

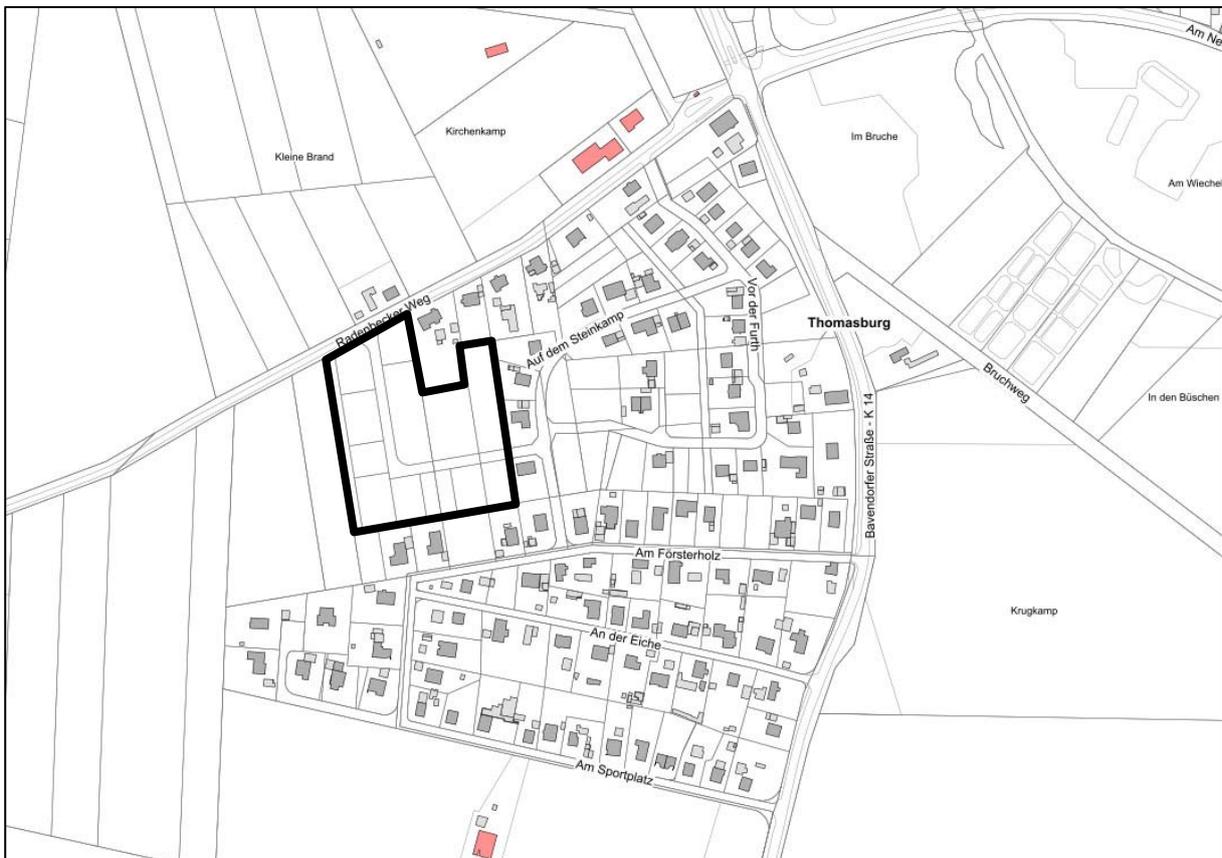
Gemeinde Thomasburg

Bebauungsplan Nr. 7 „Vor der Furth II“ 3. Bauabschnitt mit örtlicher Bauvorschrift

gemäß § 13b BauGB

Begründung

Stand Entwurf: 16.12.2022



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau).
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage des Plangebietes

ohne Maßstab



Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@splanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und –ziele	4
2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung.....	4
3	Rechtsgrundlage und Verfahren	5
4	Zu beachtende Plangrundlagen	6
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	6
4.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Baugrunderkundung	9
4.5	Fachbeitrag Oberflächenentwässerung und verkehrstechnischer Lageplan.....	9
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise, Baugrenzen	11
5.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	11
5.5	Verkehrsflächen/ Zufahrten/ Garagen/ Nebenanlagen.....	12
5.6	Oberflächenentwässerung/ Versickerung des Niederschlagswassers	12
5.7	Grünordnung/ landschaftspflegerische Maßnahmen	13
5.8	Bauabschnitte	14
6	Örtliche Bauvorschrift.....	14
7	Hinweise	15
8	Weitere Angaben.....	15
8.1	Ver- und Entsorgung	15
8.2	Städtebauliche Werte	15
9	In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen.....	15
10	Umweltbelange	16
10.1	Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren	16
10.2	Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	16
	Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	21

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1: Baugrunderkundung vom Büro für Bodenprüfung, 24.10.2022.
- Anlage 2: Fachbeitrag Oberflächenentwässerung vom Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth und Brunckhorst, 09.11.2022.
- Anlage 3: Verkehrstechnischer Lageplan vom Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth und Brunckhorst, 02.11.2022.



1 Planungsanlass und -ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Wohnbebauung in der Gemeinde Thomasburg ermöglicht, um den kurzfristigen Bedarf an neuen Wohnbauflächen zu decken.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das insgesamt ca. 1,66 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Thomasburg. Nördlich wird das Plangebiet von dem Radenbecker Weg begrenzt. Nordöstlich, östlich und südlich schließt vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet an. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet fällt von Westen von ca. 39 m über NHN nach Osten auf ca. 35 m über NHN bzw. nach Norden auf ca. 36 m über NHN ab. In der folgenden Abbildung ist die Liegenschaftsgraphik mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) zu sehen.



Abb.1: Liegenschaftsgraphik mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau).
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zugrunde.

Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ des Baugesetzbuches (BauGB).

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2022 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

§ 13b BauGB wird angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

Bedingungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB	Auswertung
§ 13b BauGB	
Förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2022	trifft zu
Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024	ist möglich
Weniger als 10.000 m ² Grundfläche	trifft zu
Zulässigkeit von Wohnnutzung	trifft zu
Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen	trifft zu
§ 13a BauGB	
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter?	nein
Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	ja, F-Plan im Wege der Berichtigung anpassen
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan kann daher nach § 13b aufgestellt werden.

In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete mit einer Fläche von 7.937 m² und mit einer zulässigen Grundfläche (GRZ I von 0,25) von 1.984 m² festgesetzt. Somit liegt die zulässige Grundfläche unter den 10.000 m².

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

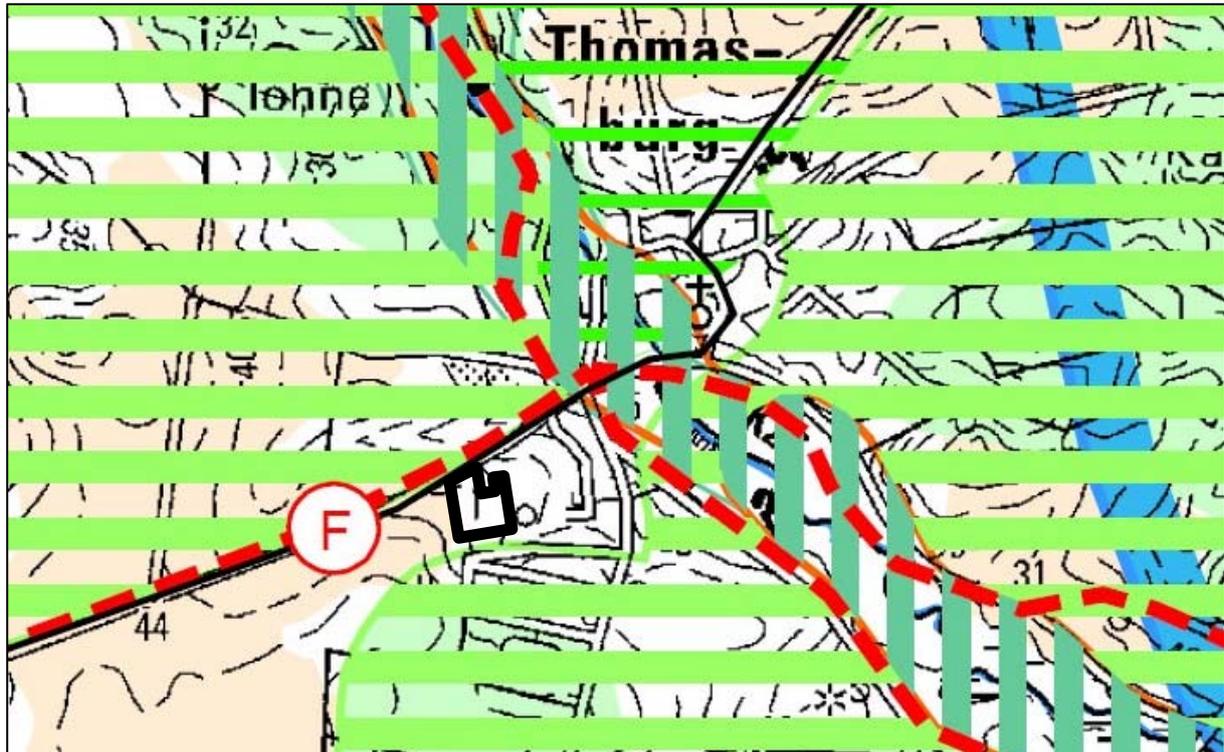


Abb.2: Auszug aus RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Für das Plangebiet selbst stellt das RROP nichts dar.

Regional bedeutsamer Wanderweg „F“ (Radfahren)

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Radenbecker Weg wird als regional bedeutsamer Wanderweg „F“ (Radfahren) dargestellt.

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den angrenzenden regional bedeutsamen Wanderweg. Der Radenbecker Weg wird bereits zur Erschließung der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung genutzt.

Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft

Nördlich und südlich des Plangebietes werden Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt.

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft, da nicht in die Vorranggebiete eingegriffen wird.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Westlich des Plangebietes wird ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt.

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das angrenzende Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, da nicht in das Vorbehaltsgebiet eingegriffen wird.

Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung/ 3 % - Pauschalregelung

Thomasburg ist kein zentraler Ort und hat auch keine Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“. Daher ist nach dem RROP eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich demnach am Bedarf, der sich

- aus der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- unter Berücksichtigung steigender Wohnansprüche bzw. sinkender Haushaltsgrößen sowie
- nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand (insbesondere Baulandreserven, Baulücken) ergibt. Dieser Bedarf ist vom kommunalen Planungsträger nachzuweisen.

Unbeachtlich bleiben Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3 % oder um bis zu 5 erhöht (RROP 2.1.14.).

Bei 457 Einwohnern im Ortsteil Thomasburg (Stand 22.11.2021 vom Einwohnermeldeamt der Samtgemeinde Ostheide) und einer Haushaltsgröße von 2,4 Einwohnern pro Haushalt (GEWOS Wohnungsmarktanalyse 2016) ergeben sich rechnerisch 190 Haushalte. Ein Anteil von 3 % dieser 190 Haushalte sind 5,7 Wohneinheiten. Somit können bei Inanspruchnahme der 3 % - Pauschalregelung aus dem RROP 5,7 Wohneinheiten entstehen.

Mit der vorliegenden Planung werden je Bauabschnitt 4 bzw. 5 Bauplätze geschaffen. Bei der Annahme, dass bei 10 % der Einfamilienhäuser eine zweite Wohneinheit entsteht, was für den ländlichen Standort in Thomasburg angemessen ist, werden in einem Bauabschnitt 4,4 bzw. 5,5 Wohneinheiten geschaffen. Somit werden die nach dem RROP zulässigen 5,7 Wohneinheiten je Bauabschnitt eingehalten. Der 2. Bauabschnitt darf erst ab einem Jahr nach Inkrafttreten des B-Planes entwickelt werden.

Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 wird unter anderem der Bestand aufgenommen als auch ein Zielkonzept formuliert. Der Landschaftsrahmenplan legt keine verbindlichen Ziele fest. Der Landschaftsrahmenplan wurde in die Abwägung eingestellt.

Bestand

In der Biotoptypenbewertung des Landschaftsrahmenplanes wird für das gesamte Plangebiet Sandacker mit der Wertstufe I (von geringer Bedeutung) angegeben.

Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

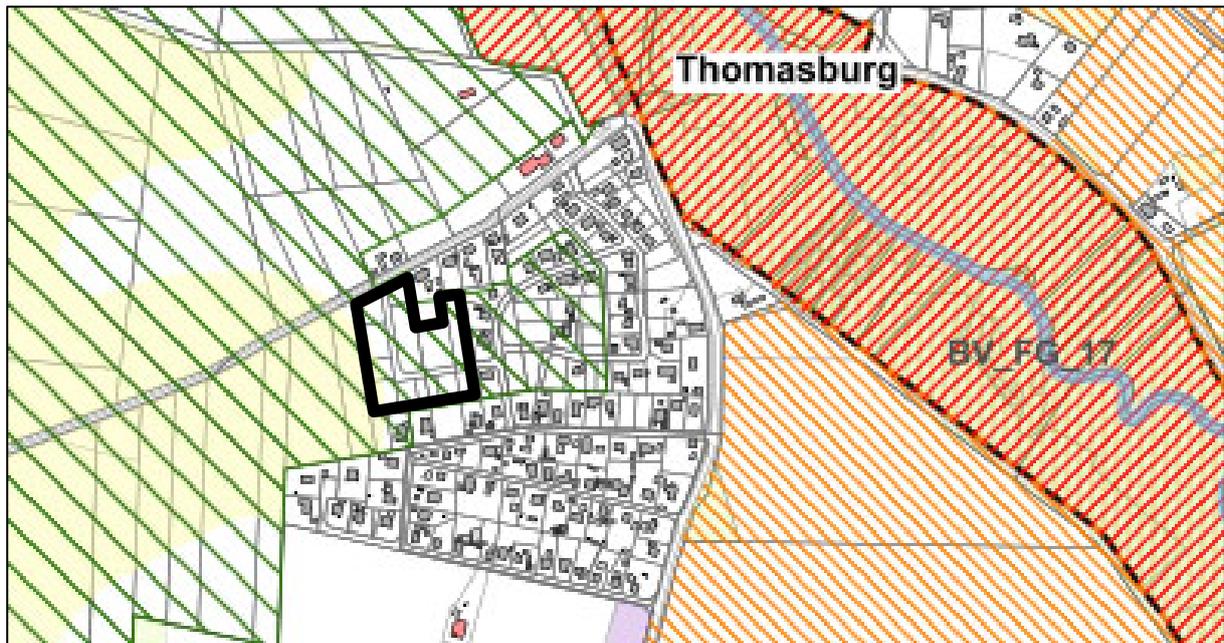


Abb.4: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Landschaftsrahmenplan-Portal, Zielkonzept (gesamt). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

In dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg aus 2017 ist im Zielkonzept für das Plangebiet als Zielsetzung „Strukturförderung“ mit der Begründung „strukturschwacher Raum“ benannt. Im Ziel- und Maßnahmendatenblatt Strukturförderung werden als konkrete Zielsetzung u.a. die Entwicklung naturnaher Landschaftselemente und des Landschaftsbildes genannt. Als Entwicklungsmaßnahme wird auch die Anlage von Hecken, flächigen Feldgehölzen, Einzelgehölzen und Einzelgebüsch aufgezählt.

Durch die Anpflanzung einer Hecke am westlichen Rand des Plangebietes wird die Strukturvielfalt gefördert. Die Anpflanzung einer Hecke ist daher im Sinne der Zielsetzung „Strukturförderung“ des Landschaftsrahmenplans. Die Hecke grünt außerdem den neu entstehenden Ortsrand ein und trägt somit zu einer positiven Entwicklung des Landschaftsbildes bei.

Für den westlichen Randbereich des Plangebietes wird als weitere Zielsetzung die Erhaltung der Standorte mit hohem natürlichem Ertragspotential benannt. Als Maßnahme wird vorzugsweise die ackerbauliche Nutzung benannt. Es wird eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit dargestellt. Als Quelle wird die Bodenübersichtskarte des LBEG mit dem Jahr 2004 angegeben.

Nach Auswertung der aktuellen Karte des LBEG zur Bodenfruchtbarkeit (Publikationsdatum 01.07.2018, Revisionsdatum 22.11.2019) sind im Plangebiet nur Böden mit sehr geringer bis mittlerer Bodenfruchtbarkeit vorhanden. Daher ist es vertretbar, dass die Fläche künftig nicht mehr einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Die Planung ist daher mit dem Landschaftsrahmenplan vereinbar.

4.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt überwiegend Wohnbaufläche für das Plangebiet dar (siehe folgende Abbildung). Im westlichen Teil des Plangebietes werden eine Grünfläche als Eingrünung zur freien Landschaft und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft war als Ausgleichsfläche für die Bebauungspläne Nr. 7 „Vor der Furth II“ 1., 2. und 3. Bauabschnitt in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Für den Bebauungsplan Nr.

7 „Vor der Furth II, 1. Bauabschnitt“ gab es eine andere externe Ausgleichsfläche. Für die Bebauungspläne Nr. 7 „Vor der Furth II“, 2. und 3. Bauabschnitt ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens keine Ausgleichsfläche erforderlich.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.



Abb.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide. Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

4.4 Baugrunderkundung

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Baugrunderkundung (Büro für Bodenprüfung GmbH, 2022) erstellt, welche Anlage 1 zur Begründung ist.

Den Bohrprofilen in der Baugrunderkundung ist zu entnehmen, dass an der Geländeoberfläche Mutterboden ansteht. Darunter folgen versickerungsfähige Sandböden. Ab einer Tiefe von 1,35 m bis 3,20 m folgt undurchlässiger Geschiebelehm.

Für weitere Informationen wird auf die anliegende Baugrunduntersuchung verwiesen.

4.5 Fachbeitrag Oberflächenentwässerung und verkehrstechnischer Lageplan

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurden ein Fachbeitrag zur Oberflächenentwässerung und ein verkehrstechnischer Lageplan (Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth und Brunckhorst, 2022) erstellt, welche Anlage 2 und 3 zur Begründung sind.

Dem Fachbeitrag zur Oberflächenentwässerung ist zu entnehmen, dass aufgrund des geringen Flurabstandes zur undurchlässigen Bodenschicht aus Geschiebelehm auf der sicheren Seite liegend hydraulisch davon ausgegangen wird, dass das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen der Privatgrundstücke abgeleitet werden muss, auch wenn eine Versickerung eingeschränkt oder lokal möglich sein sollte. Für den vorliegenden Bebauungsplan sollen dieselben Vorgaben angewendet werden wie bei den Bebauungsplänen Nr. 7 „Vor der Furth II“ 1. und 2. Bauabschnitt. Ein Grundstücksanschluss an den Regenwasserkanal ist mit vorgeschalteter

Rückhaltung und Teilversickerung auf dem Grundstück zulässig, wenn eine reine Versickerung nicht möglich ist. Das östlich des Plangebietes vorhandene Versickerungsbecken an der Kreisstraße 14, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Vor der Furth“ liegt, ist auch für heutige Verhältnisse und die aktuelle Planung zum 3. Bauabschnitt ausreichend ausgelegt.

Dem verkehrstechnischen Lageplan ist der geplante Straßenausbau zu entnehmen. Dieser Lageplan ist nicht verbindlich, da er nur Teil der Begründung ist und somit kein normativer Inhalt des Bebauungsplanes ist. Die detaillierte Planung erfolgt auf der Ebene der nachfolgenden Ausführungsplanung. Der Straßenausbau ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes flexibel.

Für weitere Informationen wird auf den anliegenden Fachbeitrag zur Oberflächenentwässerung und den verkehrstechnischen Lageplan verwiesen.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich an den Festsetzungen der bereits rechtskräftigen angrenzenden Bebauungspläne Nr. 7 „Vor der Furth II“ 1. Bauabschnitt und 2. Bauabschnitt. Für diesen Bereich sollen möglichst einheitliche Regelungen getroffen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, um eine Wohnbebauung in diesen Bereichen zu ermöglichen. Diese Wohnbauflächenausweisung soll den kurzfristigen Bedarf an neuen Wohnbauflächen in Thomasburg decken.

Die Allgemeinen Wohngebiete werden in die WA 1 und WA 2 unterteilt, da unterschiedliche Festlegungen bezüglich der maximal zulässigen Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens getroffen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die Erschließung hierfür nicht ausgelegt ist. Außerdem werden die Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden können, da hier der § 13b BauGB angewendet wird. Der § 13b BauGB kann nur für Bebauungspläne angewendet werden, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Die o.g. hier ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ abgedeckt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten wird der geplanten Nutzung sowie der dörflichen Prägung entsprechend eine GRZ von 0,25 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.

Zahl der Vollgeschosse

In den Allgemeinen Wohngebieten wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen, um eine für den dörflichen Standort am Ortsrand angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Traufhöhe als Höchstmaß

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt, da an diesem dörflichen Standort am Ortsrand keine Staffelgeschosse ermöglicht werden sollen, die wie zweigeschossige Gebäude wirken können und in Thomasburg auch nicht ortstypisch sind.

Die Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Traufhöhe werden eindeutig definiert. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Ortsbildes die maximal zulässige Höhenlage der Gebäude festgesetzt. So wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal 50 cm und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 maximal 90 cm über der Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens (gemäß Plangrundlage) liegen darf, bezogen auf die Mittelung aller Gebäudeseiten des Hauptgebäudes.

Die differenzierte Festsetzung für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird aufgrund des bewegten Geländes mit unterschiedlichen gewachsenen Geländehöhen in Bezug zur geplanten erschließenden Straße im Plangebiet erforderlich. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 liegt das gewachsene Gelände der Baugrundstücke höher als die geplanten Straßenausbauhöhen der angrenzenden Straße. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 liegt das gewachsene Gelände der Baugrundstücke tiefer als die geplanten Straßenausbauhöhen der angrenzenden Straße. Daher werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 größere Aufhöhungen als in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 erforderlich, um mit der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens etwa 20-30 cm über der geplanten angrenzenden Straße zu liegen. Aus diesem Grund werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Aufhöhungen von maximal 90 cm und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Aufhöhungen von maximal 50 cm für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens zugelassen. Durch diese Festsetzung werden moderate Aufhöhungen des gewachsenen Geländes ermöglicht, um eine ordnungsgemäße Lage der Gebäude über dem Höhenniveau der erschließenden Straße und über der Rückstauenebene des Schmutzwasserkanals zu ermöglichen.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu ermöglichen.

Außerdem wird in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um eine für diesen Standort angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden zu den Straßenbegrenzungslinien der Straßenverkehrsfläche in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Dieses trägt zu einer positiven Gestaltung des Ortsbildes sowie zur Verkehrssicherheit durch Freihaltung des straßennahen Grundstücksbereiches bei. Ansonsten werden die Baugrenzen in dem nach NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

5.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten werden maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern und maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern festgesetzt.

Durch die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern wird in einem Einzelhaus eine zweite Wohnung ermöglicht. Außerdem wird sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich entstehen können, welche für diesen Standort nicht angemessen sind und nicht zum Ortsbild passen würden.

Für die Doppelhäuser wird festgesetzt, dass maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, da ein Doppelhaus bauplanungsrechtlich aus zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) besteht, die auf benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind. Somit ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine für den ländlichen Raum angemessene geringe Verdichtung zu ermöglichen.

5.5 Verkehrsflächen/ Zufahrten/ Garagen/ Nebenanlagen

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine Straße mit einer Breite von 8 m erschlossen, welche den Radenbecker Weg mit der Straße „Auf dem Steinkamp“ verbindet. Die Straße wird entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Anlage 3 der Begründung ist ein verkehrstechnischer Lageplan mit dem geplanten Straßenausbau zu entnehmen (vgl. Kapitel 4.5).

Zufahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Baugrundstück höchstens eine Ein- bzw. Ausfahrt von maximal 4,00 m Breite sowie ein Zugang in einer Breite von maximal 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Gesamtbreite von Zufahrt und Zugang maximal 5,00 m betragen.

Hiervon ausgenommen sind Doppelhäuser mit ideeller Teilung, bei denen je Doppelhaushälfte eine Ein- bzw. Ausfahrt von maximal 4,00 m Breite sowie ein Zugang in einer Breite von maximal 1,50 m zulässig sind. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Gesamtbreite von Zufahrt und Zugang maximal 5,00 m betragen.

Bei Doppelhäusern mit ideeller Teilung handelt es sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht um ein Doppelhaus, sondern um ein Einzelhaus mit 2 Wohnungen auf einem Baugrundstück. Um auch hierfür auseichende Zufahrten zu ermöglichen, wurde diese zusätzliche Regelung in die Festsetzung aufgenommen.

Ein Doppelhaus besteht bauplanungsrechtlich aus zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften), die auf benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind. Daher sind nach der Festsetzung Nr. 2.1 bei Doppelhäusern mit Realteilung je Doppelhaushälfte auf je eigenem Grundstück eine Ein- bzw. Ausfahrt von maximal 4,00 m Breite sowie ein Zugang in einer Breite von maximal 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Gesamtbreite von Zufahrt und Zugang maximal 5,00 m betragen.

Mit der Begrenzung der Anzahl und Breiten der Zufahrten soll einerseits die Verkehrsgefährdung verringert und im Sinne des Bodenschutzes die Versiegelung des Straßenseitenraums begrenzt werden.

Garagen, Carports, Nebenanlagen

Für ein positives Ortsbild und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass mit Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen einzuhalten ist. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, welche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Stellplätze sind in dem 5 m Abstandsbereich zulässig und können somit z.B. sinnvoll vor Garagen und Carports angeordnet werden.

Stellplätze und Grundstückszufahrten

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Boden- und Wasserhaushalts.

5.6 Oberflächenentwässerung/ Versickerung des Niederschlagswassers

Zur Oberflächenentwässerung wird festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern ist. Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands im

Einzelfall gänzlich nicht möglich, ist ausnahmsweise und auf Nachweis des wasserwirtschaftlichen Erfordernisses eine Einleitung des überschüssigen Wassers in die gemeindliche Regenwasserableitung möglich. Eine Brauchwassernutzung des Dachflächenwassers ist zulässig.

Im Plangebiet steht eine undurchlässige Bodenschicht aus Geschiebelehm mit einem teilweise geringen Flurabstand an. Aus diesem Grund könnte ein unverhältnismäßig hoher technischer und wirtschaftlicher Aufwand bei der dezentralen Rückhaltung und Versickerung entstehen.

Für weitere Informationen zur Oberflächenentwässerung wird auf den anliegenden Fachbeitrag zur Oberflächenentwässerung (Anlage 2) und auf Kapitel 4.5 der Begründung verwiesen.

5.7 Grünordnung/ landschaftspflegerische Maßnahmen

Öffentliche Grünfläche/ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am westlichen Rand des Plangebietes wird eine 7 m breite öffentliche Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft festgesetzt. Hier ist eine dreireihige Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden angemessene Pflanzabstände, Gehölzarten und -qualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang getroffen. Standortheimische Gehölzarten werden berücksichtigt.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Grünfläche soll der Erholungsnutzung dienen.

Sollte nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erneut ein Eigenbedarf für eine Wohnflächenausweisung in Thomasburg vorhanden sein, kann eine neue Bauleitplanung erfolgen, mit welcher diese Grünfläche in ein Wohngebiet geändert wird.

Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist pro 30 laufende Meter mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Es werden angemessene, standortheimische Gehölzarten und angemessene Pflanzqualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang getroffen. Diese Festsetzung dient der Begrünung und Beschattung des Straßenraumes und leistet einen positiven Beitrag zum Ortsbild und zum Klimaschutz.

Unzulässigkeit Anpflanzung von Nadelgehölzen

Aus den benachbarten Bebauungsplänen wurde zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Biodiversität übernommen, dass das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen ab 5 Pflanzen, z.B. zur Grundstückseinfriedung, nicht zulässig ist. Auch zur Grundstückseinfassung soll die Anpflanzung von standortheimischen, dorftypischen Laubgehölzen bevorzugt werden.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Tötung von Tieren) zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen (Baufeldfreimachung) nur vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zulässig ist. Die Abweichung von diesem Zeitraum ist nur zulässig, wenn vorher eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch eine sachkundige Person erfolgt ist. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse wurde jedoch im Plangebiet kein Habitatpotential für gemäß § 44 BNatSchG geschützte Tierarten ermittelt (vgl. Kap. 10.2).

Geländeangleichung

Bei Aufhöhungen in dem Abstandsbereich von 3 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Geländeoberfläche in Form einer zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches abfallenden Böschung an die bestehenden Geländehöhen des natürlich gewachsenen Bodens (gemäß Plangrundlage) anzugleichen. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes. Somit können keine Geländekanten oder Stützmauern

an den Grundstücksgrenzen zur bestehenden Nachbarbebauung entstehen, sondern das Gelände ist gleichmäßig zum Rand des Grundstücks abzuböschten. Diese Festsetzung erfolgt für das Allgemeine Wohngebiet WA 2, da hier Geländeaufhöhungen bis zu 90 cm zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll vermieden werden, dass an den Grundstücksgrenzen gegenüber den angrenzenden Grundstücken „Am Försterholz“ und „Auf dem Steinkamp“ der Höhenunterschied durch Stützmauern begrenzt wird.

5.8 Bauabschnitte

Das Baugebiet wird aufgrund der Vorgaben der Raumordnung in 2 Bauabschnitte gegliedert. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der 1. Bauabschnitt umfasst 5 Baugrundstücke im Süden des Plangebietes. Der 2. Bauabschnitt, welcher zusätzlich mit roten Linien in der Planzeichnung gekennzeichnet wird, umfasst 4 Baugrundstücke im Nordwesten des Plangebietes.

Bei Inanspruchnahme der 3 % - Pauschalregelung aus dem RROP können 5,7 Wohneinheiten entstehen (vgl. Kapitel 4.1). Mit der vorliegenden Planung werden je Bauabschnitt 4 bzw. 5 Bauplätze geschaffen. Bei der Annahme, dass bei 10 % der Einfamilienhäuser eine zweite Wohneinheit entsteht, was für den ländlichen Standort in Thomasburg angemessen ist, werden in einem Bauabschnitt 4,4 bzw. 5,5 Wohneinheiten geschaffen. Somit werden die nach dem RROP zulässigen 5,7 Wohneinheiten je Bauabschnitt eingehalten.

Es wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten im 2. Bauabschnitt eine bauliche Nutzung erst ab einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 "Vor der Furth II" 3. Bauabschnitt zulässig ist, um eine abschnittsweise Umsetzung der Bauabschnitte zu sichern. Somit erfolgt eine behutsame Siedlungsentwicklung, die mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

6 Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die Regelungen zu den notwendigen Einstellplätzen und zu den nicht überbauten Flächen enthält. Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude werden, wie in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 7 „Vor der Furth II“ 1. Bauabschnitt und 2. Bauabschnitt, nicht getroffen.

Einstellplätze

Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine Begrünung für die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke vorgeschrieben, welche Folienabdeckungen oder Versiegelungen ausschließt. Folienabdeckungen werden in der Regel in Verbindung mit Schottergärten vorgenommen. Durch den Ausschluss von Schottergärten sind somit auch diese Folienabdeckungen nicht zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, da Schottergärten zum Artensterben sowie zur Störung des Bodenhaushalts und zur Aufheizung im Plangebiet beitragen. Schottergärten werden somit sowohl im Sinne des Arten- sowie des Klimaschutzes nicht zugelassen. Außerdem haben Schottergärten negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

7 Hinweise

Bodendenkmalpflege

In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege aufgenommen. Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

8 Weitere Angaben

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	Avacon AG
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Lüneburg-Süd
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Ostheide
Schmutzwasserentsorgung	Samtgemeinde Ostheide
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg – gkAöR
Versorgung mit Telekommunikationsanschluss/ Telefondienst	Deutsche Telekom AG

8.2 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m ²
Allgemeine Wohngebiete	7.937
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,25 + 50 %)</i>	2.976
Straßenverkehrsfläche	1.677 m ²
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	5.985 m ²
Öffentliche Grünfläche/ Anpflanzfläche	964 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt	16.563 m²

9 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als alternative Planungsmöglichkeit in Betracht, da ein Bedarf für die Entwicklung dieser Wohnbaufläche vorhanden ist. Die Planung des Wohngebietes trägt durch Anwendung des § 13b BauGB zur kurzfristigen Deckung des vorhandenen Bedarfs an neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde Thomasburg bei.

Die Standortfrage wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geklärt. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan überwiegend bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche bietet sich aufgrund des direkten Siedlungsanschlusses für eine Wohnbauflächenentwicklung an. Das Plangebiet stellt auch die einzige bisher noch unbebaute Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan in Thomasburg dar.

Alternativ wäre nicht in Betracht gekommen, keine Bauabschnitte zu bilden, da dieses nicht mit den Vorgaben der Raumordnung (3 % - Pauschalregelung aus dem RROP) vereinbar gewesen wäre.

Es wäre auch keine Planungsalternative gewesen, die öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ bereits als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Auch dieses wäre nicht mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar gewesen. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Lüneburg ist die Festsetzung von höchstens 2 Bauabschnitten in einem Bebauungsplan regionalplanerisch tragbar. Sollte nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erneut ein Eigenbedarf für eine Wohnflächenausweisung in Thomasburg vorhanden sein, kann eine neue Bauleitplanung erfolgen.

Als Planungsalternative wäre nicht in Betracht gekommen, keine Eingrünung am westlichen Rand des Plangebietes festzusetzen, da hier am Ortsrand eine Eingrünung des Plangebietes in die freie Landschaft erfolgen soll.

Es wäre keine Planungsalternative gewesen, sich bei den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht an den Festsetzungen der bereits rechtskräftigen angrenzenden Bebauungspläne Nr. 7 „Vor der Furth II“ 1. Bauabschnitt und 2. Bauabschnitt zu orientieren, da für diesen Bereich möglichst einheitliche Regelungen getroffen werden sollen.

Alternativ hätte keine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, wie in den angrenzenden Bebauungsplänen. Diese Planungsalternative wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da sinnvolle Regelungen im Sinne des Klimaschutzes zum Ausschluss von Schottergärten sowie Regelungen zu den notwendigen Einstellplätzen getroffen werden sollten.

Die Begrenzung auf nur 1 Wohnung je Wohngebäude bei Einzelhäusern kommt nicht in Betracht, da dieses nur eine geringe Ausnutzung der Baugrundstücke sowie einen höheren Flächenverbrauch bewirken würde. Durch diese Begrenzung würde das Spektrum der ermöglichten Wohneinheiten eingeschränkt und keine kleineren Wohneinheiten ermöglicht.

10 Umweltbelange

10.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB gilt hierfür § 13a BauGB. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. Die Gemeinde muss sich also in gleicher Intensität mit den Umweltbelangen beschäftigen wie bei Durchführung einer Umweltprüfung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. In dem vorliegenden Bebauungsplan ist dies der Fall, da weniger als 10.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 verwiesen.

10.2 Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Eingriffe gelten gemäß dem BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Im Bereich des Plangebietes sind Risiken für die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Artenschutz

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist bei der Planung zu berücksichtigen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. Das heißt, Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gem. Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen werden, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen am westlichen Rand der Ortslage Thomasburg. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Radenbecker Weg und im Osten und Süden schließt unmittelbar die bestehende Wohnbebauung der Ortslage Thomasburg an. Westlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich unmittelbar am Radenbecker Weg eine Hänge-Birke *Betula pendula*, eine Stiel-Eiche *Quercus robur* und ein Kulturapfel *Malus domestica* sowie wenige kleinere Sträucher und Jungwuchs der genannten Baumarten.



Vogelarten

Aufgrund der beschriebenen räumlichen Lage des Plangebietes und der damit verbundenen, bereits vorhandenen Störwirkungen durch die häufige Anwesenheit von Menschen im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich, den Straßenverkehr und vor allem die bisherige landwirtschaftliche Nutzung, ist von einer Zusammensetzung der vorhandenen Brutvogelgemeinschaft aus wenigen und ausschließlich allgemein häufigen, weit verbreiteten und störungsempfindlichen Vogelarten des Siedlungsbereiches auszugehen, welche die Plangebietsfläche gelegentlich als Nahrungshabitat nutzen.

Für typische Vogelarten der offenen Agrarlandschaft ist aufgrund der beschriebenen Störwirkungen im Plangebiet kein geeigneter Lebensraum vorhanden.

Geeignete Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind daher innerhalb des Plangebietes höchstens in den wenigen Bestandsbäumen und Sträuchern zu erwarten.

Im Rahmen einer Ortsbegehung am 23.04.2022 konnten keine streng geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wie Höhlen oder Spalten, an den verschiedenen Bestandsbäumen festgestellt werden. Auch freibrütende Vogelarten sind in unmittelbarer Nähe zum Radenbeker Weg in den wenigen kleinen Sträuchern eher weniger zu erwarten.

Säugetiere

Vorkommen der streng geschützten Säugetierarten Feldhamster *Cricetus cricetus* und Luchs *Lynx lynx* sind ausgeschlossen, da die Arten nördlich des Mittellandkanals nicht verbreitet sind. Dauerhafte bzw. bodenständige Vorkommen der in der Region etablierten geschützten Arten Biber *Castor fiber*, Wolf *Canis lupus*, Wildkatze *Felis silvestris* und Fischotter *Lutra lutra* können aufgrund der fehlenden Habitateignung ebenfalls ausgeschlossen werden. Auf Grund der geringen Größe und des überwiegend als Lebensraum potenzieller Beutetiere nur gering geeigneten Zustands besitzt das Plangebiet zudem auch keinen existenziellen Charakter als Nahrungsgebiet für die örtlichen Fledermauspopulationen. Eine übergeordnete Leitstruktur, die von Fledermäusen während ihrer Wanderungen oder dem Wechsel zwischen verschiedenen Teil Lebensräumen genutzt wird, ist im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Streng geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten heimischer Fledermausarten, wie Höhlen und Spalten, wurden an den entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes stehenden Bäumen nicht ermittelt (s.o.).

Weitere Artengruppen

Mit dem Vorkommen weiterer Gruppen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen bzw. der Habitatausstattung nicht zu rechnen.

Somit gehen von der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus.

Auswirkungen

Im Rahmen der Planung wird nur in Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung eingegriffen, da das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Die zur Entnahme vorgesehene Hänge-Birke weist ebenso wie die beiden anderen Straßenbäume keine artenschutzrechtlich zu berücksichtigenden Quartierstrukturen auf. Darüber hinaus kommt es lediglich zu einem sehr geringen Verlust von Lebensraum für heimische Tierarten, da das Plangebiet fast ausschließlich aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche besteht, die auf Grund ihrer unmittelbaren Nähe zur Ortskulisse von Thomasburg keinen potenziellen Lebensraum für typische Feldvogelarten wie die Feldlerche *Alauda arvensis* darstellt.

Insgesamt kommt es durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu keinem Verlust von potenziellen Lebensräumen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tiere und Pflanzen.

Durch die Anpflanzung einer dreireihigen Hecke können geeignete Lebensräume für Tierarten geschaffen werden.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung von Grünflächen und Anpflanzgeboten wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Die Heckenanpflanzung am westlichen Rand des Plangebietes dient als geeigneter Lebensraum für heimische Vogelarten. Außerdem werden durch die Festsetzung, dass die Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen (Baufeldfreimachung) nur vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zulässig ist, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Tötung von Tieren) vermieden.

Fläche, Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.563 m², welche derzeit unversiegelt ist. Durch den Bebauungsplan werden Versiegelungen von Fläche und Boden in einem Umfang von ca. 2.976 m² ermöglicht. Durch die Versiegelungen werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt.

Nach Auswertung der Karten des LBEG werden durch die Planung nur Böden mit sehr geringer bis mittlerer Bodenfruchtbarkeit der Landwirtschaft entzogen. Es wird nicht in Suchräume für schutzwürdige Böden eingegriffen.

Der Eingriff in die Fläche und den Boden wird durch die Festsetzungen von Grünflächen, Anpflanzgeboten sowie einer GRZ und der daraus resultierenden Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

Wasser

Durch die ermöglichten Versiegelungen wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert.

Der Eingriff in das Schutzgut „Wasser“ wird durch die Festsetzungen von Grünflächen, Anpflanzgeboten sowie einer GRZ und der daraus resultierenden Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

Ein weiterer positiver Effekt für den Wasserhaushalt ergibt sich aus der Festsetzung zur Oberflächenentwässerung. Das auf Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll möglichst auf den Grundstücken zurückgehalten und dezentral dort versickert werden.

Darüber hinaus sind Stellplätze und Grundstückszufahrten nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig.

Luft, Klima

Die lokalklimatische Situation des Plangebietes wird durch die angrenzende Offenlandschaft beeinflusst. Diese trägt zur Kaltluftproduktion und somit zur Frischluftzufuhr für den angrenzenden Siedlungsbereich bei.

Durch eine ermöglichte Bebauung kommt es zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen. Bodenversiegelung und Überbauung bewirken eine Erwärmung des Lokalklimas. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Fläche wird reduziert. Zu berücksichtigen sind hierbei die weiterhin erhaltenen klimatischen Gunstflächen der angrenzenden Offenlandschaft. Eine negative Auswirkung der lokalklimatischen Erwärmung auf die Umgebung ist aufgrund der Landschaftsausstattung mit großen der Kalt- und Frischluftproduktion dienenden Flächen nicht zu erwarten.

Der Eingriff in das Schutzgut „Luft, Klima“ wird durch die Festsetzungen von Grünflächen, Anpflanzgeboten sowie einer GRZ und der daraus resultierenden Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

Die festgesetzten Anpflanzungen tragen zur Luftfilterung und Beschattung des Plangebietes bei. Dieses sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Erwärmung des Lokalklimas.

Außerdem werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Schottergärten ausgeschlossen, die zu einer weiteren Aufheizung des Lokalklimas beitragen würden.

Landschaft

Der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Plangebiet kommt für das Landschaftsbild kein besonderer Schutzbedarf zu. Insgesamt ist das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung.

Durch die Inanspruchnahme von freier Landschaft mit Bebauung wird ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild vorgenommen.

Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaft“ wird durch die Festsetzungen einer Grünfläche mit Anpflanzgeboten am westlichen Rand des Plangebietes minimiert. Hierdurch wird das Plangebiet eingegrünt und gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum wird das Plangebiet zusätzlich durchgrünt.

Weiterhin wird sich die geplante Bebauung durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gut in das Ortsbild einfügen. Dies spiegelt sich u. a. in der festgesetzten Grundflächenzahl, der Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,5 m sowie der Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude wider. Auch diese Festsetzungen stellen Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs in das Schutzgut „Landschaft“ dar.

Außerdem wird das Ortsbild durch den Ausschluss von Schottergärten, von Nadelholzhecken zur Grundstückseinfriedung und die Festsetzung zur Geländeangleichung geschützt.

Mensch und seine Gesundheit

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Plangebiet weist keinen wesentlichen Erholungswert auf. Daher gehen durch die Planung für den Menschen keine Erholungsflächen verloren. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende vorhandene regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) im Radenbecker Weg, welcher der Erholungsnutzung dient, wird durch die Planung nicht berührt. Durch die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird eine neue Erholungsfläche für die Bewohner des Siedlungsbereiches geschaffen.

Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine erheblichen Immissionen auf die umliegende Wohnbebauung aus.

Das Einwirken von Betriebsbereichen gemäß § 3 Absatz 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) auf das Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Im Umfeld sind keine entsprechenden Betriebsbereiche vorhanden.

Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem Wirkraum sind keine Natura 2000-Gebiete oder sonstigen Schutzgebiete vorhanden. Daher werden diese durch die Planung nicht berührt. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind daher diesbezüglich nicht erforderlich.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt bzw. nicht vorhanden und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Durch die Aufnahme eines Hinweises zur Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan werden ggf. im Plangebiet vorhandene Kulturdenkmale geschützt. Ein Eingriff in das Schutzgut „Kulturgüter“ wird somit vermieden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind nicht erforderlich.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2022): Baugrunderkundung im B-Plangebiet Nr. 7 „Vor der Furth II“ in Thomasburg, 24.10.2022.

GEMEINDE THOMASBURG (2017): Bebauungsplan Nr. 7 „Vor der Furth II“, 2. Bauabschnitt mit 1. Änderung B-Plan Nr. 7 „Vor der Furth II“, 1. BA.

GEMEINDE THOMASBURG (2015): Bebauungsplan Nr. 7 „Vor der Furth II“, 1. BA.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2016): Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg, Gemeindeprofile.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN OHLENROTH UND BRUNCKHORST GMBH (2022): Fachbeitrag Oberflächenentwässerung zum B-Plan-Verfahren, Bauvorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 7 „Vor der Furth II“ – 3. BA, 09.11.2022.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN OHLENROTH UND BRUNCKHORST (2022): Verkehrstechnischer Lageplan, Bauvorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 7 „Vor der Furth II“ – 3. BA, 02.11.2022.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2022): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2022): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter www.lüneburg.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2022): Daten zur Avifauna und Fauna vom Kartenserver auf www.nlwkn.niedersachsen.de.

SAMTGEMEINDE OSTHEIDE (2007): 20. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplanes – Gemeinden Reinstorf und Thomasburg.



Der Rat der Gemeinde Thomasburg hat den Bebauungsplan Nr. 7 „Vor der Furth“ 3. Bauabschnitt in seiner Sitzung am als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Thomasburg, den

.....
Bürgermeister

