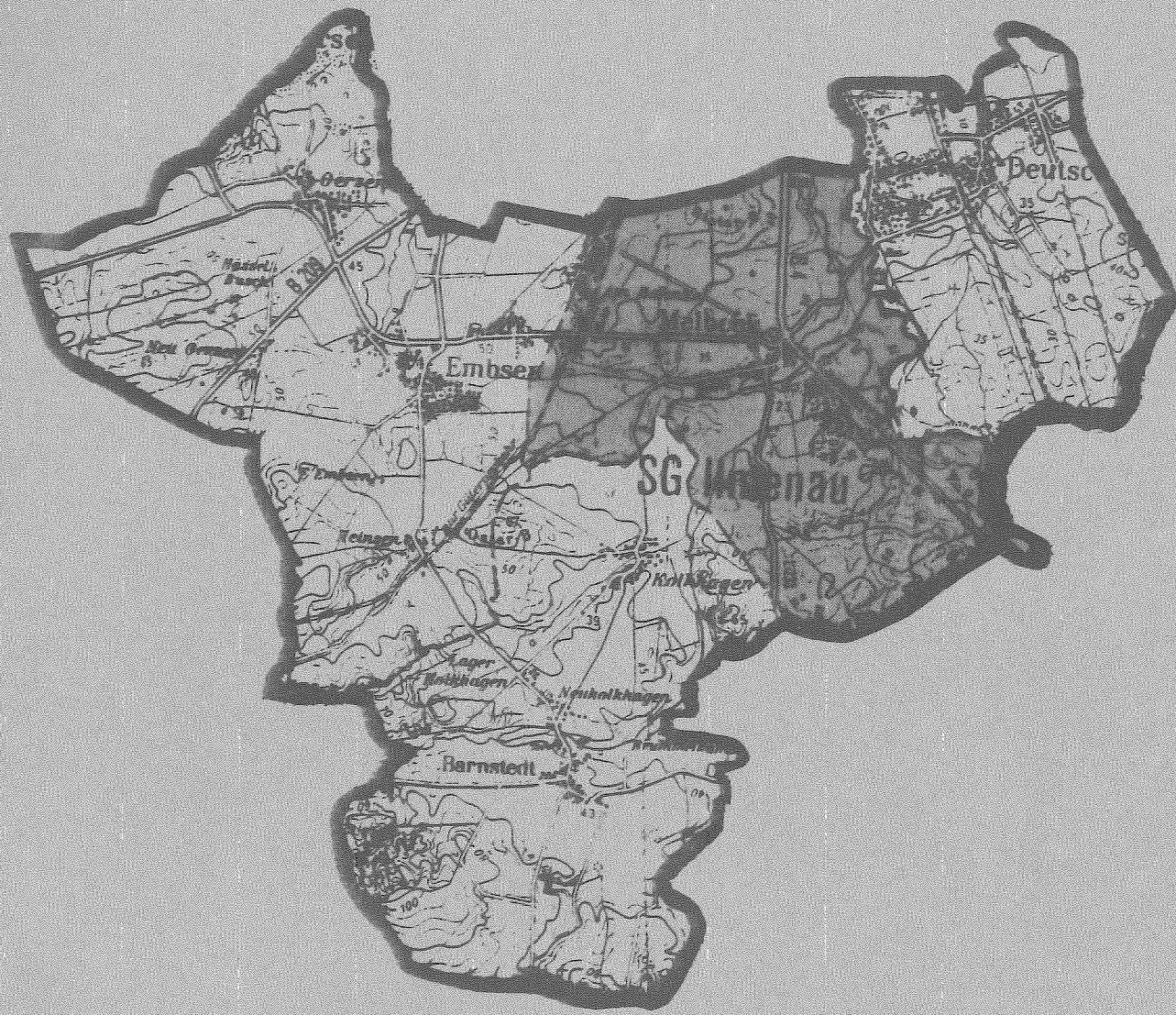


SAMTGEMEINDE ILMENAU

LANDKREIS LÜNEBURG

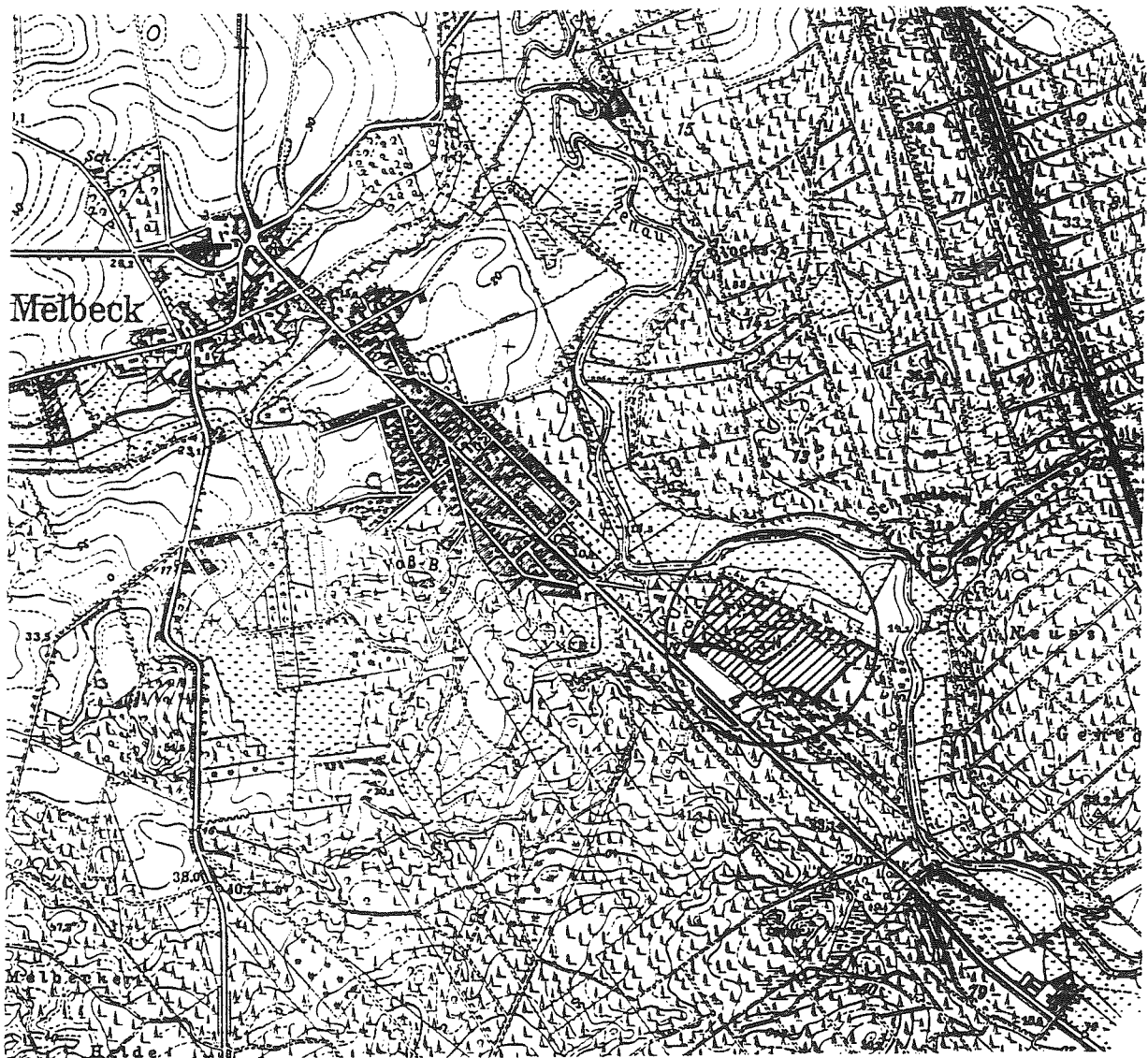
REG. BEZ. LÜNEBURG



11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEARBEITET IM AUFTRAG DER SAMTGEMEINDE ILMENAU DURCH
v.MANSBERG • WISKOTT + PARTNER DIPL. - ING. ARCHITEKTEN BDA
21335 LÜNEBURG SCHILLERSTRASSE 15 TEL 04131/42565/6 FAX 04131/41406

Übersichtsplan
M. 1:25.000



Erläuterungsbericht
11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ilmenau
(Gemeinde Melbeck)

Übersichtsplan

M. 1:25.000

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. BEZUG ZU HÖHERRANGIGER PLANUNG	3
3. DIE DARSTELLUNGEN DER 11.ÄNDERUNG	3
4. ERSATZMAßNAHMEN	4
5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	4
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
7. VER- UND ENTSORGUNG	5
8. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN	5

ANLAGE

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau ist von der Bezirksregierung Lüneburg am 27.05.1982 genehmigt worden.

Im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ilmenau soll nunmehr der südöstliche Bereich der bislang als Sondergebiet "Mobilheimanlage" dargestellten Fläche in der Gemarkung Melbeck als Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" aufgenommen werden.

Durch die 11. Änderung werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ilmenau nicht berührt.

2. Bezug zu höherrangiger Planung

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg ist der Samtgemeinde Ilmenau die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen. Die Darstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht diesem regionalplanerischem Ziel.

3. Die Darstellungen der 11.Änderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau ist die an den Friedhof von Melbeck südöstlich anschließende Fläche mit Ausnahme der Feuchtwiesen an der Ilmenau als Sondergebiet "Campingplatz und Mobilheimanlage" aufgenommen.

Der nordwestlich der Zufahrt zu diesem Gelände gelegene Teil, in dem auch die Gebäude mit Sanitärbereichen stehen, wird als Campingplatz genutzt. Der südöstliche Bereich wurde so angelegt, daß einzelne Standplätze für Mobilwohnheime über Wege erschlossen sind. Da offensichtlich ein großes Bedürfnis, besonders von Bewohnern des Ballungsraumes Hamburg bestand, sich hier kontinuierlich an Wochenenden zu erholen, wurden die Mobilwohnheime in den letzten Jahren fest installiert und zum Teil baulich erweitert. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem vorhandenen Bedürfnis nach Wochenenderholung entsprochen werden. Aus diesem Grund wird nunmehr entsprechend dem Bestand der südöstliche Bereich des von der Bundesstraße 4 ausgehenden Erschließungsweges als Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" im Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Festsetzungen über die höchstzulässige Größe der Wochenendhäuser ist über eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes zu klären. Hierbei ist darauf zu achten, daß sich das Gebiet nicht zu einem Wohngebiet entwickeln kann, in dem dauerhaft gewohnt wird.

4. Ersatzmaßnahmen

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung vom im rechtsgültigen FN- Plan ausgewiesene SO- Gebiete "Campingplatz und Mobilheimanlage" in SO- Gebiet "Wochenendhausgebiet" entstehen zwar rein theoretisch auf der Ebene des FN- Planes die Möglichkeit auch einer Verdichtung und damit die Vorbereitung eines zusätzlichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

Aufgrund der diesbezüglichen Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg, auch in Verbindung mit der parallelen Aufstellung des B- Planes "3. Änderung des B- Planes Nr. 7 Moortalsheide" wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde dieses Problem erörtert mit folgendem Ergebnis:

Der bisherigen Entwicklung im Plangebiet lag ein rechtskräftiger B- Plan aus der Zeit vor dem Erlaß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zugrunde. Dieser B- Plan läßt eine Ausnutzung von GRZ 0,3 bzw. von 72qm überbaubare Fläche auf Grundstücken von mindestens 300qm ($72:300 = \text{GRZ } 0,24$) zu.

Die Gemeinde Melbeck schränkt im parallel laufenden B- Planverfahren das Maß der baulichen Nutzung auf 70qm + 10qm Terrasse = 80qm bei einer Mindestgrundstücksgröße von 350qm = GRZ 0,24 ein. Das bedeutet, daß nur die Art aber nicht das Maß der baulichen Nutzung geändert wird.

Darüber hinaus wurde durch eine umfangreiche Untersuchung des heute vorhandenen baulichen Bestandes auf den über 300 vorhandenen Grundstücken festgestellt, daß die im rechtskräftigen B- Plan festgesetzten Werte von 0,3 bzw. 0,24 GRZ bei weitem nicht erreicht werden. Die durchschnittliche GRZ beträgt nach dieser Untersuchung 0,085 also nur ca. 1/3 der o.g. Werte.

Damit wurde nachgewiesen, daß bisher kein Eingriff stattgefunden hat und auch in Zukunft nicht möglich sein wird. Der Landkreis hat mit Schreiben vom 14. Juli 1997 seine hierauf bezogenen Bedenken zurückgezogen und festgestellt, daß Ersatzmaßnahmen für die 11. Änderung des FN- Planes bzw. für die "3. Änderung des B- Planes Nr. 17 Moortalsheide" nicht notwendig werden.

*Keine Veränderung
(Antuzisierung)*

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße 4 gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommen durch die Wochenendnutzung ist nicht zu rechnen.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Sondergebietes "Mobilwohnheime" in "Wochenendhausgebiet" - was der derzeitigen Nutzung entspricht - sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Trinkwasser ist gesichert, die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine Sammelanlage mit Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Ilmenau.

8. Bauleitplanerisches Verfahren

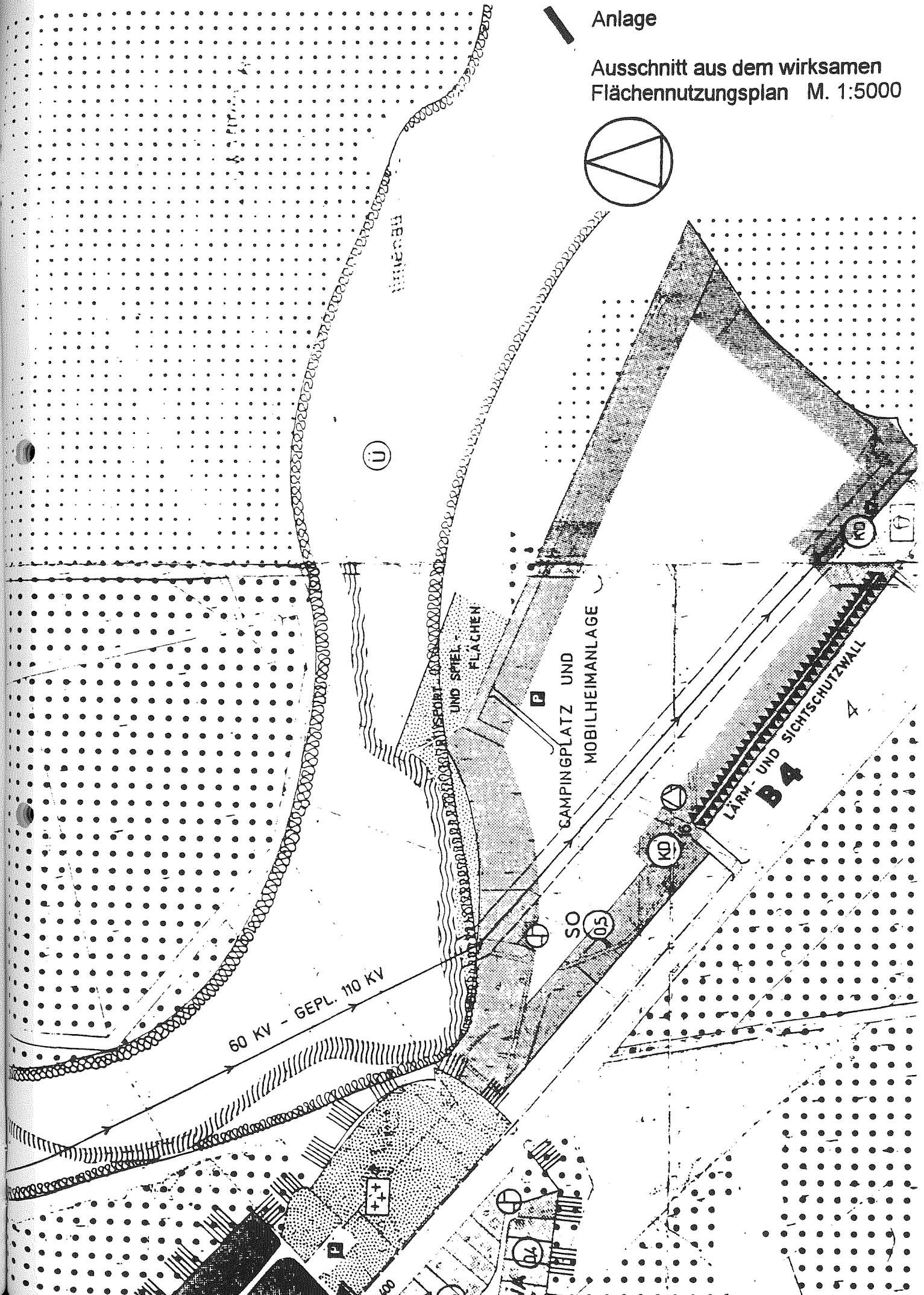
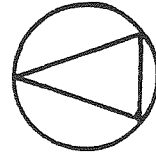
Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (03.06.1992) wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen und Bedenken ein, die zu einer inhaltlichen Änderung des Flächennutzungsplanes führten. Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken im Rat der Samtgemeinde Ilmenau wurde der Erläuterungsbericht entsprechend dem Abwägungsergebnis ergänzt und in der Planzeichnung wurde redaktionell der Lärm- und Sichtschutzwall - wie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. - nachgetragen (s. Anlage) und die bislang als 60 kV-Leitung aufgenommene Freileitung entsprechend dem Bestand in 110 kV-Leitung geändert. Die Bedenken der unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Notwendigkeit einer Ersatzfläche für den Bereich der 11. Änderung wurden vom Landkreis mit Schreiben vom 14.07.97 zurückgezogen, da hier ein rechtskräftiger B- Plan aus der Zeit vor Erlass der Naturschutzverordnung über die Eingriffsregelung vorliegt. Eine umfangreiche Untersuchung über das heute tatsächlich vorhandene Maß der baulichen Nutzung hatte ergeben, daß die im rechtskräftigen B- Plan zulässige Ausnutzung bei weitem nicht erreicht worden ist. Die im parallel zur 11. Änderung im Verfahren befindlichen 3. Änderung des B- Planes Nr. 17 "Moortalsheide" sieht darüber hinaus eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung nicht vor.

Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurde eine zweite Auslegung notwendig, die im September 1997 durchgeführt wurde.

Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein, die bei der Abwägung zu einer inhaltlichen Änderung führten, weshalb der Rat der Samtgemeinde am 16.07.98 den Feststellungsbeschluß faßte.

Anlage

Ausschnitt aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan M. 1:5000



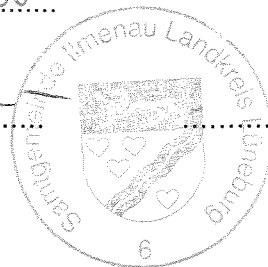
Präambel und Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Samtgemeinde Ilmenau diese 11. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen:

Melbeck, den 31.08.1998.....



- Ratsvorsitzender -





- Samtgemeindedirektor -

Änderungsbeschuß

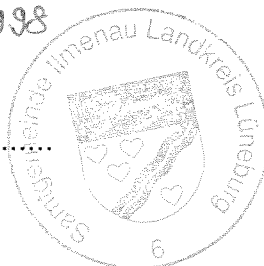
Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 12.05.1992 den Beschluß über die Durchführung des Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans gefaßt.

Der Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.05.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Melbeck, den 31.08.1998



- Samtgemeindedirektor -



Planunterlage

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte, Maßstab: 1 : 5000
Blatt-Nr.: 2828 - 8, 9, 13, 14
Blattname:

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Lüneburg

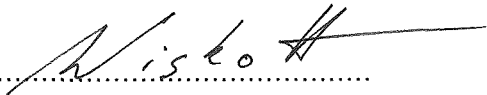
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das Katasteramt Lüneburg
am 18.02.1992
Az.: 05103N 5/92

Planverfasser

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von:

C. P. VON MANSBERG + B. WISKOTT + PARTNER
Architekten BDA Dipl.-Ing.
Schillerstraße 15 21335 Lüneburg
Postfach 17 27 21307 Lüneburg
Tel. : 04131 - 4 25 65/6 Fax.: 04131 - 4 14 06

Lüneburg, den 26.08.1998


.....
- Planverfasser -


Öffentliche Auslegung

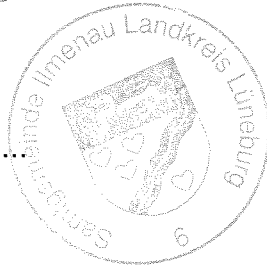
Der Samtgemeindeausschuß der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 28.08.1997 dem Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 15.09.1997 bis 17.10.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Melbeck, den 31.08.1998



.....
- Samtgemeindedirektor -

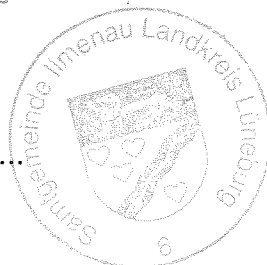


Feststellungsbeschuß

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 11. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 16.07.1998 beschlossen.

Melbeck, den 31.08.1998


.....
- Samtgemeindedirektor -

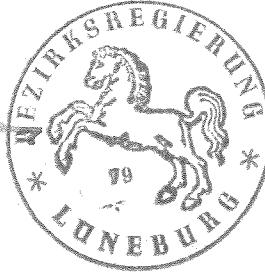


Genehmigung

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.: 204.32-21101-Lü/3/m-11) vom heutigen Tage ~~unter Auflage / mit Maßgabe / mit Ausnahme~~ der durch ~~kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den 23.11.1998

.....
- Bezirksregierung Lüneburg -



Beitrittsbeschluß

Der Rat der Samtgemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflage / Maßgabe / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Melbeck, den

.....
- Samtgemeindedirektor -

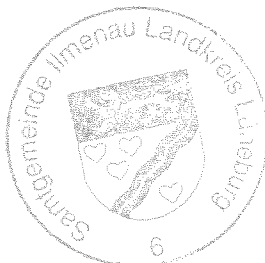
Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 20.01.99 im Amtsblatt Nr.: 1/99 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 20.01.99 wirksam geworden.

Melbeck, den 04.02.1999

.....
- Samtgemeindedirektor -



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Melbeck, den

.....
- Samtgemeindedirektor -

Mängel der Abwägung

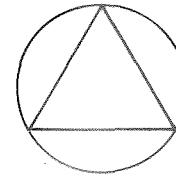
Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 11. Änderung des Flächennutzungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Melbeck, den

.....
- Samtgemeindedirektor -

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SAMTGEMEINDE ILMENAU II. ÄNDERUNG GEMEINDE MELBECK

M. 1:5000



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Wochenendhausgebiet



Flächen für Aufschüttungen
(Lärm- und Sichtschutzwall)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Änderung
des Flächennutzungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

○₈₃ HÜGELGRÄBER

C.P.v. MANSBERG + B. WISKOTT + PARTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN BDA
SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG
POSTFACH 17 27 21307 LÜNEBURG
TEL (0 41 31) 4 25 65/6 FAX (0 41 31) 4 14 06

