# Gemeinde Thomasburg

Der Bürgermeister

## Sitzungsvorlage

Bauauschuss am 31.05.2023

Rat am … ….2023

### Bebauungsplan „Altdorf-Thomasburg“ mit örtlicher Bauvorschrift

- Beratung über den Vorentwurf des Bebauungsplans

- Beschluss zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren

**Sachverhalt**

Der historische Ortskern der Gemeinde Thomasburg verfügt über ein weitgehend intaktes Siedlungsbild. Die Bewahrung dieser typischen Siedlungsstruktur steht im öffentlichen Interesse und ist ein wichtiges Anliegen und gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB als ein besonders zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der besondere Charakter des Altdorfs wird durch die vielfach historischen Gebäude, die Nutzungsvielfalt, die bauliche Anordnung der Gebäude sowie die zugehörigen Freiflächen mit den Hausgärten und den Gehölzstrukturen geprägt. Darüber hinaus erfordert der fortschreitende Strukturwandel in der Landwirtschaft eine Lenkung der zukünftigen baulichen Entwicklung im Altdorf, durch die Entwicklungsperspektiven eröffnet werden (z.B. Umnutzung).

Zu diesem Zweck wurden zunächst die zugrundeliegenden Parameter, wie überbaute Flächen, Nutzungsstrukturen, Grundstücksgrößen etc. untersucht. Auf der Grundlage dieser Bestandsanalyse wurde der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet (s. Anlage).

Die gemeindliche Zielsetzung der Planung spiegelt sich in den zeichnerischen und textlichen Regelungen des Vorentwurfs wider:

a) Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur:

Der nach wie vor landwirtschaftlich geprägte Dorfkern wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Dorfgebiete sind gemischte Gebiete, in denen ein Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe ermöglicht wird. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit ihren besonderen Anforderungen und Auswirkungen genießen hier einen besonderen Schutz, da sie prägend und innerhalb bebauter Gebiete nur in dieser Gebietskategorie zulässig sind. Die anderen im MD zulässigen Nutzungsarten (u.a. Wohnnutzungen) haben auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen.

b) Sicherung einer ortstypischen Dichte bei der Siedlungsstruktur:

- Gemäß Bestandsanalyse herrscht im Altdorf aufgrund zumeist großer Grundstücke eine geringe bauliche Dichte vor (vorherrschend GRZ 0,1 bis 0,2). Zukünftig soll innerhalb der bebauten Ortslage eine moderate Nachverdichtung möglich sein. Die GRZ wird daher auf 0,2 bis 0,3 festgesetzt (Ausnahme: „Im Winkel“ GRZ 0,4).

- Wohnungen können nur dann errichtet werden, wenn mindestens 400 m² anrechenbare Grundstücksfläche für jede Wohneinheit nachgewiesen werden können. Dies steuert im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden die Anzahl von Wohnungen und sichert durch den Flächenbezug eine städtebaulich vertretbare Wohnungsdichte innerhalb des Altdorfs.

c) Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Nutzungen / Erhalt prägender historischer Gebäude durch Umnutzung:

- Eine Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ 0,6 für Betriebsfreiflächen ist grundsätzlich dann möglich, wenn diese landwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken dient.

- Darüber hinaus wird die Umnutzung zu Wohnzwecken in besonderer Weise gefördert, in dem unter der Voraussetzung des Erhalts dieser Gebäude, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht eingeschränkt wird.

d) Erhalt der ortsbildprägenden städtebaulichen Strukturmerkmale:

- Unabhängig von den Festsetzungen des B-Plans wird durch die bestehenden denkmalrechtlichen Vorgaben (Ensembleschutz und Einzeldenkmale einschließlich des Umgebungsschutzes) die ortsbildprägende Bebauungsstruktur geschützt.

Auf die Festsetzung von Baugrenzen kann daher auch verzichtet werden. Die Zulässigkeit einer Bebaubarkeit von Grundstücksflächen insbesondere in den Siedlungsrandbereichen sind im Einzelfall aus der jeweiligen baulich-räumlichen Situation zu klären. Der B-Plan trifft hier keine abschließende Regelung.

- Erhalt prägender Grünstrukturen (Grünflächen, geschützte Biotope an den Randbereichen) und der innerörtlichen Großbäume.

- Zur Wahrung des weitgehend intakten Ortsbildes des Altdorfes von Thomasburg werden Gestaltungsregeln erlassen (örtliche Bauvorschrift), die sich in Bezug auf den Regelungsgehalt an den bewährten Gestaltungsvorschriften des B-Plans „Radenbeck Altdorf“ orientieren. Es sind Regelungen, die die wesentlichen Gestaltungsmerkmale für die Gebäude und auch der Nebenanlagen wie Garagen, Einfriedungen usw. festschreiben, so dass sich Neubauten oder Umbauten harmonisch in das Ortsbild einfügen. Denkmalrechtliche Anforderungen sind davon unabhängig einzuhalten.

Es wird empfohlen, zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen und parallel die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß § 4 (1) BauGB zu beteiligen.

**Beschlussvorschlag**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Altdorf-Thomasburg“ mit örtlicher Bauvorschrift wird gebilligt.

Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Gleichzeitig werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt.

..................................

 (Schröder)

 Bürgermeister

Anlage