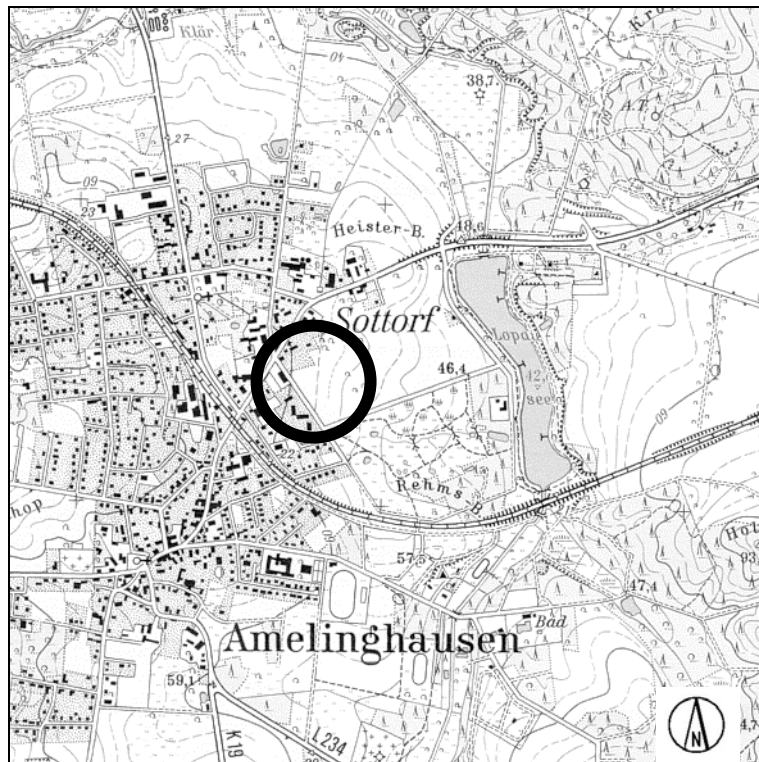
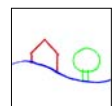


Bauleitplanung der Gemeinde Amelinghausen Landkreis Lüneburg

Vorhaben- und Erschließungsplan Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" einschl. örtlicher Bauvorschriften



Abschrift



Gliederung

Teil I Begründung

1	Grundlagen	4
2	Aufgaben des Bebauungsplanes	4
3	Städtebauliches Konzept	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.3	Zustand des Plangebietes	5
4	Inhalt des Bebauungsplanes	7
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2	Verkehr	7
4.3	Örtliche Bauvorschriften	8
4.4	Kinderspielplatz	9
5	Belange von Boden, Natur und Landschaft	9
5.1	Veranlassung / Rechtsgrundlage	9
5.2	Kurzdarstellung des Bestandes	10
5.3	Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft	11
5.4	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	11
5.5	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	13
5.6	Fazit	13
6	Immissionsschutz	14
7	Altlasten	15
8	Daten zum Plangebiet	15
9	Durchführung des Bebauungsplanes	15
9.1	Bodenordnung	15
9.2	Ver- und Entsorgung	15
9.3	Kosten	16

Teil II Umweltbericht

1	Einleitung	17
1.1	Veranlassung, Rechtslage	17
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung	17

1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	18
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	19
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	22
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	26
2.4	Planalternativen	30
3	Zusätzliche Angaben	30
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	30
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen	31
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

Teil III Abwägung und Verfahrensvermerke

1	Abwägung	33
2	Verfahrensvermerke	37

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Amelinghausen hat die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 „Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen“ beschlossen.

Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf die besonderen Anforderungen des Generationenwohnens ausgerichtete Art der baulichen Nutzung geschaffen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Amelinghausen stellt für den Änderungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Fremdenverkehr, Senioren“ und in dem nördlichen Teilbereich eine gemischte Baufläche dar. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den Regelungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind. Für den Bereich der dargestellten gemischten Baufläche wird davon ausgegangen, dass auf Grund des nicht flurstücksscharfen Betrachtungsmaßstabes des FNP der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt ist. Der Bebauungsplan konkretisiert in diesem Fall die Darstellungen des FNP.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466), erstellt worden.

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Dies geschieht vor dem Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan und ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 „Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen“ die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 36 und 37 sowie teilweise das Flurstück 52/3 (Lerchenweg) der Flur 5 in der Gemarkung Amelinghausen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,25 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Norden:	durch die nördliche Grenze des Flurstücks 37 und die orthogonale Verlängerung dieser Grenze über das Flurstück 52/3 (Lerchenweg) bis auf dessen westliche Grenze;
im Osten:	durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 36 und 37;
im Süden:	durch die südliche Grenze des Flurstücks 36 und die orthogonale Verlängerung dieser Grenze über das Flurstück 52/3 bis auf dessen westliche Grenze;
im Westen:	durch die westliche Grenze des Flurstücks 52/3 (Lerchenweg).

Diese Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung im M 1:1000 verbindlich dargestellt.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf das Generationenwohnen ausgerichtete Art der baulichen Nutzung geschaffen werden. Durch die demographische Entwicklung in Deutschland steigt der Anteil der älteren und pflegebedürftigen Mitbürger in der Bevölkerung kontinuierlich an. Durch die vorliegende Bauleitplanung soll eine aus der Bürgerschaft heraus entstandene Idee des Generationenwohnens realisiert werden, in der Jung und Alt nebeneinander und miteinander innerhalb eines Quartiers wohnen, leben und arbeiten können. Den künftigen Bewohnern bietet sich dadurch Gelegenheit, auch im Alter am sozialen und kulturellen Leben und an einem Generationsübergreifenden Kommunikations- und Erfahrungsaustausch teilhaben zu können.

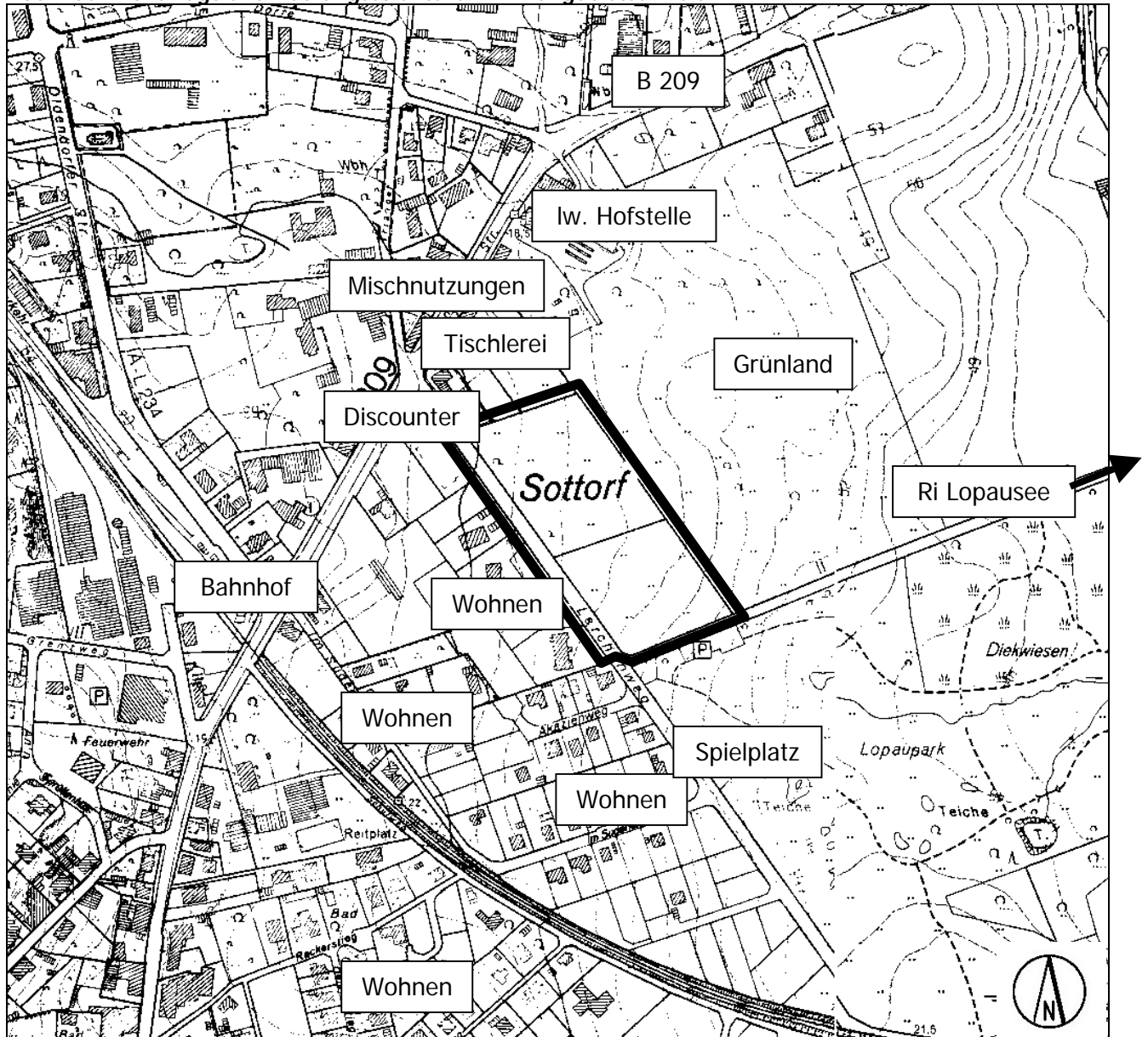
Die Mischung der Nutzungen, die aus einem betreuten Wohn- und Pflegeangebot, Wohnnutzungen für alte und junge Menschen, Dienstleistungsangeboten aus verschiedenen Bereichen und auch gewerblichen Nutzungen bestehen soll, stellt dabei einen wesentlichen Kriterium dar, mit dem ein Beitrag zur Integration auch älterer oder pflegebedürftiger Menschen in das tägliche Leben geleistet werden soll.

3.3 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit von Grünland geprägt, das intensiv landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt wird. Im Westen des Plangebietes verläuft der Lerchenweg. In der näheren Umgebung befinden sich nördlich und westlich vorwiegend Wohn- und Mischnutzungen. Nordwestlich des Plangebietes grenzt ein Lebensmitteldiscounter (Penny) an. Östlich des Plangebietes erstrecken sich bis zum Lopauser See weitere Grünland- und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie nordöstlich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Lopaupark. Nördlich grenzt ein Tischlerei- und Bestattungsbetrieb im Bereich der Lüneburger Straße Nr. 11 an. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab und weist hier Höhendifferenzen von 3 - 5 m auf.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Plangebietes, z.B. durch Immissionen in Form von Lärm oder Geruch oder das Vorhandensein von Altlasten sind nicht bekannt. Die Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

Abb: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld



4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Baugebiete wird ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Generationenwohnen“ festgesetzt.

Folgende Hauptnutzungen sind **zulässig**:

- Wohnen und Sonderwohnformen für ältere, hilfs- und pflegebedürftige Menschen

Weiterhin sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zulässig, die mit der Zweckbestimmung vereinbar sind und sich im Verhältnis zur Hauptnutzung unterordnen (< 30 % der Grundstücksfläche):

- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe aller Art (außerhalb und innerhalb der baulichen Anlagen)
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Gastronomische Einrichtungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig ist die Entwicklung eines Allgemeinen oder Reinen Wohngebietes i.S.d. §§ 3 und 4 BauNVO.

Durch die räumlich und funktional konkrete Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen und Einrichtungen einerseits und die Realisierung eines Mix aus unterschiedlichen Bau- und Wohnformen andererseits können die hier vorgesehenen Nutzungsstrukturen keinem der in den §§ 2-10 BauNVO definierten Baugebieten zugeordnet werden, so dass die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO erfolgt, in dem die besondere, vorhabenbezogene Zweckbestimmung des Generationenwohnens planungsrechtlich gesichert werden kann.

Um innerhalb des Plangebietes auch größere, zusammenhängende bauliche Strukturen errichten zu können, wird eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 begrenzt und bleibt somit unterhalb der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von $GRZ = 0,8$. Hierdurch wird eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstückflächen ermöglicht und zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Die GRZ gibt den Anteil der versiegelbaren Fläche in Bezug auf die Größe des Baugrundstücks an. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird zu Gunsten der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlage verzichtet.

Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 %, bzw. bis zur Obergrenze von $GRZ = 0,8$ ist nur zulässig, wenn diese Flächen versickerungsfähig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 hergestellt werden. Dies bedeutet, dass max. 70 % des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers zum Abfluss gelangen darf.

4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden über die Lüneburger Straße (B 209) und den daran angebotenen Lerchenweg. Hierüber ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof an der Bahnlinie Soltau- Lüneburg liegt in einer Entfernung rd. 300 m Luftlinie entfernt, westlich der Oldendorfer Straße.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bereits vorhandenen Lerchenweg. Weitere verkehrstechnische Erschließungsmaßnahmen sind zur Realisierung des Vorhabens nicht erforderlich. Der mit dem Vorhaben verbundene Stellplatzbedarf gem. NBauO wird durch private Stellplatzanlagen auf den Grundstücken bereitgestellt.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des OT Amelinghausen im Übergangsbereich zwischen den vorhandenen Siedlungsstrukturen und der freien Landschaft. Um diesen besonderen städtebaulichen Bedingungen Rechnung zu tragen und ein Einfügen der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften Gegenstand des Bebauungsplanes.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit und den individuellen Gesamtcharakter der Wohnanlage nicht zu stark einzuschränken. Daher beschränken sich die Festsetzungen auf die Definition der Dachneigung, der Dacheindeckung, der Firsthöhe und die Gestaltung und Ausführung der Außenwandflächen.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortslage,
- Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Dachform und –farbe

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes und seiner Umgebung. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erzielen.

Um eine einheitliche und harmonische Dachlandschaft unter Berücksichtigung der konkreten Objektplanung zu gewährleisten, sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes auf den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 10 Grad zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Dachneigungen ab 7 Grad zulässig. Um unter Berücksichtigung des Vorhabenbezuges eine angemessene Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, sind auch Dachterrassen allgemein zulässig.

Als Farbtöne für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 22 Grad sind die Farbtöne „rot“ bis „rotbraun“ und „braun“ bis „dunkelbraun“ in Anlehnung an die im § 5 der textlichen Festsetzungen aufgeführten RAL-Farbmuster zulässig. Zwischentöne und Schattierungen der Farbmuster sind zulässig, um die Verwendung marktüblicher Materialien nicht zu stark einzuschränken. Dächer mit einer geringeren Neigung als 22 Grad können auch in anderen Farben gestaltet werden, da diese i.d.R. für den Betrachter nicht wahrnehmbar sind.

Für Solarelemente, Dachfenster und Dachkonstruktionen für sportlichen Zwecken dienenden Anlagen sind auf Grund der tlw. erforderlichen besonderen technischen Eigenschaften auch in anderen als den genannten Farbtönen zulässig.

Glasdächer sind zulässig, wenn sie im Verhältnis zur Gesamtdachfläche des Hauptbaukörpers untergeordnet sind und einen Anteil von $\leq 30\%$ der Dachfläche ausmachen. Durch die flächenmäßige Begrenzung von Glasdächern können nachhaltige Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, z.B. durch großflächige Reflexionen bei direkter Sonneneinstrahlung, vermieden werden.

Höhe baulicher Anlagen

Das neue Quartier soll sich auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung der entstehenden Gebäude den vorhandenen Strukturen anpassen, damit eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch überhöhte Baukörper vermieden werden kann. Die Höhe der baulichen Anlagen wird daher auf 13,50 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Als Bezugspunkt wird gem. § 18 BauNVO die Mittelachse des Lerchenweg in Höhe der jeweiligen baulichen Anlage, als Höhe baulicher Anlagen der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

Da der Bereich des Plangebietes von einer bewegten, nach Richtung Osten abfallenden Topographie geprägt ist, ist die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend dieser Topographie zu korrigieren bzw. mit einem Abschlag zu versehen. Maßgebend für die Ermittlung dieses Abschlags ist die Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt (Lerchenweg) und dem angenommenen Schnittpunkt der dem Lerchenweg zugewandten Außenwandfläche mit der natürlichen Geländeoberkante in der Mitte des jeweiligen Baukörpers.

Außenwände

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen haben ebenso wie die Gestaltung der Dachlandschaft eine besondere Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Aus diesem Grund werden nur für das Ortsbild typische bzw. verträgliche Materialien in Form von Sichtmauerwerk und Putz zugelassen. Weiterhin sind auch Holzverschalungen zulässig, wenn sie im Verhältnis zur Fläche je Außenwand untergeordnet sind. Als Farben für Außenwandflächen sind die Farbtöne „gelb“ und „rot bis rotbraun“ zulässig. Darüber hinaus sind auch Holzfachwerk in den Farbtönen natur, braun und anthrazit sowie Glasfassaden zulässig.

Um die Verwendung von ortsuntypischen Materialien zu vermeiden, werden Materialien, die andere vortäuschen, z.B. Fachwerk-, Dachstein- oder Klinkerimitate, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4.4 Kinderspielplatz

Nach § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschossfläche, mindestens jedoch 300 qm netto Spielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen.

Da das Sondergebiet vorrangig der Hauptnutzung Wohnen mit gemischten Nutzungen dient, ist auch hier ein ausreichendes Spielplatzangebot zu berücksichtigen.

Berechnung des Spielplatzbedarfes:

SO Gebiet, II-geschossige Bauweise (Annahme):

$$(18.862 \text{ m}^2 \times \text{II}) \times \text{GRZ } 0,6 \times 2 \% = 453 \text{ m}^2$$

Der nächste Kinderspielplatz befindet sich südlich vom Plangebiet, ebenfalls am Lerchenweg in einer Entfernung von rd. 200 m. Der Spielplatz ist auch für die zukünftig im Plangebiet lebenden Kinder ausreichend dimensioniert und liegt im Einzugsbereich des Plangebietes.

5 Belange von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des

Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

5.2 Kurzdarstellung des Bestandes

- Es wird darauf hingewiesen, dass der umweltrelevante Bestand in Teil 2 Umweltbericht detailliert beschrieben wird und an dieser Stelle nur die für die Begründung der Planentscheidung wichtigen Aspekte kurz dargestellt werden.

Von der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Grünlandflächen betroffen, die eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen und eine hohen Bedeutung für den Wasserhaushalt haben. Darüber hinaus finden sich im östlichen Straßenrandbereich Obstbäume, die geringe bis allgemeine Bedeutungen als Teillebensraum von Tieren haben. Landschaftlich ist die Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand von Amelinghausen zu berücksichtigen. Der Ortsrand wird über die im Straßenbereich des Lerchenweges vorhandenen Gehölzbestände gut in die östlich angrenzende freie Landschaft eingebunden.

Innerhalb des Plangebiets sind die folgenden Biotoptypen mit den angegebenen Flächenanteilen und Wertigkeiten vorhanden:

Tab.: Charakterisierung und Beschreibung des Biotoptypenbestandes

Biotoptyp	Fläche in m ²	Beschreibung	Wert- faktor	Wert
Im Geltungsbereich des B-Planes				
GIT (Intensivgrünland)	20.074	Das artenarme Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) im Plangebiet wird intensiv als Weidefläche und zeitweise als Stellplatzfläche genutzt. Auf Grund der intensiven Nutzung weisen die Grünlandflächen im Vergleich zur typischen Ausprägung geringere Lebensraumpotenziale auf, weshalb sie um 0,5 Wertfaktoren abgewertet wurden.	1,5	30.111
BZN (Zierhecke) / HE 3 (Einzelbaum)	358	Ca. 1,50 m breite Pflanzstreifen mit Ziergehölzen überwiegend nicht heimischer Straucharten. Auf Grund der intensiven Pflege und des intensiven Schnitts geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Darin Einzelbäume heimischer Baumarten (Eiche, Erle, Hainbuche, Buche, Birke) mit Kronendurchmessern von 6 bis 8 m. Insgesamt finden sich 3 Einzelbäume mit Kronendurchmessern = 8 m und 4 Einzelbäume mit Kronendurchmesser = 6 m. Für Tiere und Pflanzen haben sie eine allgemeine Bedeutung..	2	716
TFZ (bef. Fläche)	447	Mit Betonsteinpflaster befestigter Fußweg, auf Grund des Versiegelungsanteils weitgehend ohne Bedeutung für Tiere und Pflanzen.	0	0
GIE (Grünland)	299	Straßenrandbereich mit extensiv genutztem Grünland. Die Flächen werden stellenweise befahren, aus diesem Grund ist die Vegetation lückig. Aus diesem Grund erfolgt eine Abwertung um 0,5 Werteinheiten. Sehr geringe bis geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen.	1,5	449
HE 1 (Einzelbaum) 1 x 50 m ²	50	1 Stück Birnenbaum mit einem Kronendurchmesser von 8 m und einem Stammdurchmesser von 50 cm. Der Obstbaum hat als Lebensraum von Tieren eine allgemeine Bedeutung.	3	150
HE 2 (Einzelbaum) 3 x 20 m ²	60	3 Stück Apfelbäume mit Kronendurchmesser von 3 bis 5 m, Stammdurchmesser 18 bis 40 cm. Die Obstbäume haben als Lebensraum von Tieren eine geringe Bedeutung.	2	120
OVS 1 (Straße)	1.079	Die Straßenfläche der Straße Lerchenweg ist asphaltiert, so dass hier keine Standorte heimischer Pflanzen vorhanden sind und auch Tiere keine Lebensräume finden. Die Straßenfläche ist ohne Bedeutung für Tiere und Pflanzen.	0	0
OVS 2 (Zufahrt)	169	Die Zufahrten zu den dem Lerchenweg westlich angrenzenden Grundstücken sind asphaltiert, so dass keine Standorte für heimische Pflanzen und auch keine Lebensräume für Tiere vorhanden sind und die Flächen ohne Bedeutung für Tiere und Pflanzen sind.	0	0
Fläche gesamt =	22.536	Gesamtwert (Werteinheiten) = 31.546		
* 5= sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung <i>kursiv</i> = geschützt gem. § 28 a/b NNatG , fett = besonderer Schutzbedarf				

Es wird darauf hingewiesen, dass in Teil II "Umweltbericht" ein Biotoptypenplan enthalten ist, auf dem die Lage und Abgrenzung der o. g. Biotoptypen abgebildet sind.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Listen Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten ermittelt oder bekannt worden.

5.3 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 1 NNatG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Negative und als erheblich zu wertende Auswirkungen ergeben sich aus der Inanspruchnahme der Grünlandflächen und der Böden für die Bebauung mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Stellplätzen und aus dem Verlust der Obstbäume bei der Einrichtung der Zufahrten zu den Stellplätzen im Straßenseitenraum. Im Einzelnen sind folgende erhebliche Auswirkungen, bezogen auf die Schutzgüter zu nennen:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Verlust von Grünlandlebensräumen, Verlust von Obstbäumen als Teillebensraum,
- Schutzgut Boden: Umlagerung und Versiegelung von Böden,
- Schutzgut Wasser: Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes durch Versiegelungen, Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses in die Vorflut,
- Schutzgut Landschaft / Ortsbild: unproportionale und unmaßstäbliche Bebauung, Überlagerung des gut in die Landschaft eingebundenen Ortsrandes.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in Teil II "Umweltbericht" eine ausführliche Ermittlung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft enthalten ist.

5.4 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen. Im Bebauungsplan tragen folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe bei:

Überschreitung der Grundflächenzahl

Die Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % ist nur möglich, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen mit einem Abflussbeiwert von 0,7 ausgeführt werden. Hiermit wird der Versiegelungsgrad auf den o. g. Flächen reduziert und Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert.

Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers

Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird durch geeignete bauliche Maßnahmen zurückgehalten und teilweise, sofern möglich, über die belebte Bodenschicht versickert, so dass nur der natürliche Abfluss der unversiegelten Fläche an die Vorflut abgegeben wird und erheblichen Beeinträchtigungen aus einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss aus dem Plangebiet vermieden werden.

Örtliche Bauvorschriften, Gebäudehöhen

Im B-Plan wird in örtlichen Bauvorschriften der städtebaulichen Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper in den vorhandenen Siedlungsbereich vorgegeben. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die wesentlichen Gestaltungsaspekte Dachlandschaft (Dachneigung, Materialien, Dachfarbe), Höhen baulicher Anlagen und Außenwände (Farbe, Materialien) über die ortstypische Gestaltungsmerkmale wiedergespiegelt werden. Mit der Maßnahme werden Eingriffe in die Landschaft und das Ortsbild minimiert.

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück, für die in den Festsetzungen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden, um die Abarbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 15 a Abs. 1 NNatG zu gewährleisten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen in Teil II "Umweltbericht", Kap. "Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen" enthalten ist. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Pflanzung von Laubbäumen zur Durchgrünung der Grundstücksfläche

Die Freiflächen des Sondergebietes sollen mit Laubbäumen durchgrünt werden. Die Durchgrünung trägt zu einer Aufwertung der Flächen für Tiere und Pflanzen und zur Integration des Sondergebietes in den Ortsrand und somit zum teilweisen Ausgleich der erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Landschaft bei.

Pflanzung von Laubbäumen zur Durchgrünung der Stellplatzflächen

Die Stellplatzanlagen für PKW sollen durch Bäume und Pflanzflächen gegliedert werden. Die Bäume tragen zur Einbindung und Strukturierung des Sondergebietes bei. Da vorwiegend heimische Arten zur Verwendung kommen sollen, bieten die Bäume auch Lebensräume für heimische Vögel und Insekten.

Entwicklung von Baum- und Strauchhecken zur Eingrünung des Sondergebietes

In den zeichnerisch und textlich am Nord-, Ost- und Südrand des Plangebietes festgesetzten 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB soll eine Strauch-Baumhecke entwickelt werden. Die Hecken tragen zur Einbindung des neuen Siedlungsrandes in die östlich angrenzende freie Landschaft bei, so dass erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaft ausgeglichen werden. Gleichzeitig werden heimische Baum- und Straucharten gepflanzt und somit Standorte für Pflanzen geschaffen. Die Hecken dienen als Schutz-, Rückzugs-, Nahrungs- und Brutlebensraum für Vogel-, Kleinsäuger- und Insektenarten. Die erheblichen Eingriffe in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen können teilweise ausgeglichen werden. Durch die Bepflanzung der Flächen werden Bereiche geschaffen, auf denen die Nutzung extensiviert wird und die natürlichen Bodenfunktionen wenig beeinträchtigt werden, so dass ein

teilweiser Ausgleich der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden erreicht wird.

5.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (1996) ermittelt und gegenüber gestellt.

Tab.: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz für das Plangebiet (gem. Nds. Städtetag, verändert)

Rechnerische Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wert-faktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. ha	Wert-faktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
GIT (Intensivgrünland)	20.074	1,5	30.111	OE (Gebäudekomplex, Nebenanlagen)	12.044	0	0
BZN (Zierhecke) / HE 3 (Einzelbaum)	358	2	716	TFZ (wasserdurchlässige Stellplatzflächen, Zufahrten etc.)	4.015	0,3	1.205
TFZ (Fußweg)	447	0	0	Y / PHH (Freiflächen, durchgrünt)	2.803	1,5	4.205
1 x HE 1 (Einzelbaum)	50	3	150	HPG (standortger. Gehölzpflanzung)	1.212	3	3.636
3 x HE 2 (Einzelbaum)	60	2	120	OVS 1 (Straße)	1.488	0	0
OVS 1 (Straße)	1.079	0	0	OVS 2 (Zufahrt)	169	0	0
OVS 2 (Zufahrt)	169	0	0	BZN (Zierhecke) / HE 3 (Einzelbaum)	358	2	716
GIE (Straßenrandbereich)	299	1,5	449	TFZ (Fußweg)	447	0	0
Gesamtfläche:	<u>22.536</u>	Flächenwert IST	<u>31.546</u>	Gesamtfläche	<u>22.536</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>9.762</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 9.762 - 31.546 = - 21.784 WE							

Die Bilanz zeigt, dass für das Plangebiet ein Kompensationsdefizit von -21.784 Werteinheiten entsteht, weil der Eingriff in die Grünlandflächen (Wertfaktor 1,5) über die vorgesehene Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes nicht aufgefangen werden kann. Das Kompensationsdefizit soll über Ersatzmaßnahmen auf extern gelegenen Flächen ausgeglichen werden.

5.6 Fazit

Es verbleiben Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Landschaft, die mit der Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes nicht vollständig ausgeglichen werden können. Der Ersatz des Defizits von -21.784 Werteinheiten ist auf einer externen Flächen sichergestellt. Aus landschaftsplanerischer Sicht stellt sich das Vorhaben nach Durchführung der hier genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe spätestens innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen als vertretbar dar.

▪ Beschreibung und Lage der externen Kompensationsfläche

Die Bilanz zeigt, dass die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können und eine externe Kompensation von mind. + 21.784 Werteinheiten notwendig ist.

Zur externen Kompensation sind die Entwicklung von Sandheide und Weidengebüschen auf dem gemeindeeigenen, im Lopaupark befindlichen Flurstücken 45/1, 46 und 47/5 (alle Flur 5, Gemarkung: Amelinghausen) und die Entwicklung von Sandheide auf dem gemeindeeigenen, nördlich der B 209 am Hangfuß des Bruchberges befindlichen Flurstück 2/14, Flur 4, Gemarkung: Amelinghausen vorgesehen.

Die konkreten Maßnahmen sind im Rahmen des zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrages unter Berücksichtigung des § 4 Abs. 2 (Externe Kompensation) der textlichen Festsetzungen verbindlich zu regeln.

6 Immissionsschutz

Von der geplanten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Generationenwohnen“ sowie den innerhalb dieses Gebietes zulässigen Nutzungen gehen keine Emissionen auf benachbarte Nutzungen aus, die zu Beeinträchtigungen oder Nutzungskonflikten führen könnten.

Auf das Plangebiet selbst können im Wesentlichen Verkehrslärmimmissionen von der nördlich verlaufenden Lüneburger Straße und dem westlich verlaufenden Lerchenweg auf das Plangebiet einwirken. Ebenso können zeitweise Lärm-, Geruchs- oder Staubimmissionen von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen führen auf Grund der Entfernung der Lärmquellen (Verkehrslärm) bzw. als für diesen Bereich ortstypisch hinnehmbare Immission (Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen) nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen.

Der nordöstlich des Plangebietes, südlich der Lüneburger Straße gelegene landwirtschaftliche Betrieb betreibt Rinderhaltung. Erhebliche Beeinträchtigungen aus dieser Nutzung, z.B. durch Lärm oder Geruch sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten, da der Betrieb bereits auf die benachbarten, betriebsfremden Wohnnutzungen Rücksicht nehmen muss. Darüber hinaus sind die Emissionen aus der landwirtschaftlicher Nutzung auf Grund der noch immer dörflich geprägten Nutzungsstrukturen als ortsüblich zu betrachten und nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Auf Grund der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungsmischung wird in diesem Fall die Immissionssensibilität eines Misch- bzw. Dorfgebietes unterstellt.

In Bezug auf den nördlich angrenzenden Tischlereibetrieb sind hier auf Grund der derzeitigen immissionsschutzrechtlichen Situation keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da dieser ebenfalls auf die nächstgelegene, betriebsfremde Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss, die näher an dem Betrieb liegt als das Plangebiet.

7 Altlasten

Nach Kenntnis der Gemeinde Amelinghausen sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

8 Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,25 ha und gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Generationenwohnen“		20.074 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.212 m ²	
Verkehrsfläche		2.462 m ²
Plangebiet gesamt		22.536 m²

9 Durchführung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnung

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Plangebiet befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers, so dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet ist.

9.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Amelinghausen ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Amelinghausen angeschlossen. Das vorhandene Leitungsnetz ist ausreichend dimensioniert, um das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und abzuleiten.

Oberflächenentwässerung

Eine flächendeckende Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlags ist auf Grund der anstehenden und nicht ausreichend durchlässigen Bodenschichten nicht möglich. Um eine zusätzliche Belastung der Vorflut durch einen erhöhten Oberflächenabfluss zu vermeiden, ist festgesetzt, dass das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt an die nächste Vorflut abzugeben ist. Der gedrosselte Abfluss ist so zu bemessen, dass die natürliche Abflusspende des derzeit unbebauten Geländes nicht überschritten wird. Auf Grund der topographischen Verhältnisse und des architektonischen Konzeptes kann die Rückhaltung auch außerhalb des Plangebietes erfolgen, sofern diese Flächen eine geordnete Ableitung des Oberflächenwassers ermöglichen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die angrenzend im Bereich des Lerchenweg vorhandenen Leitungen und wird durch die Purena GmbH sichergestellt.

Für den Grundschutz des Sondergebietes kann aus der vorhandenen Trinkwasserleitung gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h sichergestellt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Lüneburg.

Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt der für die Energieversorgung zuständige Energieversorger E.ON- Avacon AG. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

Kommunikation

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Sängemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon 05141 /17-918 so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Auftreten von Bodenfunden

Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden im Plangebiet ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen, damit eine Begutachtung und ggf. Sicherung der Bodenfunde erfolgen kann.

9.3 Kosten

Der Gemeinde Amelinghausen entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten i.S. von § 127 BauGB.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

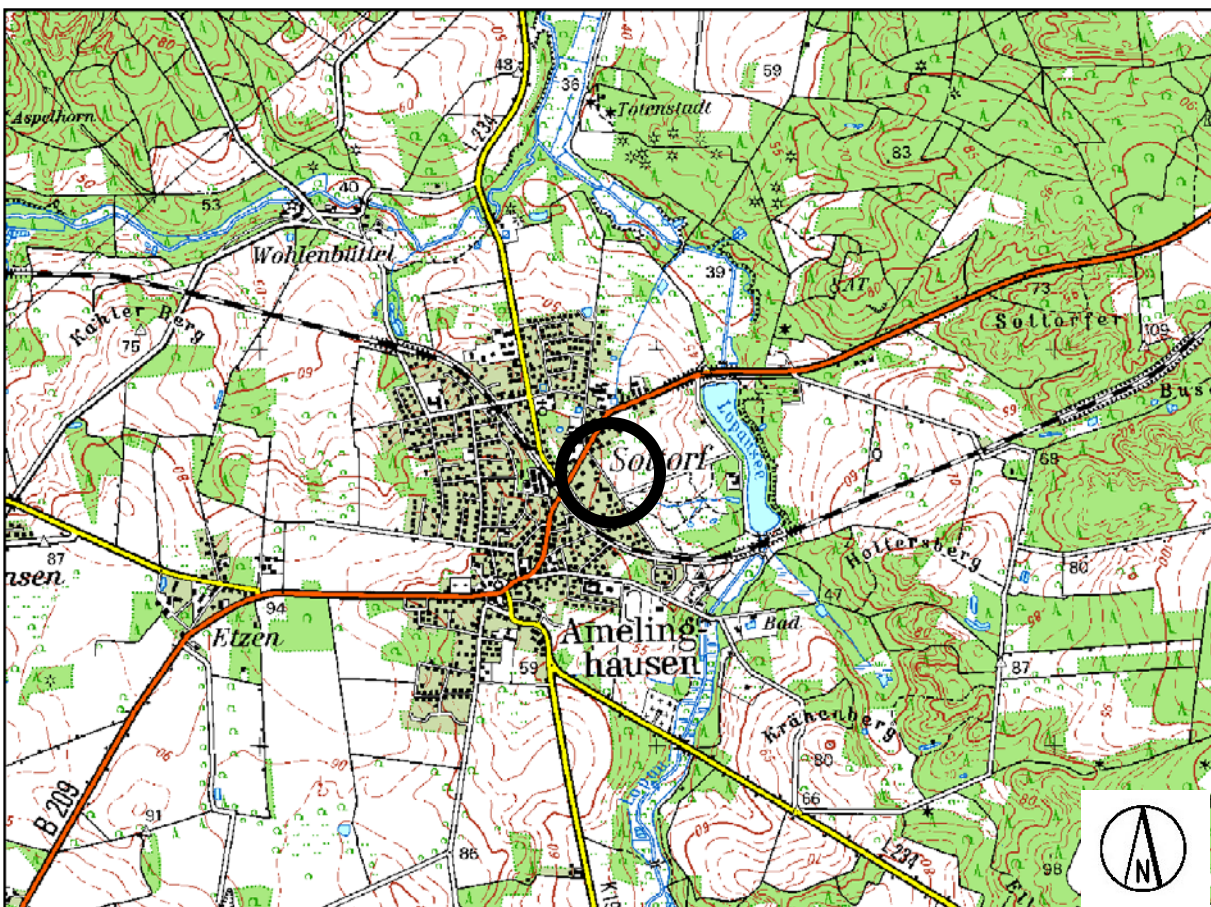
1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

1.2.1 Angaben zum Standort

Das 22.536 m² große Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Amelinghausen. Die im Plangebiet befindlichen Grünlandflächen grenzen der Straße Lerchenweg östlich an und werden intensiv beweidet. Das Plangebiet grenzt nordöstlich an den Lopaupark an. Der Lopausee ist östlich gelegen und fußläufig zu erreichen. Der nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche wird von einer aus Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe gemischten Nutzung geprägt, während die westlich angrenzenden Siedlungsbereiche durch Wohnnutzung geprägt werden.



1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf Generationenwohnen ausgerichtete Einrichtung mit ergänzenden Nutzungen und Dienstleistungen geschaffen werden, indem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung: Generationenwohnen festgesetzt wird. Örtliche Bauvorschriften werden Teil der Festsetzungen des B-Planes, um eine Anpassung des Plangebietes an die vorhandenen Bebauungsstrukturen zu gewährleisten.

In der Bilanz stellen sich die Anteile versiegelter und unversiegelter Flächen wie folgt dar:

Tab. : Anteile versiegelter Flächen / unversiegelter Flächen

Bereich/ Art der Festsetzung	Teilfläche	Gesamtfläche
Sondergebiet (SO - Gebiet) (GRZ = 0,6, eff. GRZ = 0,8, Höhe der Baukörper max. 13,50 m, abweichende Bauweise)		20.074 m ²
- darin: unversiegelte Flächen: 4.015 m ² davon Freiflächen = 2.803 m ² davon Anpflanzflächen = 1.212 m ²	4.015 m ²	
- darin: Gebäude u. Nebenanlagen *: 16.059 m ²	16.059 m ²	
Straßenverkehrsfläche:		2.462 m ²
- darin: versiegelte Flächen:	2.462 m ²	
Plangebiet gesamt:		<u>22.536 m²</u>
- darin: unversiegelte Flächen davon: Freiflächen = 2.803 m ² davon: Anpflanzfläche = 1.212 m ²	4.015 m ²	
- darin: versiegelte Flächen davon: Gebäude u. Nebenanlagen * = 16.059 m ² davon: Verkehrsflächen = 2.462 m ²	18.521 m ²	
* relevant für die Beurteilung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO i. V. m. Anhang 1 Nr. 18.8 u. 18.7.2 UVPg		

In der Bauleitplanung werden die Belange von Boden, Natur und Landschaft über die die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB am östlichen, nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes und die Festsetzung externer Kompensationsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Festsetzungen sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besonders für die Eingriffsregelung wirksam, so dass in den Kap. "Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen" und "Externe Kompensationsmaßnahmen" eingehend auf die Festsetzungen eingegangen wird.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Im Folgenden werden nur die fachgesetzlichen Regelungen und Fachplanungen genannt, die bei der Umweltprüfung bezüglich des Vorhabens und des Planungsraumes Bedeutung erlangt haben.

1.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet. In den Umweltbericht ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag integriert, in dem die Belange von Boden, Natur und Landschaft und insbesondere die Eingriffsregelung berücksichtigt wird.

Sonstige Unterschutzzstellungen gem. anderen Fachgesetzen

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. Naturschutzgesetz, Bundes-Bodenschutzgesetz oder

Denkmalschutzgesetz besonders schutzwürdigen Objekte oder Bereiche.

1.3.2 Fachplanungen

Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 6 NNatG)

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Amelinghausen liegt in einem Vorentwurf (1996) vor, der bezüglich der vorliegenden Bauleitplanung keine hinreichend differenzierten und aktuellen Aussagen trifft. Von der Berücksichtigung der Darstellungen des Landschaftsplanes wurde deshalb abgesehen.

Landschaftsrahmenplan (gem. § 5 NNatG)

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg (1996) werden für das Plangebiet selbst keine Schutz- und Entwicklungsziele vorgegeben.

Bauleitpläne gem. BauGB (Flächennutzungsplan)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen stellt für das Plangebiet Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: "Gesundheit, Fremdenverkehr, Senioren" dar. Östlich grenzen Grünflächen als von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen an. Südlich grenzen weitere Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: "Fremdenverkehr" an. Nördlich grenzen gemischte Bauflächen und östlich Wohnbauflächen an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Es bestehen keine Zielkonflikte mit umweltrelevanten Darstellungen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Erholungsfunktion

Das Plangebiet hat als intensiv genutzte Grünlandfläche keine Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung. Im Flächennutzungsplan ist ihm auf Grund der günstigen Lage zum regionalen Erholungsschwerpunkt Lopausee eine besondere Bedeutung für die Schaffung von Einrichtungen für die Gesundheit, den Fremdenverkehr und Senioren beigemessen worden.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Von der Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen keine Immissionen in Form von Geruch, Staub und Geräuschen aus, die erheblich nachteilig auf die geplante Nutzung wirken. Vielmehr sind die landwirtschaftlichen Immissionen als ortstypisch anzusehen und zu dulden.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der überwiegende Teil der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume ist von intensiv genutzten Grünlandflächen geprägt, die als Lebensraum von Tieren und Pflanzen eine geringe Bedeutung haben.

Tab.: Vorhandene Biotoptypen, Beschreibung, Bewertung

Biotoptyp	Fläche in m ²	Beschreibung	Wert- faktor	Wert
Im Geltungsbereich des B-Planes				
GIT (Intensivgrünland)	20.074	Das artenarme Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) im Plangebiet wird intensiv als Weidefläche und zeitweise als Stellplatzfläche genutzt. Auf Grund der intensiven Nutzung weisen die Grünlandflächen im Vergleich zur typischen Ausprägung geringere Lebensraumpotenziale auf, weshalb sie um 0,5 Wertfaktoren abgewertet wurden.	1,5	30.111
BZN (Zierhecke) / HE 3 (Einzelbaum)	358	Ca. 1,50 m breite Pflanzstreifen mit Ziergehölzen überwiegend nicht heimischer Straucharten. Auf Grund der intensiven Pflege und des intensiven Schnitts geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Darin Einzelbäume heimischer Baumarten (Eiche, Erle, Hainbuche, Buche, Birke) mit Kronendurchmessern von 6 bis 8 m. Insgesamt finden sich 3 Einzelbäume mit Kronendurchmessern = 8 m und 4 Einzelbäume mit Kronendurchmesser = 6 m. Für Tiere und Pflanzen haben sie eine allgemeine Bedeutung.	2	716
TFZ (bef. Fläche)	447	Mit Betonsteinpflaster befestigter Fußweg, auf Grund des Versiegelungsanteils weitgehend ohne Bedeutung für Tiere und Pflanzen.	0	0
GIE (Grünland)	299	Straßenrandbereich mit extensiv genutztem Grünland. Die Flächen werden stellenweise befahren, aus diesem Grund ist die Vegetation lückig. Aus diesem Grund erfolgt eine Abwertung um 0,5 Werteinheiten. Sehr geringe bis geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen.	1,5	449
HE 1 (Einzelbaum) 1 x 50 m ²	50	1 Stück Birnenbaum mit einem Kronendurchmesser von 8 m und einem Stammdurchmesser von 50 cm. Der Obstbaum hat als Lebensraum von Tieren eine allgemeine Bedeutung.	3	150
HE 2 (Einzelbaum) 3 x 20 m ²	60	3 Stück Apfelbäume mit Kronendurchmesser von 3 bis 5 m, Stammdurchmesser 18 bis 40 cm. Die Obstbäume haben als Lebensraum von Tieren eine geringe Bedeutung.	2	120
OVS 1 (Straße)	1.079	Die Straßenfläche der Straße Lerchenweg ist asphaltiert, so dass hier keine Standorte heimischer Pflanzen vorhanden sind und auch Tiere keine Lebensräume finden. Die Straßenfläche ist ohne Bedeutung für Tiere und Pflanzen.	0	0
OVS 2 (Zufahrt)	169	Die Zufahrten zu den dem Lerchenweg westlich angrenzenden Grundstücken sind asphaltiert, so dass keine Standorte für heimische Pflanzen und auch keine Lebensräume für Tiere vorhanden sind und die Flächen ohne Bedeutung für Tiere und Pflanzen sind.	0	0
Fläche gesamt =	22.536	Gesamtwert (Werteinheiten) = 31.546		
* 5= sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung <i>kursiv</i> = geschützt gem. § 28 a/b NNatG , fett = besonderer Schutzbedarf				
- Lageplan M. 1:2.000 siehe folgende Seite -				

Tier- und Pflanzenarten

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Listen Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten ermittelt worden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bodeneigenschaften und -funktionen

Im Plangebiet steht Braunerde an. Im Profil finden sich folgende Bodenarten: 0 bis max. 8 dm unter Geländeoberkante schluffiger Sand aus Sandlöß und darunter Sand aus glazifluvialen Ablagerungen (Quelle: NLfB (1997): BÜK 1:50.000).

Im Bereich der Grünlandflächen sind die Böden nicht befestigt. Im Straßenbereich des Lerchenweges ist sowohl die ca. 5 m breite Straßenfläche als auch ein ca. 1,50 m breiter Fußweg befestigt, so dass ca. 69 % der Straßenparzelle befestigt sind.

Auf den intensiv genutzten Grünlandflächen ist der Boden durch kulturtechnische Maßnahmen stark in seinen natürlichen Eigenschaften überprägt und hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Auf Grund des im Straßenbereich hohen Anteils an Versiegelungen von > 50 % ist er nur von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Bereiche mit besonderen Bodenwerten

Im Plangebiet finden sich keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, seltene Böden oder sonstige Bereiche mit naturhistorischer, kulturhistorischer u. geowissenschaftlicher Bedeutung der Böden. In der Umweltprüfung wurde auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Bodenkontaminationen

Die Gemeinde Amelinghausen hat keine Kenntnis von potenziellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die durch die Planung direkt beeinträchtigt werden, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

Natürliche Grundwassersituation

Für das Plangebiet liegen keine Untersuchungen der Grundwasservorkommen vor.

Die natürliche Beschaffenheit des Grundwassers wird durch die Nutzung als Grünlandfläche nicht beeinträchtigt, so dass den Grünlandbereichen eine hohe Bedeutung zugemessen wird.

Im Straßenbereich finden sich befestigte Flächen, von denen eine natürliche Versickerung in den Grundwasserkörper nicht möglich ist und die natürliche Grundwassersituation beeinträchtigt wird. Die Straßenflächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Der Siedlungsraum Amelinghausen weist ein ausgeglichenes Ortsklima ohne Belastungsräume auf. Das Plangebiet ist lufthygienisch und klimatisch unbeeinträchtigt und hat eine allgemeine Bedeutung für Klima und Luft. Nach überschlägiger Einschätzung des Gefährdungspotenzials sind die Schutzgüter Klima und Luft für diese Bauleitplanung nicht relevant, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Hohe Heide (LRP LK Lüneburg (1996): Thematische Karte Nr. 5 Naturräumliche Gliederung für den Landkreis Lüneburg). Aus kulturhistorischer Sicht sind die Heidevorkommen für diesen Naturraum besonders charakteristisch.

Das Plangebiet ist dem östlichen Siedlungsrand Amelinghausen vorgelagert. Der Siedlungsbereich wird von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern gebildet, die in mit Laubgehölzen durchgrünter Hausgärten eingebettet sind. Der Siedlungsrand ist über die an der Straße Lerchenweg vorhandenen Gehölzstrukturen gut in die östlich angrenzende und von Grünland- und Ackerflächen geprägte freie Landschaft eingebunden. Insgesamt zeigt sich der Bereich mit eingeschränkter Eigenart und Vielfalt, da ortstypische Elemente zwar erkennbar, durch untypische Elemente, wie großmaßstäbliche Gebäudekomplexe aber überprägt ist. Das Naturerleben, welches sich z.B. über das Erkennbarsein natürlicher (Spontan-) Entwicklung von Vegetation zeigen würde, ist durch intensive Pflege der Gärten stark eingeschränkt. Insgesamt handelt es sich um Bereiche, deren

naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert, im Wesentlichen aber noch erkennbar ist. Sie haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung finden sich keine Kultur- und Sachgüter, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Grünlandflächen weiterhin als Weideflächen genutzt. Der landschaftliche Wert der Freiflächen sowie die besondere Wertigkeit für die natürliche Grundwassersituation würden erhalten bleiben. Darüber hinaus würden die Grünlandflächen in geringem Maß Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Inanspruchnahme der Grünlandflächen für die Bebauung mit Gebäuden sowie den zugehörigen Nebenanlagen und Stellplatzflächen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt. Im Straßenbereich des Lerchenweges sind keine Veränderungen geplant, so dass hier nicht mit nachteiligen Umweltauswirkungen gerechnet wird.

Im Zuge der Realisierung dieser Planung können auf der Grundlage der hierfür erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Verbesserungen der Umweltsituation erreicht werden und zu einem Ausgleich der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen beitragen. Die entstehenden Umweltauswirkungen sind, zunächst ohne Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, im Folgenden aufgeführt.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Mensch"

Keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens aus landwirtschaftlichen Immissionen

Für den dem Plangebiet östlich angrenzenden, landwirtschaftlich geprägten Bereich sind landwirtschaftliche Emissionen als ortsüblich zu betrachten und nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen können nicht abgeleitet werden.

Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion

Die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter "Pflanzen und Tiere"

Veränderung der Biotopwerte

In der folgenden Tabelle werden die nach der Durchführung des B-Planes zu erwartenden Biotopwerte aufgestellt.

Tab.: Zu erwartende Biotoptypen und Biotopwerte

Biotoptyp / Fläche in m ²	Beschreibung	Wertfaktor* / Flächenwert
Planung		
X / OE (Gebäude, Nebenanlagen): 12.044 m ²	Voll versiegelte Flächen der Gebäude und Nebenanlagen exkl. Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6.	0/0
TFZ (bef. Flächen): 4.015 m ²	Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen.	0,3/1.205
Y (Freiflächen): 2.803 m ²	Freiflächen im Sondergebiet, unversiegelt, durchgrünt.	1,5 / 4.205
HPG (standortger. Gehölzpflanzung): 1.212 m ²	Standortgerechte Gehölzpflanzung aus heimischen Baum- und Straucharten zur Eingrünung des Sondergebietes.	3 / 3.636
BZN (Zierhecke) / HE 3 (Einzelbaum): 358 m ²	Ca. 1,50 m breite Pflanzstreifen mit Ziergehölzen überwiegend nicht heimischer Straucharten. Auf Grund der intensiven Pflege und des intensiven Schnitts geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Darin Einzelbäume heimischer Baumarten (Eiche, Erle, Hainbuche, Buche, Birke) mit Kronendurchmessern von 6 bis 8 m. Insgesamt finden sich 3 Einzelbäume mit Kronendurchmessern = 8 m und 4 Einzelbäume mit Kronendurchmesser = 6 m. Für Tiere und Pflanzen haben sie eine allgemeine Bedeutung.	2 / 716
TFZ (bef. Fläche): 447 m ²	Mit Betonsteinpflaster befestigter Fußweg, auf Grund des Versiegelungsanteils weitgehend ohne Bedeutung für Tiere und Pflanzen.	0 / 0
OVS 1 (Straße): 1.488 m ²	Asphaltierte Straßenfläche der Straße "Lerchenweg".	0 / 0
OVS 2 (Zufahrt): 169 m ²	Zufahrten der dem Lerchenweg westlich angrenzenden Grundstücksflächen, asphaltiert.	0 / 0
<p>* 5 = sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung <i>kursiv</i> = geschützt gem. § 28 a/b NNatG , fett = besonderer Schutzbedarf</p>		

Verlust von Grünlandlebensräumen

Bei der Bebauung mit einem Gebäudekomplex für das Generationenwohnen sowie mit den zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen werden die im Bestand vorhandenen Grünlandflächen komplett umgewandelt, so dass die Grünlandlebensräume heimischer Tiere und Pflanzen verloren gehen. Dies ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu werten.

Verlust von Obstbäumen

Die am östlichen Straßenrand vorhandenen 4 Obstbäume werden bei der Erschließung des Sondergebietes und der Anbindung der Stellplatzflächen als Lebensraum heimischer Tiere verloren gehen, so dass erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Keine Beeinträchtigungen im Straßenbereich "Lerchenweg"

Die im westlichen Straßenbereich "Lerchenweg" vorhandenen Grünstrukturen werden nicht verändert, so dass nicht mit nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen ist.

Keine Beeinträchtigungen von bes. geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten

Ein erheblicher Eingriff durch Beeinträchtigungen von besonders geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten ist nicht ableitbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Boden"

Beeinträchtigungen durch die Versiegelung und den Umbau von Böden

Im Straßenbereich "Lerchenweg" sind keine Ausbaumaßnahmen geplant, die zu weitergehenden Versiegelungen führen.

Bei der geplanten Bebauung von max. 16.044 m² des bislang unversiegelten Bodens der Grünlandflächen mit Gebäuden und Nebenanlagen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens völlig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind.

Keine Beeinträchtigungen durch den Eintrag von Schadstoffen

Mit der geplanten Nutzung werden keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden sein, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten.

Keine Beeinträchtigungen von Bereichen mit besonderen Werten der Böden

Von der Bauleitplanung werden keine Böden mit besonderen Werten erheblich negativ beeinträchtigt.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Wasser"

Keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern

Oberflächengewässer werden durch die geplante Bebauung des Plangebietes nicht direkt beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen der natürlichen Grundwassersituation infolge von Versiegelungen

Erhebliche Eingriffe in das Grundwasser sind mit Verringerungen der natürlichen Grundwasserneubildungsrate nach der Versiegelung des bislang unversiegelten Bodens im Bereich der Grünlandflächen durch Gebäude und Nebenanlagen verbunden, weil der Boden die Fähigkeit verliert, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Gleichzeitig verliert er an Retentionspotenzial. Mit der Intensivierung der Nutzungsintensität auf den Flächen wird das Gefährdungspotenzial weiter erhöht. Diese Faktoren sind als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten.

Mögliche Beeinträchtigungen der Vorflut durch erhöhten Oberflächenabfluss

Durch die auf den versiegelten Flächen stark verminderte Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss in die Vorflut oder den Kanal einstellen kann und hiermit erhebliche Beeinträchtigungen verbunden sein können.

Keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser

Mit der geplanten Nutzung werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein; erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter "Klima und Luft"

Keine Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Situation

Mit der geplanten Bebauung werden ortstypische, locker bebaute Siedlungsstrukturen geschaffen, was nicht zu einer Veränderung des Ortsklimas beiträgt. Mit der geplanten Sondernutzung sind keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität z. B. durch Schadstoffeinträge verbunden. Insgesamt sind keine Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft abzuleiten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut "Landschaft"

Mögliche Beeinträchtigungen durch nicht ortstypische Bebauung

Das Landschafts- und Ortsbild könnte durch Baustrukturen stark verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in den Ortsrand integrieren, was mit einem erheblichen Eingriff verbunden wäre.

Mögliche Beeinträchtigungen aus der fehlenden Einbindung in die freie Landschaft

Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist insbesondere durch die Anlagerung des Erweiterungsbereiches an den vorhandenen Siedlungsrand Amelinghausen zu rechnen, wenn der Übergang zwischen den geplanten Baukörpern und der freien Landschaft nicht landschaftsgerecht gestaltet wird.

Mögliche Beeinträchtigungen aus dem Verlust der Obstbäume

Die am östlichen Straßenrand des Lerchenweges vorhandenen Obstbäume haben als landschaftsprägendes Element eine besondere Bedeutung. Für die Durchführung der Bebauungsplanung ist ihr Erhalt nicht vorgesehen, so dass sich aus dem Verlust erhebliche Eingriffe in die Landschaft und das Ortsbild ergeben können.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter "Kultur- und Sachgüter"

Kultur- und Sachgüter werden von der geplanten Bebauung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Umweltauswirkungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Die Auswirkungen der Bauleitplanung betreffen auch dieses Wirkungsgefüge, das in der folgenden Matrix dargestellt ist.

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung
(in Anlehnung an RAMMERT (1995))

Wirkung von	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Landschaft	Klima / Luft	Kultur-/Sachgüter	Mensch
Tiere		IST: Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung SOLL: (-) Nutzung der Flächen überwiegend durch den Menschen	IST: Bodenbildung, Lebensraum SOLL: (-) Verlust v. Lebensräumen nach Versiegelung mit Gebäuden	IST: Nutzung SOLL: (0)	IST: Nutzung SOLL: (-) Veränderung der Landschaftsnutzung	IST: Nutzung, Stoffein- u. Austrag, Beeinflussung SOLL: (0)	IST: keine SOLL: (0)	IST: Erholung, Naturerlebnis SOLL: (-) Nutzungsänderungen
Pflanzen	IST: Nahrung, Lebensraum SOLL: (-) Verlust von Lebensräumen nach Überbauung des Grünlandes		IST: Durchwurzelung Nährstoffentzug, Bodenbildung SOLL: (-) Verlust v. Vegetation nach Versiegelung m. Gebäuden	IST: Nutzung SOLL: (0)	IST: Strukturelemente SOLL: (-) Verlust von Einzelbäumen, Überlagerung der Einbindung in die freie Landschaft	IST: Nutzung, Stoffein- u. Austrag, Beeinflussung SOLL: (0)	IST: keine SOLL: (0)	IST: Erholung, Naturerlebnis SOLL: (-) Verlust von Grünland- u. Gehölzstrukturen
Boden	IST: Lebensraum SOLL: (-) Verlust von Lebensräumen nach Versiegelung m. Gebäuden u. Nebenanlagen	IST: Lebensraum, ger. Nährstoffversorgung SOLL: (-) Verlust von Lebensräumen nach Versiegelung m. Gebäuden		IST: Stoffeintrag, ger. Filtration von Schadstoffen, Sedimentbildung SOLL: (-) Veränderungen des Wasserhaushaltes nach Versiegelungen mit Gebäuden	IST: Wasserhaushalt, Strukturelemente, Stoffhaushalt SOLL: (-) Veränderung der Bodenfunktionen durch Überbauung m. Gebäuden	IST: evtl. Staubbildung SOLL: (0)	IST: keine SOLL: (0)	IST: geringe Nutzung SOLL: (+) Nutzung als Lebensraum
Wasser	IST: Lebensgrundlage SOLL: (0)	IST: Lebensgrundlage, SOLL: (0)	IST: Masse Deposition, Stoffverlagerung, Beeinflussung von Bodenart u. -struktur SOLL: (-) Verringerte Versickerungsraten nach Versiegelung von Böden		IST: Stoffhaushalt, Wasserhaushalt, Strukturelemente, Relief SOLL: (-) Veränderung der nat. Grundwassersituation nach Überbauung mit Gebäuden u. Nebenanlagen	IST: Luftfeuchtigkeit, Lokalklima, Verdunstung SOLL: (0)	IST: keine SOLL: (0)	IST: Lebensgrundlage, Erholung SOLL: (0)
Landschaft	IST: Lebensraumstruktur SOLL: (0)	IST: Lebensraumstruktur SOLL: (0)	IST: Überprägung durch Grünlandnutzung SOLL: (-) Intensivierung der Nutzung, weitere Überprägung	IST: Wasserscheide, Gewässerverlauf SOLL: (0)		IST: Strömungsverlauf, Kalt- u. Reinluftbildung SOLL: (0)	IST: keine SOLL: (0)	IST: Asth. Empfinden, Erholung, Wohlbefinden SOLL: (-) Verlust von Grünlandflächen und Einzelgehölzen
Klima/ Luft	IST: Lebensgrundlage, Atemluft, Lebensraum, Wohlbefinden, Umfeldbedingungen SOLL: (0)	IST: Lebensgrundlage, Atemluft, Verbreitung, Bestäubung, Wuchsbedingungen, Umfeldbedingungen SOLL: (0)	IST: Bodenluft, Bodenklima, Stoffeintrag, Bodenentwicklung SOLL: (0)	IST: Grundwasserneubildung SOLL: (0)	IST: Stoffhaushalt, Erholungsseignung SOLL: (0)		IST: keine SOLL: (0)	IST: Lebensgrundlage, Atemluft, Wohlbefinden, Umfeldbedingungen SOLL: (0)
Kultur-/ Sachgüter	IST: keine SOLL: (0)	IST: keine SOLL: (0)	IST: keine SOLL: (0)	IST: keine SOLL: (0)	IST: keine SOLL: (0)	IST: keine SOLL: (0)		IST: keine SOLL: keine
Mensch	IST: Störungen durch intensive Nutzung SOLL: (0)	IST: Pflege SOLL: (-) Intensivierung der Nutzung	IST: geringe Nutzung für Weidetierhaltung SOLL: (-) Intensivierung der Nutzung	IST: Nutzung, Gestaltung SOLL: (-) Veränderung der nat. Grundwassersituation durch Versiegelungen	IST: geringe Nutzung und Überformung SOLL: (-) weitere Gestaltung, Überformung	IST: Nutzung, Stoffeintrag SOLL: (0)	IST: keine SOLL: (0)	

Über die für die einzelnen Schutzgüter bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus entstehen

durch die geplante Bebauung keine komplexen Wechselwirkungen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden Maßnahmen genannt, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt sind und zur Vermeidung sowie zum Ausgleich der o. g. erheblichen Eingriffe in die Umwelt beitragen. In der folgenden Tabelle wird dargestellt, wie auf potenziell negative Umweltauswirkungen reagiert wird.

Tab.: Vermeidungs- und -Ausgleichsmaßnahmen für die voraussichtlich erheblich beeinträchtigten Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich / Ersatz
Mensch	Belästigungen durch landwirtschaftlichen und gewerblichen Lärm	(●)	--	--
Pflanzen, Tiere	Verlust von Grünlandlebensräumen	--	--	●
	Verlust von Obstbäumen	--	--	●
Boden	Bodenversiegelungen (ab 30 qm)	--	●	●
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildungsrate	●	--	--
	Erhöhter Oberflächenwasserabflusses in die Vorflut	●	--	--
Landschaft	Mögliche, nicht ortstypische Bebauung	●	--	--
	Verlust der Einbindung i. d. freie Landschaft	--	--	●
	Verlust von Obstbäumen	--	--	●
● = möglich, -- = nicht möglich, nicht erforderlich				

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung erheblich negativer Umweltauswirkungen werden im Folgenden beschrieben.

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser: Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % ist nur möglich, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen mit einem Abflussbeiwert von 0,7 ausgeführt werden. Hiermit wird der Versiegelungsgrad auf den o. g. Flächen reduziert und Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser: Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird zurückgehalten und über die belebte Bodenschicht versickert, so dass nur der natürliche Abfluss der unversiegelten Fläche an die Vorflut abgegeben wird und erheblichen Beeinträchtigungen aus einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss aus dem Plangebiet vermieden werden.

Minimierung negativer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Berücksichtigung der ortstypischen Baustrukturen

Im B-Plan wird in örtlichen Bauvorschriften der städtebaulichen Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper in den vorhandenen Siedlungsbereich vorgegeben. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die wesentlichen Gestaltungsaspekte Dachlandschaft (Dachneigung, Materialien, Dachfarbe), Höhen baulicher Anlagen und Außenwände (Farbe,

Materialien) über die ortstypische Gestaltungsmerkmale widergespiegelt werden. Mit der Maßnahme werden Eingriffe in die Landschaft und das Ortsbild minimiert.

Vermeidung negativer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch: Steuerung der Nutzungsart

Um erhebliche Beeinträchtigungen der in der Umgebung stattfindenden Wohnnutzungen zu vermeiden, werden nur Nutzungen zugelassen, die mit der Hauptnutzung Wohnen für ältere und hilfs- und pflegebedürftige Menschen vereinbar sind.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück, für die die im Folgenden genannten Ausgleichsmaßnahmen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 15 a Abs. 1 NNatG vorgesehen werden:

Pflanzung von Laubbäumen zur Durchgrünung der Grundstücksfläche

Die Freiflächen des Sondergebietes sollen mit Laubbäumen durchgrünt werden, so dass sie zu Biotoptypen mit einer sehr geringen bis geringen Bedeutung, Wertfaktor 1,5, entwickelt werden. Die Durchgrünung trägt zu einer Aufwertung der Flächen für Tiere und Pflanzen und zur Integration des Sondergebietes in den Ortsrand und somit zum teilweisen Ausgleich der erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Landschaft bei.

Auf den Flächen soll je ein mittel- bis großkroniger heim. Laubbaum pro 150 m² versiegelter Grundstücksfläche, nach Beginn der Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn gepflanzt werden. Die Artenauswahl richtet sich nach der Anlage 1 der Begründung. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten und sollen bei Abgang z. B. durch kontinuierliches Nachpflanzen hochstämmiger Jungbäume neben abgängigen Bäumen durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Es wird empfohlen den Wurzelraum nicht zu versiegeln und die Gehölze standsicher mit Pfahl-Dreiböcken zu sichern. Ggf. ist der Einsatz von Drahtosen zum Fraßschutz notwendig.

Die Maßnahme ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Pflanzung von Laubbäumen zur Durchgrünung der Stellplatzflächen

Die Stellplatzanlagen für PKW sollen durch Bäume und Pflanzflächen gegliedert werden. Je angefangene 6 Stellplätze ist in einer Stellplatzreihe eine Pflanzfläche herzurichten. In dieser Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bzw. 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Fläche ist mit Sträuchern oder mit einer Raseneinsaat zu begrünen. Sie ist durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Die Artenauswahl für die Bäume richtet sich nach der in Anlage 1 enthaltenden Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen.

Die Bäume tragen zur Einbindung und Strukturierung des Sondergebietes bei. Da vorwiegend heimische Arten zur Verwendung kommen sollen, bieten die Bäume auch Lebensräume für heimische Vögel und Insekten.

Die Maßnahme ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Entwicklung von Baum- und Strauchhecken zur Eingrünung des Sondergebietes

In den zeichnerisch und textlich am Nord-, Ost- und Südrand des Plangebietes festgesetzten 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB soll eine Strauch-Baumhecke als Biotoptyp mittlerer Bedeutung, Wertfaktor 3 entwickelt werden. Die Hecken tragen zur Einbindung des neuen Siedlungsrandes in die östlich angrenzende freie Landschaft bei, so dass erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaft ausgeglichen werden. Gleichzeitig werden heimische Baum- und Straucharten gepflanzt und somit Standorte für Pflanzen geschaffen. Die Hecken dienen als Schutz-, Rückzugs-, Nahrungs- und Brutlebensraum für Vogel-, Kleinsäuger- und Insektenarten. Die erheblichen Eingriffe in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen können teilweise ausgeglichen werden. Durch die Bepflanzung der Flächen werden Bereiche geschaffen, auf denen die Nutzung extensiviert wird und die natürlichen Bodenfunktionen wenig beeinträchtigt werden, so dass ein teilweiser Ausgleich der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden erreicht wird.

Für die Entwicklung von Baum- und Strauchhecken sollen heimische, 2 x verpflanzten Sträucher mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm oder für Bäume 2 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm zueinander versetzt, mit einem Pflanzabstand von 1,00 m x 1,20 m und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art, nach Beginn der Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn gepflanzt werden. Die Pflanzfläche enthält einen mind. 1 m breiten Saumstreifen zu den angrenzenden Nutzungen. Die Pflanzung und Artenauswahl richtet sich nach dem in Anlage 2 beigefügten Pflanzschema bzw. Artenliste.

Nach der Pflanzung wird empfohlen, zum Schutz des Bodens und zur Förderung des Anwuchses eine Untersaat, z. B. aus Kleearten oder die Andeckung des Wurzelbereiches mit Mulchmaterial vorzusehen. Schattenbäume können gelegentlich entnommen werden. Das Auf-den-Stock-Setzen kann in Teilbereichen im Abstand von 10 Jahren zwischen den Monaten Oktober und Februar erfolgen. Bei Abgang von Gehölzen soll gleichartiger Ersatz erfolgen.

2.3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (1996) ermittelt und gegenüber gestellt.

Tab.: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz für das Plangebiet (gem. Nds. Städtetag, verändert)

Rechnerische Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wert-faktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. ha	Wert-faktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
GIT (Intensivgrünland)	20.074	1,5	30.111	OE (Gebäudekomplex, Nebenanlagen)	12.044	0	0
BZN (Zierhecke) / HE 3 (Einzelbaum)	358	2	716	TFZ (wasserdurchlässige Stellplatzflächen, Zufahrten etc.)	4.015	0,3	1.205
TFZ (Fußweg)	447	0	0	Y / PHH (Freiflächen, durchgrünt)	2.803	1,5	4.205
1 x HE 1 (Einzelbaum)	50	3	150	HPG (standortger. Gehölzpflanzung)	1.212	3	3.636
3 x HE 2 (Einzelbaum)	60	2	120	OVS 1 (Straße)	1.488	0	0
OVS 1 (Straße)	1.079	0	0	OVS 2 (Zufahrt)	169	0	0
OVS 2 (Zufahrt)	169	0	0	BZN (Zierhecke) / HE 3 (Einzelbaum)	358	2	716
GIE (Straßenrandbereich)	299	1,5	449	TFZ (Fußweg)	447	0	0
Gesamtfläche:	<u>22.536</u>	Flächenwert IST	<u>31.546</u>	Gesamtfläche	<u>22.536</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>9.762</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 9.762 - 31.546 = - 21.784 WE							

Die Bilanz zeigt, dass für das Plangebiet ein Kompensationsdefizit von -21.784 Werteinheiten entsteht, weil der Eingriff in die Grünlandflächen (Wertfaktor 1,5) über die vorgesehene Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes nicht aufgefangen werden kann. Das Kompensationsdefizit soll über Ersatzmaßnahmen auf extern gelegenen Flächen ausgeglichen werden.

2.3.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Bilanz zeigt, dass die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können und eine externe Kompensation von mind. + 21.784 Werteinheiten notwendig ist.

Zur externen Kompensation sind u.a. die Entwicklung von Sandheide und Weidengebüschen auf dem gemeindeeigenen, im Lopaupark befindlichen Flurstücken 45/1, 46 und 47/5 (alle Flur 5, Gemarkung: Amelinghausen) und z. B. die Entwicklung von Sandheide auf dem gemeindeeigenen, nördlich der B 209 am Hangfuß des Bruchberges befindlichen Flurstück 2/14, Flur 4, Gemarkung: Amelinghausen vorgesehen.

2.4 Planalternativen

2.4.1 Standort

Für die Aufstellung des FNP der Samtgemeinde Amelinghausen wurde der vorliegende Standort auf Grund seiner Nähe zu den infrastrukturellen Einrichtungen und der fußläufigen Erreichbarkeit des für die Erholung bedeutsamen Lopauparks als optimal zur Ansiedlung von Einrichtungen für die Gesundheit, Fremdenverkehr und Senioren befunden. Weitergehende Standortdiskussionen sind auf Ebene der Bebauungsplanung nicht zielführend.

2.4.2 Planinhalt

Für die Planung liegt der Gemeinde ein Vorhabenkonzept für eine lockere, organische Anordnung der Baukörper im westlichen Teil des Plangebietes und die Anordnung von locker strukturierten Stellplätzen in dem der Straße "Lerchenweg" angrenzenden Bereich des Plangebietes. Im Vorhabenkonzept ist darüber hinaus die Durchgrünung der Stellplatz- und Freiflächen vorgesehen. Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Durchgrünung der Stellplatz- und Freiflächen orientieren sich an dem Vorhabenkonzept und den Anforderungen an eine landschafts- und ortsbildgerechte Einbindung des Plangebietes. Darüber hinaus ist die Einbindung des Plangebietes in die östlich angrenzende freie Landschaft beachtlich. Zu diesem Zweck wurden an den der freien Landschaft zugewandten Plangebietsrändern Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, in denen 3 m breite Baum- und Strauchhecken zu pflanzen sind, um durch die aus der Breite und der Pflanzenauswahl resultierenden Wirkung der Hecken einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Von einem Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB der nördlich des Straßenraumes vorhandenen Obstbäume wird abgesehen, weil für das Sondergebiet eine intensive Durchgrünung festgesetzt wird und der Verlust der Obstbäume somit nicht zu beachtlichen Auswirkungen auf das Ortsbild führt.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Verfahren angewandt:

- zur Biotoptypenkartierung im M. 1:1:000: V. DRACHENFELS (Hildesheim, 2004): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen",
- zur Erfassung des Landschaftsbildes: KÖHLER & PREIß (Hildesheim, 2000): "Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes",
- zur Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (Hannover, 1996),
- zur Erfassung des Bodens: NlFB (Hannover, 1997): "Digitale Bodenkarte 1: 50.000",
- zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgebietsnetzes Natura 2000: Niedersächsisches Umweltministerium (2004): "Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU (92/43/EWG) in Niedersachsen, Kennziffer 212, Gewässersystem der Luhe und unteren Ilmenau, überarbeitete Fassung vom August 2004".

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Festsetzungen des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konnten hierdurch hinreichend beschrieben werden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Sondergebietes vorliegen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Durchgrünung der Stellplatz- und Grundstücksfläche wird von der Gemeinde Amelinghausen 2 Jahre nach Baubeginn durch Ortsbegehung auf Anwuchserfolg kontrolliert. Danach empfiehlt sich eine weitere Kontrolle auf die Ortsbildwirksamkeit der Gehölze durch die Gemeinde Amelinghausen nach 10 Jahren.

Die Eingrünung der Grundstücksfläche durch eine heckenartige Gehölzstruktur wird von der Gemeinde Amelinghausen 2 Jahre nach Baubeginn durch Ortsbegehung auf Anwuchserfolg kontrolliert. Danach empfiehlt sich eine weitere Kontrolle in Bezug auf die landschaftliche Wirksamkeit zur Einbindung des Sondergebietes in die angrenzende freie Landschaft, auf die extensive Nutzung der Flächen sowie auf das Vorkommen von Vogelarten nach 10 Jahren.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden von der Gemeinde Amelinghausen 2 Jahre nach Durchführung der Maßnahmen auf Anwuchserfolg bzw. Heidevorkommen überprüft. Danach empfiehlt sich eine weitere Kontrolle in Bezug auf das Vorkommen von typischen Pflanzen und Tierarten nach 10 Jahren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg" und die dadurch planungsrechtlich ermöglichte Schaffung von Einrichtungen für das Generationenwohnen wurden hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umwelt untersucht. Von der Planung werden Grünlandflächen betroffen, die eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen haben. Am östlichen Straßenrand des Lerchenweges finden sich 4 Obstbäume mit einer geringen bis allgemeinen Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Die Bäume tragen zur Einbindung des Ortsrandes in die östlich angrenzende freie Landschaft bei. Die natürliche Beschaffenheit des Grundwassers wird durch die Grünlandnutzung nicht beeinträchtigt, zudem sind im Plangebiet keine Versiegelungen vorhanden, so dass eine hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt gegeben ist. Für die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter haben die Strukturen eine allgemeine Bedeutung. Der westliche Straßenraum des Lerchenweges wird für die Durchführung der Planung nicht umstrukturiert, so dass keine Auswirkungen auf die dort vorhandenen Gehölzstrukturen zu erwarten sind.

Negative Umweltauswirkungen, die als erheblich zu bewerten sind, resultieren vornehmlich aus der Inanspruchnahme der Grünlandflächen und der Böden für die Bebauung mit den Gebäuden und Nebenanlagen sowie Stellplätzen für die Einrichtungen des Generationenwohnens. Darüber hinaus ergeben sich nachteilige Umweltauswirkungen aus dem Verlust der Obstbäume bei der Einrichtung der Zufahrten zu den Stellplätzen. Zusammenfassend ergeben sich erhebliche Umweltauswirkungen durch den Verlust der Grünlandlebensräume und den Verlust der Obstbäume als Lebensraumbestandteil von Tieren und Pflanzen. Die Errichtung der Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze wirkt sich durch die damit verbundene Versiegelung besonders erheblich auf das Schutzgut Boden aus. Beide Auswirkungen sind nicht zu vermeiden. Auf den versiegelten Flächen ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur noch bedingt möglich, so dass auch

erheblich in den Wasserhaushalt eingegriffen wird. Um dies zu vermeiden, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan versickerungsfähige Oberflächenbeläge für die Stellplatzflächen sowie Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers festgesetzt. Der östliche Siedlungsrand von Amelinghausen ist durch die dort vorhandenen Gehölzstrukturen gut in die angrenzende freie Landschaft eingebunden. Zusätzlich können aus einer unmaßstäblichen und ortsuntypischen Bebauung Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild resultieren, so dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften vorsieht, über die das Einfügen der Baukörper gewährleistet wird.

Für den Ausgleich der Eingriffe in den Boden und die Lebensräume von Tieren und Pflanzen werden externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Der Ausgleich der Eingriffe in die Landschaft und das Ortsbild erfolgt über eine intensive Durchgrünung der Frei- und Stellplatzflächen im Sondergebiet und über die Eingründung der Baukörper mit Baum- und Strauchhecken zur freien Landschaft hin. Weil bei den Pflanzmaßnahmen überwiegend heimischen Baum- und Straucharten zur Verwendung kommen, haben sie darüber hinaus Bedeutung als Lebensraum heimischer Tiere.

Die aus der Durchführung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe werden über die oben beschriebenen Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert, so dass kein Kompensationsdefizit verbleibt.

Von der Planung sind keine gem. Fachgesetzen und Fachplanung besonders geschützten oder schützenswerten Flächen betroffen, so dass von dieser Seite keine Planungsvorgaben bestehen. Darüber hinaus wird auch nicht in die Lebensräume besonders geschützter oder seltener Tiere und Pflanzen eingegriffen.

Die Durchführung der zum Ausgleich von Eingriffen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wird von der Gemeinde Amelinghausen durch Ortsbegehungen in angemessenen Zeitabständen überprüft.

Aus Sicht der Umwelt bestehen gegen die Durchführung dieser Bauleitplanung keine Bedenken.

Teil III Abwägung und Verfahrensvermerke

1 Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweisen und Anregungen vorgetragen, die wie folgt vom Rat der Gemeinde Amelinghausen abgewogen wurden:

NABU Naturschutzbund Deutschland, Kreisgruppe Lüneburg e.V.

Da es sich um eine umfangreiche Stellungnahme handelte, wird auf die beigelegte Kopie des Schreibens verwiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Zur GRZ:

Der Rat wies darauf hin, dass die Festsetzung einer GRZ von 0,6 erfolgte, um eine angemessene bauliche Nutzung des Plangebietes unter besonderer Beachtung der Belange des Bodenschutzes sowie der konkreten baulichen Anforderungen des geplanten Vorhabens berücksichtigen zu können, so dass gerade durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen reduziert und zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden konnte. In Bezug auf die verbleibenden Freiflächen und die zugelassene Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wies der Rat darauf hin, dass z.B. auch die befestigten Wege und Plätze, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, der GRZ hinzurechnen sind. Er machte deutlich, dass unter Berücksichtigung der konkret geplanten Nutzung eines Generationenwohnens mit der beabsichtigten Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistung und gewerblichen Nutzungen eine sonst für Mischgebiete typische GRZ von 0,6 eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit des Plangebietes bzw. des Grundstückes darstellt. Eine Einschränkung der Aufenthaltsqualität im Freien oder der Wohnqualität innerhalb des festgesetzten Sondergebietes war nach Auffassung des Rates hieraus nicht ableitbar.

Zur Bilanzierung:

Der Rat verdeutlichte, dass die Bewertung des Intensivgrünland (GIT), wie bereits in der Begründung dargelegt, um den Wertfaktor 0,5 auf 1,5 WE abgewertet wurde, um den tatsächlich im Plangebiet vorhandenen und intensiv als Viehweide und zeitweise Stellplatzfläche (Veranstaltungsbereich) genutzten Bestand und das damit verbundene Lebensraumpotenzial objektiv einstufen zu können. Auf Grund dieser intensiven und z.T. für Intensivgrünland untypischen Nutzung war auch das Lebensraumpotenzial auf dieser Fläche eingeschränkt, so dass die Bewertung mit 1,5 WE dem Bestand und Lebensraumpotential der Fläche entsprach. Der Rat wies darauf hin, dass zu dieser Betrachtungsweise auch von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Lüneburg keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen wurden, so dass an der bestehenden Bewertung festgehalten wurde.

Zur Herkunft des Pflanzgutes:

Die Anregung zur einheitlichen Beschreibung des Pflanzgutes wurde durch den Rat der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Er wies jedoch darauf hin, dass es sich in beiden Fällen der Bezeichnung um in diesem Landschaftsraum heimische und für die jeweiligen Standortbedingungen geeignete Pflanzen handelte.



**NABU Naturschutzbund Deutschland
Kreisgruppe Lüneburg e.V.**

Heiligengeiststr. 39-41 21335 Lüneburg
☎ 04131-402544 Fax: 04131-761330 E-Mail: info@nabu-lueneburg.de
www.nabu-lueneburg.de

NABU Kreisgruppe Lüneburg e.V. Heiligengeiststr. 39-41 21335 Lüneburg

Gemeinde Amelinghausen
Bürgerservice Bauen, Ordnung und Soziales
z. Hd. Herrn Michael Göbel
Lüneburger Straße 50

21385 AMELINGHAUSEN

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
III/ vom 20.02.2006

Unser Zeichen, unsere Nachricht

Ort, Datum
Lüneburg, den 24.03.2006

Publikumsverkehr:
Di und Do 14⁰⁰ - 18⁰⁰ Uhr Mi 10⁰⁰ - 14⁰⁰ Uhr
und nach Absprache

EINGEGANGEN
27. März 2006
Erl.....

**Bauleitplanung der Gemeinde Amelinghausen
Bebauungsplan Nr.17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in
Amelinghausen" mit örtlicher Bauvorschrift**

Vorgang: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB § 4 (1) Satz 2
hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrage des Naturschutzbundes Deutschland, Landesverband Niedersachsen e. V. nehmen wir nach Durchsicht der uns als Entwurf übersandten Unterlagen des o. a. Vorhabens, Stand: 02/2006, wie folgt Stellung:

Auf dem Vorwege bedanken wir uns für die Fristverlängerung bis zum 27.03.2006, die Sie uns freundlicherweise am 02.03.2006 telefonisch gewährt haben.

GRZ

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Aufgrund der hohen GRZ=0,6 erscheint uns das Zusammenleben der Generationen jedoch ziemlich beengt. Bei einer möglichen Überschreitung von bis zu 50% der GRZ für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen verbleiben nur noch kleine Restflächen für ein Treffen der Generationen im Freien. Da auch Teile der Ausgleichsmaßnahmen wie Eingrünung zur Landschaft hin auf diesen Restflächen erfolgen, halten wir die GRZ=0,6 für zu hoch. Nicht alle Senioren sind rüstig genug, um einem Treffen der Generationen am Lopausee beizuwohnen. Hier sollte durch eine geringere GRZ mehr Freiraum im Grünen in direkter Nähe der Wohnanlage ermöglicht werden um damit ein besseres Zusammenleben der Generationen zu fördern.

Bilanzierung

Die Bewertung des intensiv genutzten Grünlandes GIT ist mit Wertstufe=1,5 zu niedrig angesetzt worden. Das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot schützt nicht nur den aktuellen Zustand sondern auch das Potential des Lebensraumes, d.h. bei Inanspruchnahme eines Lebensraumes ist auch das Potential zu bewerten. Für Intensivgrünland GIT ist die Wertstufe=2,0

einzusetzen, damit ergibt sich für die beanspruchte Fläche von 20.074m² ein Flächenwert von **20.074 x 2.0 = 40.148 Werteinheiten.**

Mit diesem Flächenwert ist bei der Bilanzierung zu rechnen.

Herkunft Pflanzgut

Da es im Text mehrmals unterschiedlich angeführt wird zwischen heimischen – standort-gerechten und standortheimischen möchten wir klarstellen
Für anzupflanzende Bäume, Gehölzgruppen und Hecken ist nur **standortheimisches Pflanzgut** gemäß Pflanzliste zu verwenden und bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB).

Oberflächenwässer

Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird zurückgehalten und über die belebte Bodenschicht versickert (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Pkt.5.4.1 Seite12). Eine flächendeckende Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlags ist auf Grund der anstehenden und nicht ausreichend durchlässigen Bodenschichten nicht möglich (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Pkt.9.2 Seite15). Offensichtlich ist hier noch keine einheitliche Lösung vorhanden, da die Aussage der beiden Abschnitte nicht übereinstimmen. Forderung kann nur sein: Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers zum Erhalt des Grundwasserstandes.

Kompensationsmaßnahmen und deren Kontrolle

Das Ziel der externen Kompensationsmaßnahmen muss überprüfbar sein und ist schriftlich festzuhalten. Der Erfolg ist nach 5 Jahren abschließend zu überprüfen.
Die Entwicklung von Sandheiden, einem §28a- Biotop, auf externen Ausgleichsflächen ist nicht sicher abzuschätzen und damit nicht gewährleistet. Deshalb ist nach 3 Jahren der Zustand der Ausgleichsmaßnahme (angestrebtes § 28 a-Biotop) zu prüfen und zu dokumentieren. Nach weiteren 2 Jahren der Zustand der Ausgleichsmaßnahme (angestrebtes § 28 a-Biotop) erneut zu prüfen und zu dokumentieren. Diese Berichte sind auch an die Untere Naturschutzbehörde in Lüneburg zu verteilen. Bei negativen Tatbeständen ist eine erweiterte Regelung der Kompensationsmaßnahmen zu Lasten des Bauträgers zu treffen.

Zur Vermeidung von Zielkonflikten und zur Sicherstellung einer langfristigen Funktionsfähigkeit sind die Daten der Kompensationsflächen außerdem dem Landkreis Lüneburg für ein Kompensationsflächenkataster zu melden, das zur kreisweiten Fortschreibung vom Landkreis Lüneburg - Untere Naturschutzbehörde - geführt und bearbeitet wird.

Wir bitten um die Berücksichtigung unserer Einwendungen und Hinweise bei der Genehmigung des Vorhabens. Teilen Sie uns bitte mit, wie Sie unsere Stellungnahme berücksichtigen. Sollten sich im Fortschritt der Planung Änderungen gegenüber Ihren am 20.02.2006 überreichten Unterlagen ergeben, bitten wir um erneute Beteiligung.

Mit freundlichem Gruß

.....
U. Rick

Zum Oberflächenwasser:

Der Rat erläuterte, dass im Plangebiet eine flächendeckende Versickerung des anfallenden Oberflächewassers auf Grund der nicht ausreichend durchlässigen Bodenschichten nicht möglich war. Er setzte daher fest, dass das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt der Vorflut zuzuleiten ist, um eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu vermeiden. Der Rat wies darauf hin, dass im Rahmen der Retentionsmaßnahmen eine tlw. Versickerung des Wassers jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen wurde, die in diesem Fall jedoch durch die belebte Bodenschicht zu erfolgen hat. Die Begründung wurde i.S.d. Anregung konkretisiert. Der Rat wies weiter darauf hin, dass weitere Einzelheiten zur Entwässerung des Planbereiches auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung getroffen und mit der unteren Wasserbehörde des LK Lüneburg abgestimmt werden.

Zu den Kompensationsmaßnahmen:

Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen in einem Abstand von 2 und 10 Jahren wurden vom Rat der Gemeinde für ausreichend erachtet, da nach 2 Jahren eine Anwuchskontrolle und nach 10 Jahren eine Kontrolle der Maßnahmen auf die Wirkung auf das Landschaftsbild und das Vorhandensein von Vögeln und anderen Tier- und Pflanzenarten erfolgen kann. Er wies darauf hin, dass eine frühere Kontrolle der Maßnahmen, die über die normale Sorgfaltspflicht der Gemeinde bzw. des Eigentümers hinausgehen, nicht für erforderlich gehalten wurde, da die Anpflanzungen zunächst eine gewisse Größe und Alter erreicht haben müssen, um als Brut- und Nahrungshabitat Bedeutung zu erlangen. Er wies weiter darauf hin, dass eine erweiterte Regelung der Kompensationsmaßnahmen bei einer nachteiligen Entwicklung der Kompensationsflächen auf Grundlage des bei der vorliegenden Bauleitplanung anzuwendenden BauGB nicht vorgesehen ist. Der Rat entschied, dass eine Mitteilung der Daten der Kompensationsflächen an den Landkreis Lüneburg zur Aufnahme in ein Kompensationsflächenkataster nach Durchführung der Maßnahmen durch die Gemeinde Amelinghausen erfolgt.

Handwerkskammer Lüneburg-Stade, Postfach 1760, 21307 Lüneburg

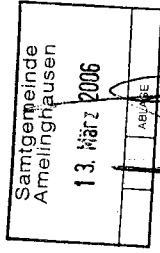
Da es sich um eine detaillierte Stellungnahme handelte, wird auf die beigelegte Kopie des Schreibens verwiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Der Rat stellte fest, dass um die von dem an der Lüneburger Straße 11 vorhandenen Tischlereibetrieb ausgehenden Lärmimmissionen auf das Plangebiet beurteilen zu können, ein schalltechnisches Gutachten erstellt wurde, in dem der vorhandene Betrieb und auch eine potentielle Erweiterung des Betriebes untersucht wurden. Er stellte weiter fest, dass die Untersuchung in Abstimmung mit dem Tischlereibetrieb durchgeführt wurde, so dass konkrete Angaben zum Betrieb und zur möglichen Entwicklung berücksichtigt werden konnten. Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass auch bei Berücksichtigung der möglichen Erweiterung und einer damit verbundenen Erhöhung der gewerblichen Lärmimmissionen um rd. 3 dB(A) am nördlichen Rand des Plangebietes, angrenzend zu dem Tischlereibetrieb, Beurteilungspegel von max. 58 dB(A) am Tage (6-22.00 Uhr) zu erwarten sind. Ein Betrieb zur Nachtzeit war nach Angaben des Betriebes nicht vorgesehen.

Der Rat wies diesbezüglich darauf hin, dass innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Generationenwohnen“ gemischte Nutzungsstrukturen (Wohnen, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen, Gastronomische Einrichtungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zulässig sind, für die im vorliegenden Fall die Immissionssensibilität eines Mischgebietes zu Grunde gelegt wurde, für das gemäß DIN 18.005

Gemeinde Amelinghausen
Postfach 11 80
21383 Amelinghausen



Friedenstraße 6, 21335 Lüneburg
Postfach 17 60, 21307 Lüneburg, 154
Telefon 0 41 31 7 12-0, Durchwahl:
Telefax 0 41 31 4 47 24 Fax: 712-198

Volksbank Lüneburg
(BLZ 240 900 41) Konto-Nr.: 121 568 000
Sparkasse Lüneburg
(BLZ 240 501 10) Konto-Nr.: 49 593

Zuständig: Jörg Steinborn / C2-jst-
E-Mail: steinborn@hwk-lueneburg-stade.de
Datum: 10. März 2006

Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17

„Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen“ Beteiligungsverfahren – Bedenken aus handwerklicher Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung reichen wir Bedenken aus handwerklicher Sicht zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung des Generationswohnens ein.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt der Handwerksbetrieb von Wilfried Rörup, Tischlermeister, Lüneburger Str. 11, 21385 Amelinghausen. Der betroffene Betrieb verursacht gewerbliche Emissionen einer Tischlerei. Zwar unterstellt der Planungsträger des geplanten Sondergebietes die Immissionssensibilität eines Misch- bzw. Dorfgebietes. Entwickelt sich in dem geplanten Sondergebiet zum Generationswohnen die gewünschte gemischte Nutzung jedoch nicht, gehen wir davon aus, dass die immissionsbedingten Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO oder für ein Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO einzuhalten wären. Konkrete Angaben zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind den Planunterlagen zum o.g. Bebauungsplan nicht zu entnehmen.


In der Begründung zum o.g. Bebauungsplan wird auf Seite 14 zum Immissionsschutz (6) darauf hingewiesen, dass der betroffene Betrieb schon auf die nächstgelegene, betriebsfremde Wohnnutzung Rücksicht nehmen müsse, die näher an dem Betrieb liege als das Plangebiet. Diese Erläuterung bitten wir aus der Begründung herauszunehmen. Mit der vom Planungsträger aufgestellten Begründung würden sämtliche Betriebe, die in dörflichen Gebieten, Mischgebieten oder Gemeingeländen ansässig sind, der sicheren Betriebsaufgabe ausgesetzt. Die Begründung kann nicht für unbebaute und -beplante Flächen gelten. Der Verweis auf einen bloßen Entfernungswertgleich ist pauschalisiert und für die immissionsrelevante Einschätzung einer Tischlerei nicht ausreichend. Je nach Anordnung von Betriebsgebäuden, Maschinen, Fenstern und Werkstören in den Gebäuden, Windverhältnissen und Topographie der Umgebung produziert ein typischer Betrieb unterschiedliche Störungen, die sich in alle Himmelsrichtungen nicht gleich verteilt auswirken. Zumal hat der Betrieb nach Süden und Südosten keine Nachbarn, so dass nicht das gleiche Maß an Rücksichtnahme für Nachbarn gelten kann, die (noch) nicht vorhanden sind. Nach gängiger Rechtsprechung darf ein Betrieb unabhängig der bereits vorhandenen Nachbarn davon aus-

gehen, dass eine aktuelle Planung mögliche Nutzungs- und Immissionskonflikte löst, ohne dass Einschränkungen durch eine aktuelle Bauleitplanung für den betroffenen Betrieb verursacht wird. Aus diesem Grund ist der Verweis auf das Gebot der Rücksichtnahme auf existierende Nachbarn des Betriebes zum Zwecke der Planung eines Sondergebietes auf nicht bebauten Flächen unangebracht. Geplante heranrückende Wohnbebauung gilt in diesem Fall als möglicher Störfaktor des Betriebsfriedens des Handwerksbetriebes.

Wünschenswert ist, wenn sich de facto Gewerbebetriebe im geplanten Sondergebiet, vornehmlich grenzend an das Betriebsgelände der betroffenen Tischlerei ansiedeln. Sollte diese Standortentwicklung nicht eintreten, sind u. E. zur Sicherung der betrieblichen Abläufe und Existenz des betroffenen Betriebes die Begründung entsprechend anzupassen und ausreichend Abstände zwischen Betrieb und Wohnbebauung in die Planung einzubeziehen. Für die aktuelle Planung kann der Hinweis zur nachbarlichen Rücksichtnahme - wie von uns erläutert - als Begründung nicht herangezogen werden. Eine eventuell in Erwägung zu ziehende Schallschutzwand sollte auf den Flächen des Sondergebietes nachträglich baulich umsetzbar sein. Zwar beträgt der Abstand zwischen Betrieb und geplanter Wohnbebauung etwa 40 m. Trotzdem kann ohne Schallmessung keine grundlegende Einschätzung erfolgen, ob einzuhaltende Immissionswerte für ein mögliches Wohngebiet nicht doch überschritten werden. Ebenso ließen sich in den Festsetzungen für das nördliche Sondergebiet höhere hinzunehmende Immissionswerte festlegen, um zukünftigen Nachbarschaftskonflikten entgegenzuwirken. Eventuell notwendige passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen sind u. E. für den Verursacher eines möglichen Nachbarschaftskonflikts, also der heranrückenden Wohnbebauung, vorzusehen. Eine Anstedlung von Gewerbebetrieben unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum betroffenen Betrieb könnte das beschriebene Konfliktpotential unserer Auffassung nach wahrscheinlich entschärfen.

Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit. Zur Abstimmung möglicher Lösungswege stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dipl.-Geogr. Jörg Steinborn
Planungsbeauftragter

Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht gelten. Diese Orientierungswerte wurden auch für das Sondergebiet zu Grunde gelegt. Daraus folgt, dass innerhalb des Plangebietes durch den vorhandenen Tischlereibetrieb keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten waren. Der Rat wies darauf hin, dass nicht beabsichtigt ist, innerhalb des festgesetzten Sondergebietes den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes zu realisieren, sondern eine Nutzungsdurchmischung angestrebt wird, so dass nach Auffassung des Rates ein Immissionskonflikt auch bei Berücksichtigung des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens nicht ableitbar war.

Landkreis Lüneburg, Fachdienst Bauen, 21310 Lüneburg

Da es sich um eine detaillierte Stellungnahme handelte, wird auf die beigelegte Kopie des Schreibens verwiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Wasserwirtschaft

Der Rat wies darauf hin, dass die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung und der hydraulische Nachweis hierüber im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung mit der zuständigen Stelle des Landkreis Lüneburg abgestimmt und geeignete Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehen werden. Er wies weiter darauf hin, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine weitergehenden Hinweise zur Ableitung des Oberflächenwassers gegeben werden.

Brandschutz

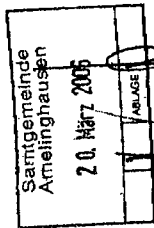
Der Rat stellte klar, dass die Belange des Brandschutzes die konkrete Ausbauplanung betreffen und nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden können. Er wies jedoch darauf hin, dass im Rahmen der Ausbauplanung eine ausreichende Löschwasserversorgung gem. dem DVGW Arbeitsblatt W 405 und die Errichtung geeigneter Wasserentnahmestellen zu sichern ist.

Bauordnung

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen stellte fest, dass in dem Bebauungsplan zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung neben der GRZ die max. Firsthöhe der Gebäude festgesetzt wurde, um ein Einfügen der zukünftigen Baukörper in das Ortsbild zu gewährleisten. Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wurde durch den Rat bewusst verzichtet, um den besonderen individuellen Nutzungsansprüchen der geplanten Nutzung gerecht zu werden und eine großzügige Gestaltung, insbesondere der Ober- bzw. Dachgeschosse, zu ermöglichen. In Bezug auf den 2. baulichen Rettungsweg wies er darauf hin, dass dies die konkrete Vorhabenplanung auf Grundlage der NBauO betraf. Eine Regelung auf der Ebene des Bebauungsplanes konnte demnach nicht erfolgen. Er wies weiter darauf hin, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jedoch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Belange gewährleistet ist.

Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Hinweis darauf, dass im Plangebiet keine Altablagerungen oder Kontaminationen bekannt sind, wurde durch den Rat zur Kenntnis genommen.



Landkreis Lüneburg

DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg Postfach 20 80 21310 Lüneburg

Per Mail
Gemeinde Amelinghausen
Der Gemeindedirektor
Lüneburger Straße 50
21385 Amelinghausen

Fachdienst Bauen
Herr Kalliefe
Auf dem Michaeliskloster 8
Zimmer: 104
Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 8:30 - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Telefon: 04131/26-1644
Telefax: 04131/26-2644
bunthard.kalliefe@landkreislüneburg.de

16.03.2006

Hinweise

Aktenzeichen: 60 - R06200265 / 004

(Bei Antwort angeben)

B-Plan Nr. 17 "Generationswohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" VEP

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu dem o. g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

Brandschutz

1. Laut Gesetz über den Brandschutz im Lande Niedersachsen vom 03.08.1978 (NBBrandSchG) ist die Gemeinde verpflichtet, für die Sicherstellung der Löschwasser-versorgung zu sorgen.
Der Löschwasserbedarf (m³/h) 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 eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein.
Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen nach dem "Arbeitsblatt W 331" des DVGW entsprechend der Bebauung höchstens 140 m betragen. Dieses gilt auch für die Abstände möglicher Löschwasserbrunnen untereinander.
Bei der Planung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

Bauordnung

2. Es ist erforderlich, die angestrebte Geschossigkeit festzulegen und damit das Maß der baulichen Nutzung exakt zu bestimmen. In der Antragskonferenz vom 20.12.2005 wurde eine II-Geschossigkeit vorgegeben.

3. Bei einer Firsthöhe von 13,00m ist höchstwahrscheinlich ein 2. baulicher Rettungsweg erforderlich, da die Rettungsgeräte der Feuerwehr nur für eine Fußbodenhöhe bis maximal 7,00 m ausgelegt sind.

Abfallwirtschaft und Bodenschutz

4. Altablagerungen oder Kontaminationen sind im Bereich des B-Planes nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrage

Kalliefe

GLL Lüneburg -Katasteramt Lüneburg, Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg

Da es sich um eine detaillierte Stellungnahme handelte, wird auf die beigelegte Kopie des Schreibens verwiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Der Rat nahm die Anregung zur Kenntnis und entschied, die Planunterlagen i.S.d. Anregung zu ergänzen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Postfach 1709, 29507 Uelzen

Es wurde darauf hingewiesen, dass -sofern ein Einvernehmen mit den Flächeneigentümern gegeben ist-, aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestünden. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grünlandbereiche uneingeschränkt möglich bleibt.

Abwägung:

Es wurde durch den Rat darauf hingewiesen, dass die Planung im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer durchgeführt wurde.

Die Nutzung der angrenzenden Grünlandbereiche wurde nach Darstellung des Rates durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, so dass diese uneingeschränkt nutzbar bleibt.

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Kirchweg 2a, 21365 Adendorf

Gegen den Bebauungsplan bestanden keine Bedenken. Dabei wurde davon ausgegangen, dass keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auf Waldflächen geplant bzw. vorgenommen werden.

Abwägung:

Der Rat wies darauf hin, dass eine Inanspruchnahme von Waldflächen im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen war, so dass hier keine Beeinträchtigungen entstanden.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Postfach 2846, 21318 Lüneburg

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde zu prüfen hat, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u.a. Straßenlärm der B 209) erforderlich werden und dass der Straßenbauverwaltung durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan keine Kosten entstehen dürften.

Abwägung:

Der Rat der Gemeinde stellte fest, dass aus den Verkehrslärmimmissionen der B 209 innerhalb der Ortsdurchfahrt auf Grund der ausreichenden Entfernung des Sondergebietes, für das die Orientierungswerte der DIN 18.005 für ein Mischgebiet zu Grunde gelegt wurden, keine Überschreitungen durch Verkehrslärm zu erwarten waren. Die Entstehung von Kosten für die Straßenbauverwaltung durch die Aufstellung des B-Planes war somit für den Rat nicht erkennbar.



GLL Lüneburg -Katasteramt Lüneburg- Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg

Gemeinde Amelinghausen
Postfach 1180

21383 Amelinghausen

0903.06

Bearbeitet von Thorsten Heß

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
15.2.2006

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
21102N

Durchwahl 04131-8545-170 Lüneburg
Telefax 04131-8545-199 02.03.2006
E-Mail thorsten.hess@gll-ig.niedersachsen.de

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 „Generationenwohnen am Lerchenweg in
Amelinghausen“**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

wir bitten Sie, alle Ausfertigungen des B-Planes wie folgt zu ergänzen:

- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte „ALK“
- den Stand (Datum) der Planunterlage
- der folgende Vermerk ist anzubringen:

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und für die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen.

(Vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen NVerMG)

Im übrigen bestehen von hieraus keine Bedenken gegen den o.a. Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen



Schröder

2 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
Krankenhäger Straße 12, 31737 Rinteln
Telefon: 05751- 9646744
Telefax: 05751- 9646745

Rinteln, den 18.07.2006

gez. Reinold

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Gemeindedirektor beschloss am 10.02.2006 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 10.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.02.2006 bis 21.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Amelinghausen, den 18.07.2006

gez. Völker

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Amelinghausen, den 18.07.2006

gez. Völker

.....
Gemeindedirektor
