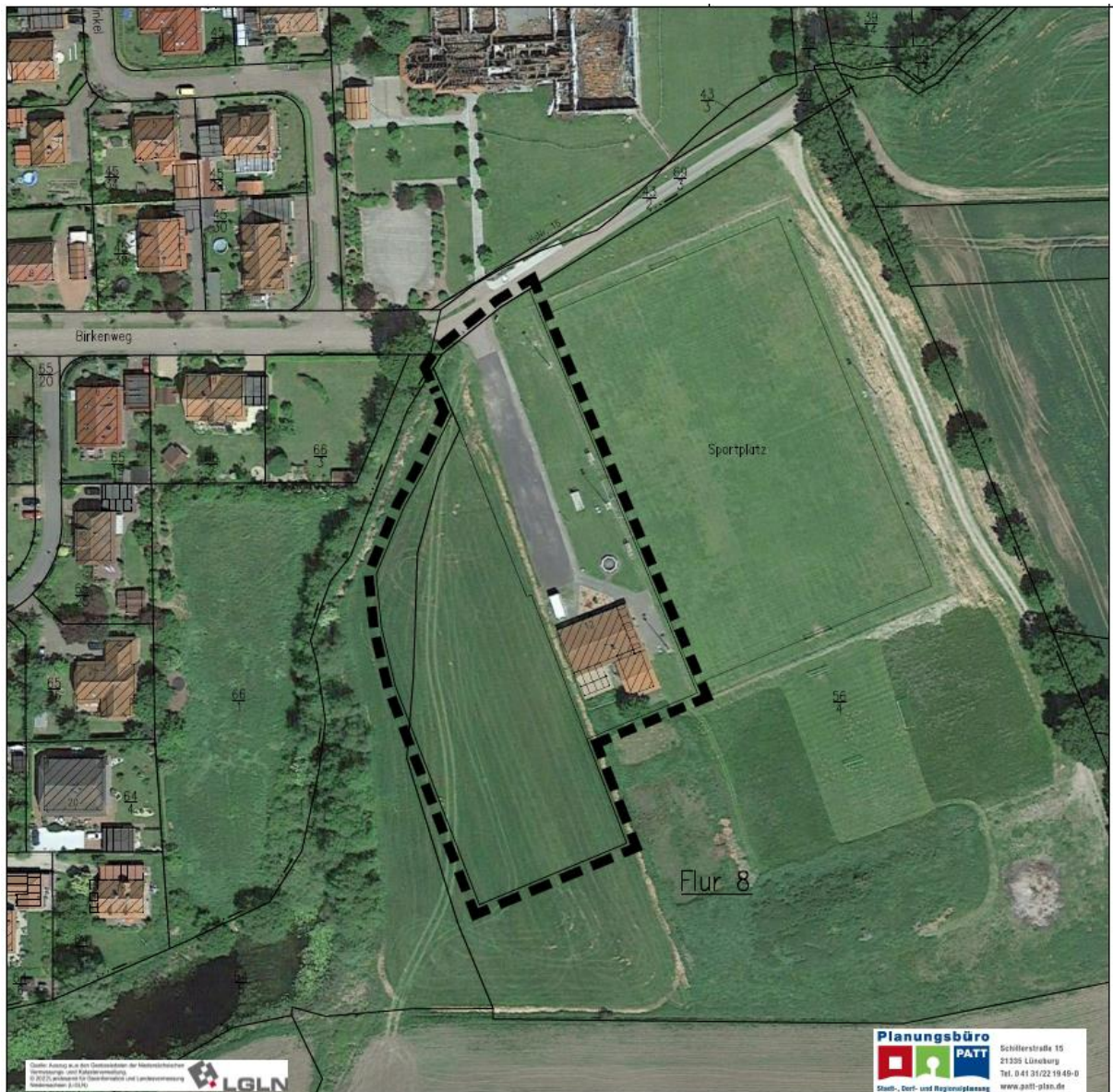
Es ist vorgesehen westlich neben dem Vereinsheim, teilweise auf den ehemals planerisch vorgesehenen Flächen für das Vereinsheim und die Stellplätze, eine entsprechend dimensionierte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita festzusetzen. In diesem Zuge wird das örtlich vorhandene Vereinsheims 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 angren-

zenden 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.



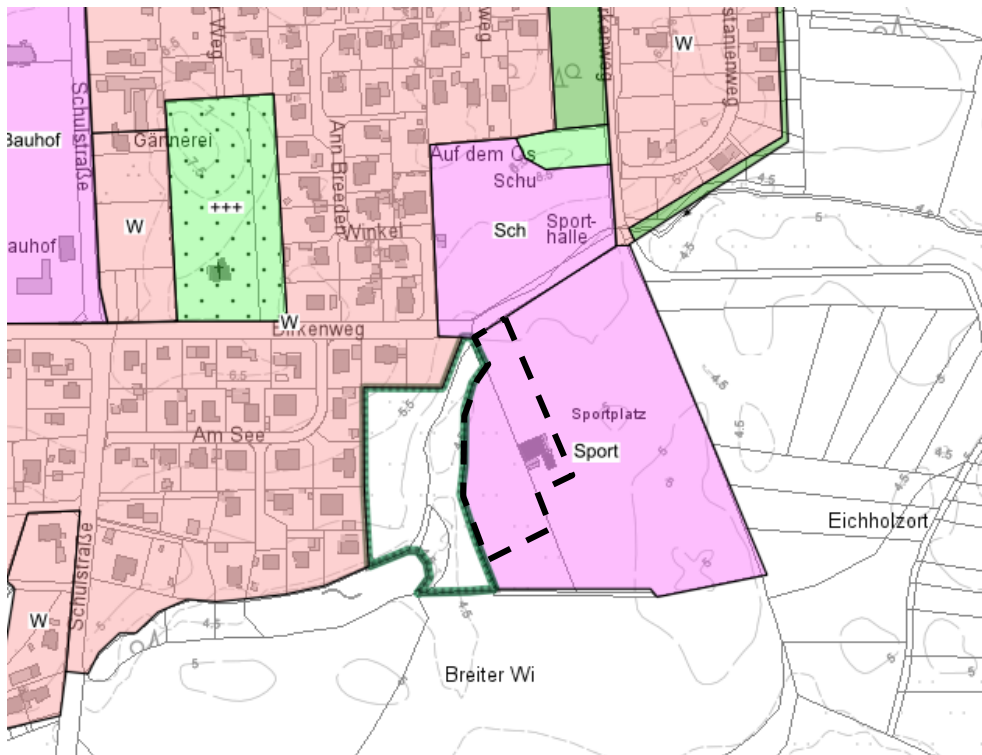
Auszug
RROP 2010

● Lage
des Plan-
gebietes

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.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Quelle: TerraWeb
des Landkreises
Okt. 2022

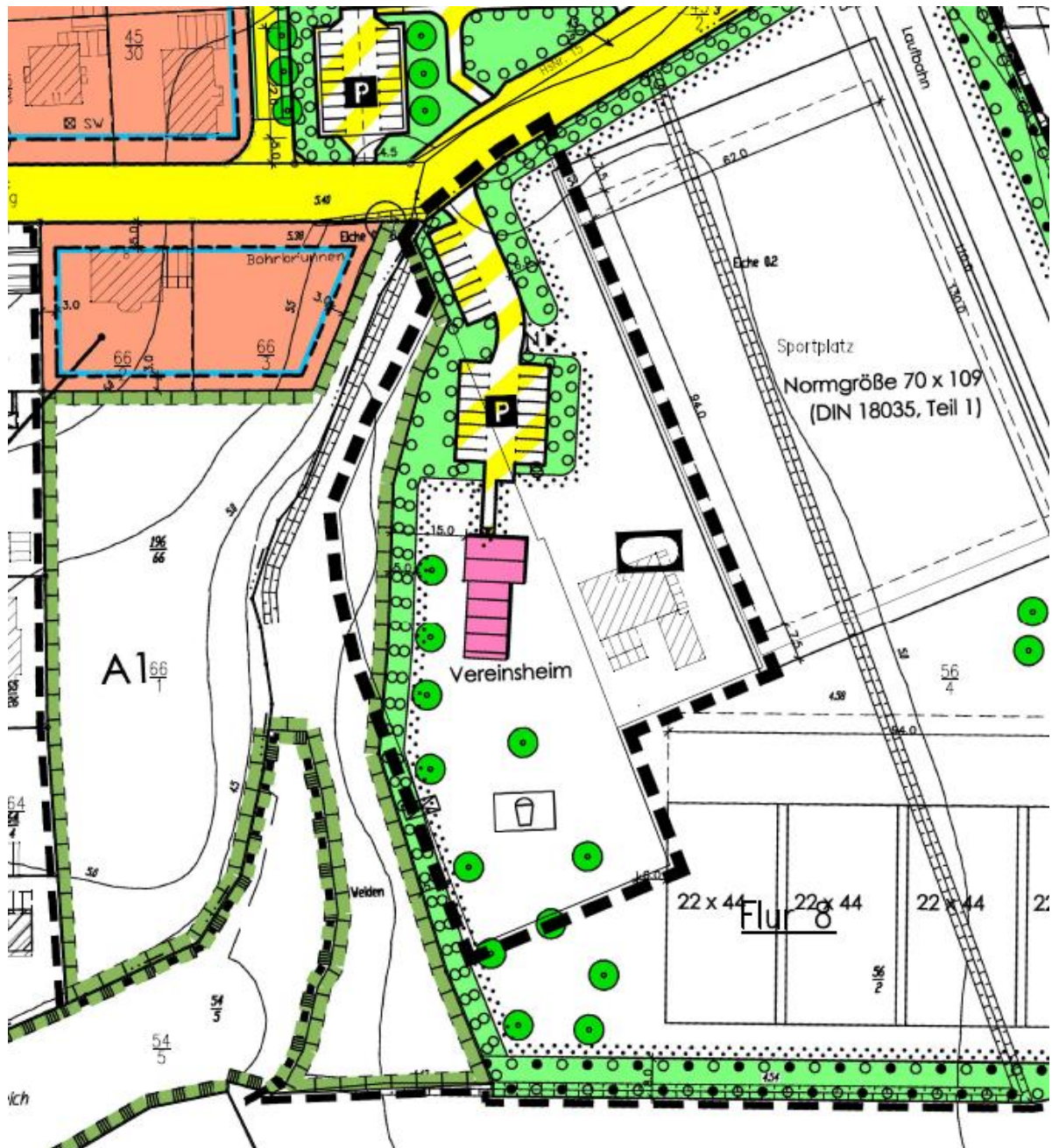
--- Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Am Birkenweg“

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 schmälerer 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.

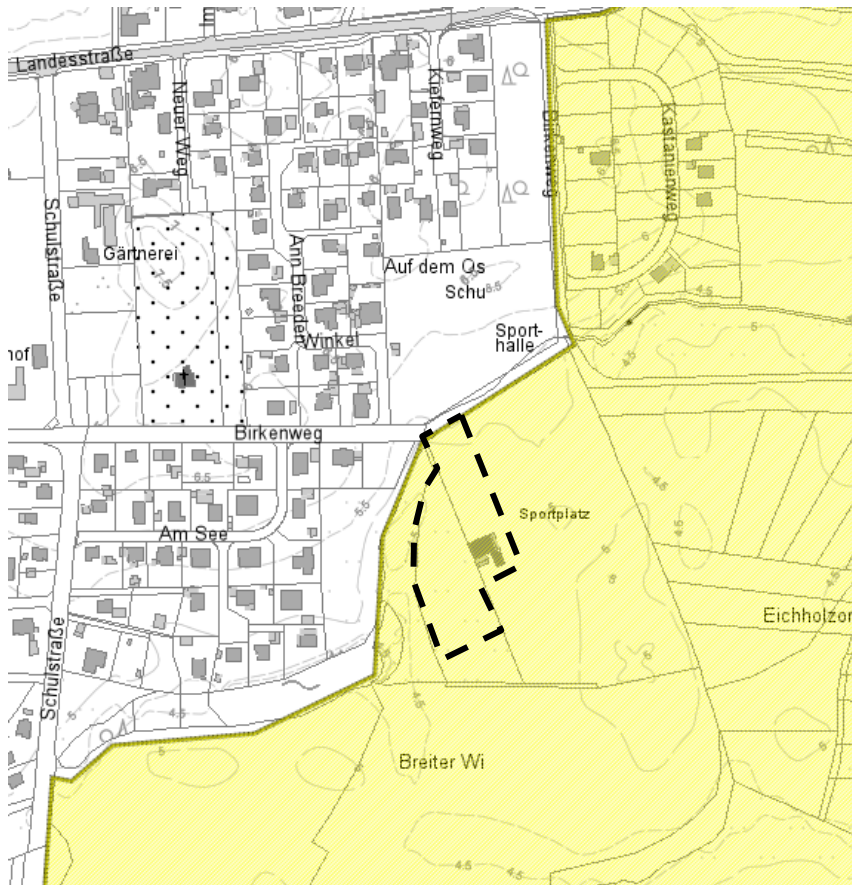
Die ursprünglichen textlichen Festsetzungen gelten für die 1. Änderung nicht mehr. Dagegen behält die örtliche Bauvorschrift auch für die 1. Änderung ihre Gültigkeit. Zum besseren Verständnis wird die örtliche Bauvorschrift als Anlage der 1. Änderung nochmals beigelegt.



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

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. Zum jetzigen Zeitpunkt existieren aber für die Kindertagesstätte nur erste Vorplanungen.

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 relativ großzügig dimensioniert, so dass auch die Besucher der Sportflächen ihren PKW hier abstellen können. Konflikte mit der Kita werden nicht erwartet, da im Regelfall die Hauptnutzung der beiden verschiedenen Einrichtungen zeitlich getrennt liegen.

4.3 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Im öffentlichen Verkehrsraum 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.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Genauere Aussagen hierzu können erst nach einer entsprechenden Planung durch ein Fachbüro erfolgen.

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.

Im weiteren Verfahren werden in einer Tabelle die Ausgangsbiotope des Ur-Bebauungsplans Nr. 5 den Planungen der 1. Änderung gegenübergestellt. Das zu erwartende Defizit muss entsprechend ausgeglichen werden. Ob dies überwiegend auf externen Flächen erfolgen soll, wird im weiteren Planverfahren festgelegt.

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.

Anlage

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Birkenweg“

Aufgrund des § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung werden für die als Wohngebiet festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Birkenweg" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

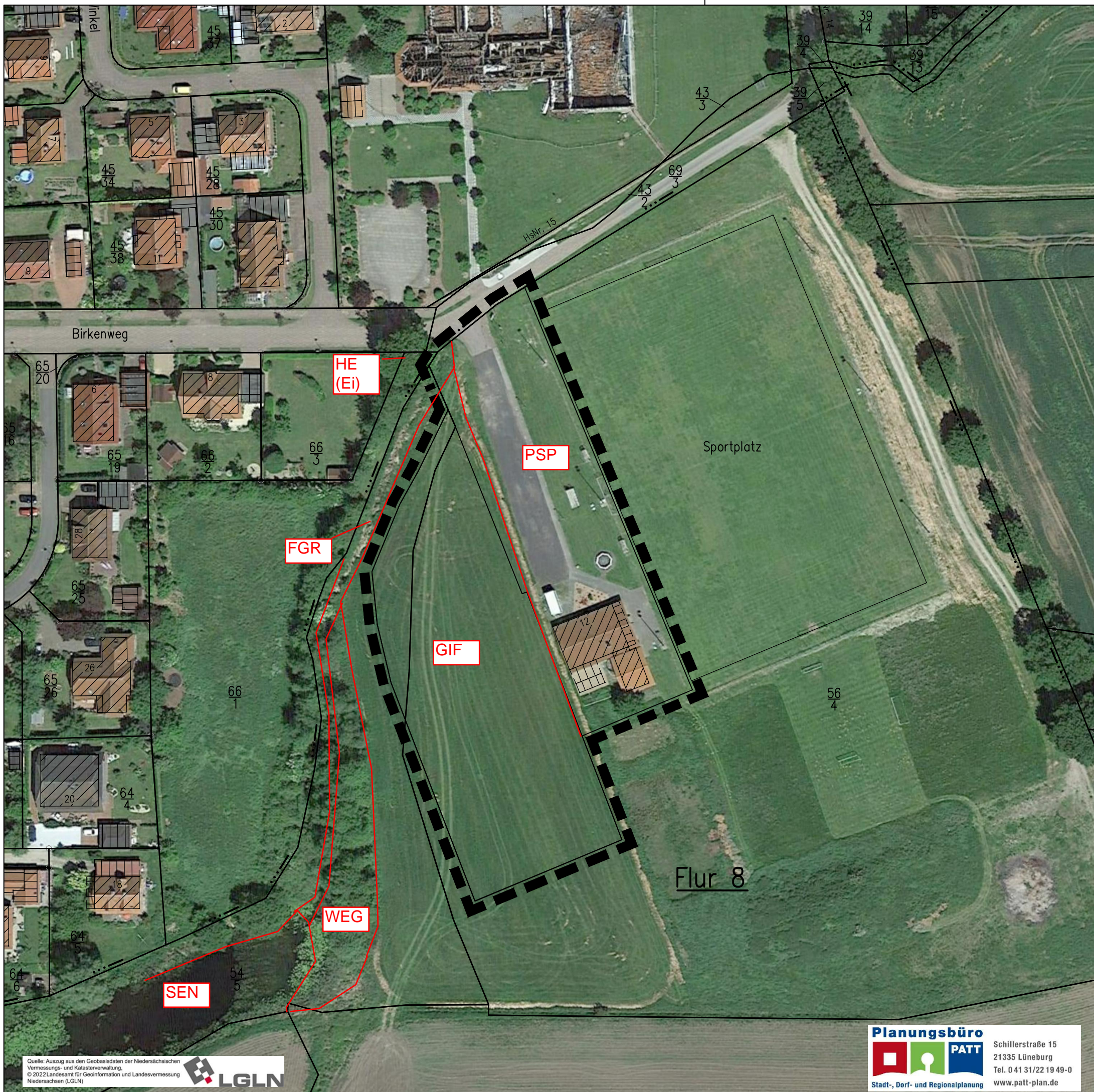
1.0 Gebäude

- 1.1 Die Außenwände von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 qm sind aus Vormauerziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellerangaben) auszuführen. Gebäude und Giebel oberhalb der Traufhöhe können aus Holz mit nicht deckendem Farbanstrich hergestellt werden. Glasanbauten und Wintergärten sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 36 qm sind auch Metallglaskonstruktionen zulässig (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen etc.). Garagen, offene Garagen und Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 36 qm sind farblich den Wohngebäuden anzupassen oder aus Holz mit einem nicht deckenden Farbanstrich herzustellen.
- 1.2 Die zulässige Traufhöhe beträgt höchstens 4,5 m, und die zulässige Firsthöhe beträgt höchstens 9,0 m über der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO (vgl. Skizze im Anhang der Begründung). Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut.
- 1.3 Bei Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 qm sind Hauptdachneigungen zwischen 35° und 48° herzustellen. Gründacheindeckungen dürfen mit Neigungen ab 20° hergestellt werden. Dächer auf Gebäuden mit einer Grundfläche von höchstens 36 qm dürfen bis auf die in 1.6 genannten Einschränkungen frei gestaltet werden.
- 1.4 Das Material der Dachdeckung von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 qm ist in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellerangaben) auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten sowie Dachbegrünung sind zulässig.
- 1.5 Dachgauben und/oder Quergiebel sind bis zu einer gesamten Länge von maximal 60 % der ihnen zuzuordnenden Hauslänge zulässig. Die Länge einer einzelnen Gaube oder eines einzelnen Quergiebels darf nicht mehr als 6,0 m betragen. Der Abstand zwischen Gauben und/oder Quergiebeln und zu Giebeln muss mindestens 2,0 m betragen. Die parallel zu den Traufen verlaufenden senkrechten Gaubenflächen sind zu mindestens 80 % der Länge mit Fenstern zu besetzen (vgl. Skizze im Anhang der Begründung).
- 1.6 Die Verwendung von Flächen aus Blechen, Kunststoffen, Pappen oder Materialien, die andere vortäuschen, oder die Verwendung von hochglänzenden oder von glasierten Materialien ist auf den Gebäudeaußenflächen nicht zulässig. Die Verwendung von Glas, Solar- und Voltaikflächen sowie Bitumendachbahnen für Gebäude mit Grundflächen unter 36 qm an Wänden und auf Dachflächen ist zulässig.

2.0 Nicht überbaubare Flächen

- 2.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 2.2 Zum Schutz des anstehenden humosen Oberbodens ist dieser vor Baubeginn abzuschieben, vorübergehend fachgerecht zwischenzulagern und nach Baufertigstellung auf den Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Oberbodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

- 2.3 Einzäunungen zu den Straßenseiten sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von 1,2 m über Oberkante Erschließungsstraße oder als Heckenbepflanzung mit oder ohne Drahtzäune zulässig. Bei der Verwendung von Drahtzäunen sind diese so zu errichten, dass sie in die Heckenbepflanzung integriert werden. Bei der Pflanzenwahl sind nur Laubgehölze zulässig. Koniferen mit Ausnahme von *Taxus bacata* (Eibe) dürfen nicht verwendet werden.
- 3.0 Sonstige bauliche Anlagen
- 3.1 Die Müllbereitstellungsflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste aus dem grünordnerischen Fachbeitrag einzugrünen oder mit Mauerwerk aus rotem bis rotbraunem Ziegelmaterial abzugrenzen. Zur Erschließungsstraße muss die Fläche frei zugänglich sein.
- 4.0 Ordnungswidrigkeiten
- 4.1 Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden (§ 91 Abs. 3 und 5 BauNVO)



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



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

Gemeinde Echem
 Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan „Kita“

Stand: Mai 2022



M 1 : 1.000