Stadt Bleckede

2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18
„Hinter den Höfen“ mit örtlicher Bauvorschrift

gemäß § 13a BauGB

Begründung

Entwurf: 27.09.2019

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg. GEOPORTAL Landkreis Lüneburg.

Lage des Plangebietes

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@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und –ziele 4

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung 4

3 Rechtsgrundlage und Verfahren 4

4 Zu beachtende Plangrundlagen 6

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 6

4.2 Biosphärenreservatsplan 7

4.3 Flächennutzungsplan 7

4.4 Ursprungsbebauungsplan Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen“ und 1. Änderung 7

5 Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen“ 8

5.1 Art der baulichen Nutzung 8

5.2 Maß der baulichen Nutzung 8

5.3 Bauweise 9

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche 9

5.5 Sonstige Festsetzungen 10

5.6 Grünordnung 10

5.7 Artenschutz 11

5.8 Örtliche Bauvorschrift 11

6 Hinweise zur Bodendenkmalpflege 12

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung 13

8 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen 13

9 Umweltbelange 14

9.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren 14

9.2 Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 15

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis 19

1 Planungsanlass und –ziele

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen“ wird an Stelle eines Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Aufenthalt in ländlichen Wochenendhausgebieten entspricht nicht mehr dem überwiegenden Freizeitverhalten der sich verändernden Gesellschaft. Somit resultiert eine geringe Nachfrage nach Wochenendhäusern, wohingegen ein wachsender Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. Die Stadt Bleckede möchte mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung dieser Entwicklung Rechnung tragen. Als Maßnahme der Innenentwicklung möchte die Gemeinde angrenzend an den Ortskern von Walmsburg ein Allgemeines Wohngebiet zur Verfügung stellen.

Um eine gebietstypische Bebauung zu ermöglichen werden außerdem die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche angepasst. Entsprechend des im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt und die Bautiefe der Baufenster auf 20 m vergrößert.

Um eine dem Ortsteil Walmsburg, dessen Größe, dessen Funktion als Erholungsstandort und dessen Lage angrenzend an Vorranggebiete ruhige Erholung sowie Natur und Landschaft, angemessene Verdichtung zu ermöglichen, wird außerdem die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf eine Wohnung pro Wohngebäude begrenzt. Zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 umfasst den bisher als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ festgesetzten, südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 „Hinter den Höfen“ sowie die zwischen den Sondergebieten gelegenen Straßenverkehrsflächen. Der Feldweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze, der innerhalb des Geltungsbereiches des Urplans liegt, wird nicht in den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgenommen.

Im Plangebiet befindet sich eine lockere Bebauung mit Wochenendhäusern. Die Bebauung weist einige Lücken auf, insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets. Die unmittelbar an das nördlich gelegene Allgemeine Wohngebiet angrenzenden Grundstücke sind bisher, bis auf ein Grundstück westlich der Straße „Am Roggenkamp“, unbebaut (Flurstücke 56, 57, 58/3, 58/2 und 60, Flur 14, Gemarkung Walmsburg). Darüber hinaus befinden sich drei weitere Baulücken im Plangebiet (Flurstücke 33, 65, 70/4, Flur 14, Gemarkung Walmsburg).

Südwestlich grenzt ein Waldgebiet an das Plangebiet an. Östlich grenzt ein Campingplatz an das Plangebiet an. Südlich des Plangebiets liegt eine Wochenendhaussiedlung, nördlich des Plangebiets ein Wohngebiet. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Demnach darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche von insgesamt 1. weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder 2. 20.000 m² bis weniger 70.000 m² festgesetzt wird, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000) gelten 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.

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

Bedingungen des § 13a BauGB	**Auswertung**
Abs. 1, Sätze 1 und 2, Nr. 1 und 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	--
- die Nachverdichtung	trifft zu
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	--
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m²	trifft zu (1.046 m²)
2. 20.000 m² bis weniger 70.000 m²; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	--
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	--
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (s. Kap. 4.3).
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen des § 13a BauGB

Die Größe der festgesetzten Grundfläche setzt sich wie folgt zusammen: Es handelt sich um einen Änderungsbebauungsplan, bei dem lediglich die durch die Änderung festgesetzten Flächen zu berücksichtigen sind (vgl. Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 13 a, Rn. 40). Somit sind die nach dem Urplan bzw. dessen 1. Änderung bereits zugelassenen Grundflächen abzuziehen. Im Rahmen der 1. Änderung wird festgesetzt, dass bei Wochenendhäusern eine Grundfläche von 85 m² zuzüglich einer überdachten Terrasse von 15 m² nicht überschritten werden darf. In Zusammenhang mit der Gesamtgröße des Sondergebiets (29.731 m²) und der Mindestgrundstücksgröße von 600 m² ergibt sich eine Grundfläche von 4900 m². Durch die vorliegende 2. Änderung wird die Festsetzung zur Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 ersetzt. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 ergibt sich eine Grundfläche von 5949 m². Nach Abzug der bereits durch den Urplan bzw. dessen 1. Änderung festgesetzten Grundfläche von 4900 m², ergibt sich die geänderte Grundfläche von 1046 m² im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung (s. Tabelle). Selbst wenn die Grundfläche des Ursprungsbebauungsplans und dessen 1. Änderung einbezogen würde, ergäbe sich eine Grundfläche von deutlich unter 20.000 m².

Die Änderung des Bebauungsplanes wird somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt, da die Bedingungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Dieser Planung liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, zugrunde.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

Zeichnerische Darstellung

Dem Ortsteil Walmsburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen. Erholungseinrichtungen sind hier gebündelt vorhanden (Campingplatz, kulturelle/historische Besonderheiten wie die Hünengräber im Schieringer Forst). Der gesamte Ortsteil Walmsburg wird als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt. Das Waldgebiet südlich und westlich des Ortsteils wird als Vorranggebiet für ruhige Erholung dargestellt. Südlich des Ortsteils wird es darüber hinaus als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, westlich des Ortsteils außerdem als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die Straße „Am Ufer“ (K24) und die „Kateminer Straße“ (L231) ab der Kreuzung „Kateminer Straße“/„Am Ufer“ werden als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung sowie als regional bedeutsamer Radwanderweg dargestellt.

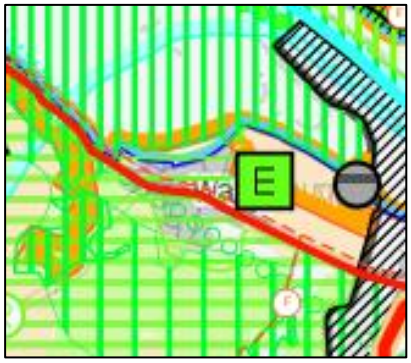

Abb. 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (LANDKREIS LÜNEBURG 2016)

Wohnbauflächenentwicklung

Folgende Ziele des Raumordnungsprogramms zur Siedlungsentwicklung sind zu beachten:

2.1. 06 Die Gemeinden haben ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und […] auszurichten. […]

2.1 14 An Standorten unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ ist eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich 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.

2.2 02 Standort eines Grundzentrums mit mittelzentralen Teilfunktionen ist Bleckede.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (vgl. Kap. 4.3). Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargelegt. Auf das Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Walmsburg wird verwiesen.

4.2 Biosphärenreservatsplan

Der Ortsteil Walmsburg liegt im Gebietsteil A des Biosphärenreservats „Niedersächsische Elbtalaue“. Hier gilt entsprechend § 22 NElbtBRG der Biosphärenreservatsplan.

Der Biosphärenreservatsplan sieht für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen vor. Das Plangebiet liegt nicht in faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereichen. Besondere Landschaftselemente oder aufgrund von abiotischen Faktoren wertvolle Bereiche sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden. Es werden keine Maßnahmenvorschläge für den speziellen Tier- oder Pflanzenartenschutz vorgesehen.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SW) dargestellt. Nördlich, östlich und westlich werden weitere Wohnbauflächen dargestellt. Westlich grenzt außerdem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft an. Südlich des Plangebiets wird ein weiteres Sondergebiet Wochenendhausgebiet dargestellt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Stadt Bleckede hat sich dazu entschlossen ein Änderungsverfahren durchzuführen, um gleichzeitig bestehende Wohnbauflächendarstellungen, die in den vergangenen Jahrzehnten nicht umgesetzt wurden, zurückzunehmen. Im Rahmen der parallel aufgestellten 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt, die den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde entspricht. Da der Aufenthalt in ländlichen Wochenendhausgebieten nicht mehr dem überwiegenden Freizeitverhalten der sich verändernden Gesellschaft entspricht und somit eine geringe Nachfrage nach Wochenendhäusern resultiert, wohingegen ein wachsender Bedarf an Wohnbauflächen besteht, wird das Plangebiet im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird ein bereits bestehendes Baugebiet nachverdichtet und stattdessen auf die Neuinanspruchnahme bisher unversiegelter Freiflächen verzichtet.

4.4 Ursprungsbebauungsplan Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen“ und 1. Änderung

<u>Ursprungsbebauungsplan Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen“</u>

Das Plangebiet wird im Ursprungsbebauungsplan als Sondergebiet Wochenendhausgebiet festgesetzt. Zur Erschließung des Gebietes werden außerdem Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 6,5 m ringförmig, innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Im Nordwesten und Südosten des Plangebiets werden Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“/ “Radfahrerbereich“ festgesetzt. Im Sondergebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss zulässig. Weiterhin ist im Urplan festgesetzt, dass für Wochenendhäuser eine Grundfläche von 60 m² zuzüglich einer überdachten Terrasse bis zu 15 m² nicht überschritten werden darf. Zusätzlich ist eine GFZ von 0,1 festgesetzt. Außerdem ist eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² textlich festgesetzt. Entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind Flächen zum Anpflanzen und dauerndem Erhalt von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 12 m festgesetzt. Entlang der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen, Sondergebiet Wochenendhausgebiet und Allgemeines Wohngebiet, ist eine Anpflanzfläche mit einer gesamten Breite von 25 m festgesetzt, wovon jeweils die Hälfte der Breite im Sondergebiet bzw. Allgemeinen Wohngebiet liegt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die sich ergebenden Baufenster weisen eine Tiefe von 15 m auf. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von mindestens 6 m zur Straßenbegrenzungslinie und einem Abstand von mind. 5 m zu den Anpflanzflächen festgesetzt. Textlich ist festgesetzt, dass die Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen von Bebauung und Bewuchs höher als 80 cm über Straßenkrone freizuhalten sind. Außerdem ist textlich festgesetzt, dass die privaten Pflanzflächen sofort nach Erwerb des Grundstücks anzulegen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass wer der festgesetzten Bindung für Be-

pflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern zuwiderhandelt (wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung), ordnungswidrig handelt. Dies kann mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 20.000 DM geahndet werden.

Dem Ursprungsbebauungsplan liegt das BauGB vom 18.08.1976 zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979, die BauNVO vom 15.09.1977 und die Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 zu Grunde.

1. Änderung des Bebauungsplans Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen“

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2007 zum ersten Mal geändert. Die höchstzulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wurde im Rahmen der 1. Änderung auf 85 m² zuzüglich einer überdachten Terrasse bis zu 15 m² erhöht. Die Mindestgrundstücksgröße wurde auf 600 m² verringert. Darüber hinaus wurde die im Urplan festgesetzte GFZ von 0,1 ersatzlos gestrichen.

5 Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen“

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um eine Wohnbebauung zum Dauerwohnen zu ermöglichen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes, da sie sich nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die bestehende Erschließung hierfür nicht ausgelegt ist.

Im Plangebiet sind bereits Wochenendhäuser vorhanden, welche auch weiterhin als Wochenendhaus genutzt werden können und der Erholung dienen. Die oben ausgeschlossenen Nutzungen wären mit einem deutlich höheren Verkehrsauskommen verbunden, was das Wohnen sowie die Erholung im Gebiet sowie im südlich angrenzenden Sondergebiet Wochenendhausgebiet beeinträchtigen würde.

Die Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung pro Wohngebäude beschränkt. Somit wird eine behutsame Ortsentwicklung gefördert, die der Bedeutung des Plangebiets bzw. dessen Umgebung als Erholungsstandort Rechnung trägt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Anstelle der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Grundfläche für Wochenendhäuser wird wie im nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,2 festgesetzt, um eine aufgelockerte, gebietstypische Bebauung zu ermöglichen, die der dörflichen Prägung entspricht. Die Festsetzung einer GRZ von 0,2 gestattet eine geringfügige Verdichtung der vorhandenen Wochenendhausbebauung. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % auf max. 0,3 überschritten werden.

Firsthöhe als Höchstmaß

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Eine Traufhöhe wird nicht festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht den Bau eines Vollgeschosses plus Staffelgeschoss. Die Nachfrage nach solchen Gebäudetypen ist vorhanden und die Stadt Bleckede möchte deren Bau ermöglichen. Die Bebauung fügt sich in die nähere Umgebung ein, in der bereits Wohnhäuser mit einer entsprechenden Firsthöhen vorhanden sind (s. Foto).

Abb. 2: Beispiel für vorhandene Wochenendhausbebauung mit größerer Firsthöhe (eigenes Foto)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche an der grundstückszugewandten Fahrbahnkante in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes der angrenzende Straßenabschnitt mit der größten Höhe über NHN heranzuziehen.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 15 und 20 m ü. NHN. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten ab. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 10 m kann auch im Bereich der die süd(west)lichen Grundstücke, bei denen das Straßenniveau aufgrund des nach Südwesten ansteigenden Geländes 0,5 m bis zu einem Meter unter dem Grundstücksniveau liegt, eine angemessene Bebauung mit Wohnhäusern ermöglicht werden. Außerdem ist das Angleichen des Grundstücksniveaus an das Straßenniveau möglich.

5.3 Bauweise

Gemäß dem Ursprungsbebauungsplan sind im Geltungsbereich der 2. Änderung bisher nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wird geändert, damit sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Im nördlich des Änderungsbereichs festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (nördlicher Teil des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans) ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Dies wird auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung übernommen. Doppelhäuser ermöglichen kleinere Wohneinheiten sowie auch das Generationenwohnen. Sie werden in höherem Maße als Einzelhäuser den Anforderungen an eine alternde Gesellschaft gerecht.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine gebietstypische Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen, werden die Baugrenzen geändert. Im Ursprungsbebauungsplan sind im Sondergebiet Wochenendhausgebiet Baugrenzen festgesetzt, aus denen sich Baufenster mit einer Tiefe von 15 m ergeben, während im nördlich davon festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet Baufenster mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt sind. Die Baugrenzen werden im Geltungsbereich der 2. Änderung daher aufgeweitet und so festgesetzt, dass sich ebenfalls eine Bautiefe von 20 m ergibt. Die Baugrenzen im Ursprungsbebauungsplan wurden in variierenden Abständen von 6 bis 13 m zu den Straßenbegrenzungslinien der Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Aufweitung der Baugrenzen erfolgt so, dass im Rahmen der 2. Änderung die Baugrenzen in einem Abstand von in der Regel 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Dieser Abstand ist ausreichend, um ein positives Ortsbild mit lockerer Wohnhausbebauung zu erreichen. Durch die Freihaltung des straßennahen Grundstücksbereichs trägt dies außerdem zur Verkehrssicherheit bei. Lediglich im Nordosten des Geltungsbereichs der 2. Änderung wird die Baugrenze in einem größeren Abstand von 8 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Ein sich auf dem Flurstück 61 (Flur 14, Gemarkung Walmsburg) befindendes Wohngebäude stünde andernfalls außerhalb der Baugrenze. Die Baugrenze war dort im Ursprungsbebauungsplan mit einem Abstand von 13 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dem Bestandsschutz wird somit Rechnung getragen.

Auf den Flurstücken 141/1 und 141/2 (Flur 14, Gemarkung Walmsburg) wird die hintere Baugrenze nicht geändert. Die beiden Flurstücke liegen teilweise im Waldabstandsbereich des im Südwesten an das Plangebiet angrenzenden Waldgebiets, weshalb an der bestehenden Baugrenze festgehalten wird. Lediglich die vordere Baugrenze wird verschoben, sodass bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 5 m eingehalten wird. Es ergibt sich eine Bautiefe von 19 m auf den betreffenden Grundstücken.

Die im Ursprungsbebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke werden in die Plandarstellung der 2. Änderung übernommen. Die Baugrenzen werden außerhalb der Sichtdreiecke festgesetzt. Die Baugrenze wird mit einem Abstand von mindestens 5 m zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dadurch werden die Wurzelbereiche vor Beeinträchtigungen geschützt.

5.5 Sonstige Festsetzungen

Von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche

Im Südwesten grenzt ein Waldgebiet an das Plangebiet an. Ein 30 m Waldabstandsbereich, gemessen von der Gehölzkante (Gehölze befinden sich teilweise auch auf dem Wegeflurstück 76, Flur 14, Gemarkung Walmsburg), wird, sofern dieser nicht bereits im Ursprungsbebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, als von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt (Brandschutz, Schutz vor Windwurf). In der von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Es wird eine Nutzung als Hausgarten vorgesehen. Die von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche ist von brennbaren Bewuchs (Koniferen) freizuhalten. Der Wald wird somit vor einer heranrückenden Bebauung und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen geschützt. Die Wohnnutzung wird gleichzeitig vor vom Wald ausgehenden Gefährdungen (Sturm- und Windwurf, Waldbrand) geschützt.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Im Ursprungsbebauungsplan ist im Nordosten des Geltungsbereichs der 2. Änderung (mittlerweile Flurstück 58/2, Flur 14, Gemarkung Walmsburg) eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan heißt es hierzu: „Aufgrund des nach Nordosten abfallenden Geländes wird die künftige Schmutz- und Regenwasserentsorgung über mit Leitungsrechten abgesicherte 4 m breite Trasse erfolgen, […].“ Der Schmutzwasserkanal befindet sich jedoch nun im Straßenraum des Roggenkamps. Auch andere Leitungen sind in der Trasse nicht vorhanden (überprüft durch die Stadt Bleckede). Daher wird die Festsetzung der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche gestrichen.

5.6 Grünordnung

Im Ursprungsbebauungsplan wird entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze der 2. Änderung eine 12 m bzw. 12,5 m (entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze) breite Eingrünung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Nach Norden beträgt die Gesamtbreite der Anpflanzfläche 25 m, da im nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls eine 12,5 m breite Anpflanzfläche festgesetzt ist. Dies diente als Abgrenzung zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungen. Im Rahmen der 2. Änderung wird das Sondergebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umwandelt, sodass die Nutzungen im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans nun gleich sind. Die Grundstücke im nördlichen Teil des Änderungsbereiches sind bisher unbebaut. Um den (künftigen) Grundstückseigentümern mehr Gestaltungsfreiheiten auf den nicht überbaubaren Flächen zu gewähren und da der Bedarf für eine Anpflanzfläche in der Breite nicht mehr gegeben ist, wird die Anpflanzfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der 2. Änderung mit einer geringeren Breite von 7 m festgesetzt. Auch entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Breite der festgesetzten Anpflanzfläche auf 7 m reduziert. Eine Eingrünung in dieser Breite zum angrenzenden Campingplatz bzw. zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird als ausreichend angesehen.

Es wird außerdem eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern eine dreireihige Bepflanzung anzulegen ist. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. Es wird eine Pflanzliste in die Festsetzung aufgenommen, aus der Arten für die Anpflanzung gewählt werden können. Bereits bestehende Anpflanzungen aus standortheimischen Arten, die nicht in der Pflanzenliste enthalten sind, können erhalten werden. Diese Festsetzung wird aufgenommen, da im Ur-

sprungsbebauungsplan bisher unzureichende Regelungen getroffen wurden. Es ist lediglich festgesetzt, dass es sich um standortgerechte Gehölze handeln soll.

5.7 Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten auch 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 (vgl. Kap. 9.2).

Der europäische Artenschutz ist im Rahmen der Ursprungsbebauungspläne noch nicht berücksichtigt worden. Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen, insbesondere von Brutvögeln, wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung bzw. die Beseitigung von Gehölzen entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden darf. Für den Fall, dass diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden sollen, ist die aktuelle Besiedlung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten zu unterlassen bzw. in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Sollte ein Abriss von bestehenden Gebäuden erfolgen, so ist das betreffende Gebäude zuvor auf Brutstandorte von Vögeln oder Fledermausbesatz zu untersuchen. Sollten Brutstandorte oder Fledermausbesetz festgestellt werden, hat der Abriss in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar stattzufinden.

5.8 Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO stellt einen groben Rahmen dar, der den Bauherren genügend Gestaltungsspielraum einräumt. Es werden Festsetzungen zu Außenwänden und Fassaden, Dachgestaltung, Werbeanlagen und nicht überbaubare Flächen getroffen.

Zur Gestaltung der Außenwände und Fassaden wird festgesetzt, dass diese nur als Sichtmauerwerk (auch mit Fachwerk) aus unglasierten roten bis rotbraunen Ziegeln oder als Putzfassade in den Farben weiß, beige, grau, rot oder rotbraun herzustellen ist. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Giebeldreiecke dürfen auch mit anderen Materialien verkleidet werden. Außerdem sind Holzfassaden in Naturfarben oder in roten bis rotbraunen Anstrichen zulässig. Der Spielraum geht damit über die historisch ortsübliche Bauweise mit roten Backsteinen hinaus. Die vorgebende Bandbreite spiegelt die bereits vorhandene Wochenendhausbebauung in ihrer Gestaltung wider. Es sind sowohl Holzhäuser, als auch Ziegel- und Putzfassaden vorhanden. Aufgrund der getroffenen Farbvorgaben fügen sich auch Neubauten künftig in das Ortsbild ein.

Zur Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur Materialien in roten bis braunen sowie dunkelgrauen bis schwarzen Farbtönen zulässig, da diese Farben charakteristisch für die Dachlandschaft in der Region sind. Andersfarbige Dächer würden das Gesamtbild erheblich negativ beeinflussen.

Da sich im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift bereits Gebäude (Wochenendhäuser) befinden, wird für diese bestehenden Gebäude eine Ausnahmeregelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Bei An- und Umbauten dürfen für Gebäudefassaden und Dächer ausnahmsweise Materialien und Farben der bestehenden Gebäude verwendet werden.

Es wird außerdem in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sein müssen. Bisher wird in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan lediglich darauf hingewiesen, dass Einstellplätze auf den Grundstücken anzuordnen sind, da die öffentlichen Verkehrsflächen im Sondergebiet in Hinblick auf das zu erwartende geringe Verkehrsauskommen knapp bemessen sind. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten wird daher hierzu nun eine Festsetzung im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift getroffen. Da Familien heutzutage meistens 2 Autos besitzen, werden 2 Stellplät-

ze pro Wohneinheit festgesetzt. Der Straßenraum wird somit von parkenden Fahrzeugen freigehalten.

Aufgrund der Nähe zum Waldrand und dessen Bedeutung für Insekten und Fledermäuse werden beleuchtete Werbeanlagen ausgeschlossen. Da Werbeanlagen das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen sollen, wird außerdem festgesetzt, dass diese nur bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 4,00 m gemessen über Straßenniveau, und nur bis zu einer Größe von 1,50 m² zulässig sind.

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. Schottergärten tragen zum Artensterben sowie zur Störung des Bodenhaushalts und zur Aufheizung im Plangebiet bei. Sie werden somit im Sinne des Arten- sowie des Klimaschutzes nicht zugelassen. Außerdem haben Schottergärten negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

6 Hinweise zur Bodendenkmalpflege

Der Landkreis Lüneburg (Bodendenkmalpflege) hat im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) folgende Stellungnahme abgegeben:

„[Das Plangebiet] lieg[t] unmittelbar benachbart mehrere archäologischer Fundstellen. Für [das Plangebiet] ist die Fundstreuung FStNr. 16 zu nennen, die im Vorhabengebiet liegt. […] Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG beantragt der Veranlasser bei der UDSchB, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt.

Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 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. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.“

Im Urplan wird bereits darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind und archäologische Funde unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege zu melden sind. Der Hinweis wird aufgrund der Stellungnahme ergänzt bzw. konkretisiert. Folgender Hinweis wird in die Planunterlagen übernommen:

Im Plangebiet ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalschutzfachlicher Sicht ist es erforderlich den Erdarbeiten Prospektionen durch einen Sachverständigen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die Straße „Roggenkamp“ verkehrlich erschlossen. Der Ausbauzustand und die Ausbaubreite ist für die geplante Nutzung und den zu erwartenden Verkehr angemessen und ausreichend. Bei der Straße „Am Roggenkamp“ handelt es sich um eine Ringstraße mit einer im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Breite von 6,5 m, die den Begegnungsverkehr auch mit Müllfahrzeugen ermöglicht. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze vorhanden sein müssen. Durch diese Festsetzung wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen freigehalten.

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angebunden. Der Kanal befindet sich im Straßenraum. Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). 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 für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die erforderliche Löschwassermenge kann durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

Das auf den Grundstücken anfallende, von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen ablaufende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert. Gemäß dem Ursprungsbebauungsplan ist ein sickerfähiger Boden vorhanden.

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

Energieversorgung mit Strom Energieversorgung	Dahlenburg-Bleckede AG
Energieversorgung mit Erdgas	Avacon AG
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Löschwasserversorgung	Stadt Bleckede (Feuerwehr)
Schmutzwasserentsorgung	Abwasserentsorgung Bleckede GmbH
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg - gkAöR
Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen	Deutsche Telekom AG

8 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Ein Verzicht auf die vorliegende Planung (Nullvariante) stellt im Sinne der Herstellung der städtebaulichen Ordnung keine Alternative dar. Dieser würde bedeuten, dass das Sondergebiet Wochenendhausgebiet bestehen bleibt. Die Nachfrage nach Ferien-/Wochenendhäusern geht jedoch zurück, sodass vorhandene Baulücken weiterhin nicht genutzt würden. Im Sondergebiet sind zudem bereits Hauptwohnsitze gemeldet, da dies melderechtlich zulässig ist. Für zusätzlichen Bedarf an Wohneinheiten müsste bisher unbebaute Fläche in Anspruch genommen werden.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 käme die Festsetzung von Höchstmaßen bei Grundstücksgrößen in Frage (z. B. 750 m² bei Einzelhäusern, 1000 m² bei Doppelhäusern). Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde bereits das Mindestmaß auf 600 m² reduziert. Die Festsetzung von Höchstmaßen kommt jedoch nicht in Betracht. Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung mit bestehender Grundstücksaufteilung. Die Grundstücke sind bereits größtenteils mit Wochenendhäusern bebaut. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 600 m² und >1000 m² Größe. Somit ist eine solche Festsetzung ausgeschlossen.

Eine weitere Planungsalternative im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 stellt die Festsetzung einer höheren GRZ (z. B. 0,3) dar. Diese Planungsal-

ternative wurde jedoch nicht gewählt, da sich das Gebiet am Ortsrand angrenzend an ein Waldgebiet befindet, welches im RROP als Vorranggebiet für ruhige Erholung dargestellt ist. Die lockere, ortsrandtypische Bebauung und der Erholungscharakter der Siedlung „Am Roggenkamp“ sollen erhalten bleiben. Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an der für das nördlich gelegene Allgemeine Wohngebiet.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 käme des Weiteren die Festsetzung von 2 Wohnungen pro Wohngebäude in Frage. Dies wäre jedoch ggf. mit Zuzug für den Ortsteil und höherem Verkehrsaufkommen im Plangebiet verbunden. Die Planung richtet sich jedoch an die Bewohner des Ortsteils, vor allem an die Bewohner, die Ihren Hauptwohnsitz bereits im Plangebiet angemeldet haben. Der Planungsumfang entspricht dem Eigenbedarf des Ortsteils. Der Erholungscharakter der Siedlung Roggenkamp soll erhalten bleiben. Das Gebiet kann gleichzeitig zum Dauerwohnen und zum Wochenendwohnen genutzt werden.

9 Umweltbelange

9.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen“ wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt (s. Kap. 3). § 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 Stadt Bleckede muss sich also in gleicher Intensität mit den Umweltbelangen beschäftigen.

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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen.

<u>UVP-Pflicht</u>

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, welche gemäß der Anlage zum UVPG UVP-pflichtig sind.

<u>FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete</u>

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) bestehen. Es sind keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete im Plangebiet und in der Umgebung vorhanden. Daher werden diese Schutzgüter durch die Planung nicht beeinträchtigt.

<u>Auswirkungen von schweren Unfällen</u>

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Plangebiet wird kein Vorhaben geplant, von dem die Gefahr schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgeht. Das Plangebiet grenzt auch nicht an solche Vorhaben an.

<u>Besonderer Artenschutz</u>

Außerdem ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Insgesamt ist unter Beachtung des in Kap. 6 aufgeführten Hinweises nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.

9.2 Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen“ 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 (vgl. Kap. 9.1).

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Wald

Da das Plangebiet im Ursprungsbebauungsplan als Sondergebiet Wochenendhausgebiet festgesetzt ist, wird in Hinblick auf die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 und 15 BNatSchG als Bestandssituation von einem Ferienhausgebiet (Biotoptyp OEF) mit Gartenbereichen (Biotoptyp PHZ – Neuzeitlicher Ziergarten) ausgegangen. Durch die Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet mit Gartenbereichen resultiert kein erheblicher Eingriff. Außerdem sind in den festgesetzten Pflanzflächen Strauch-Baum-Hecken (HFM) aus überwiegend einheimischen Arten vorhanden. Durch die Planung wird in die Strauch-Baum-Hecke (HFM) eingegriffen, da die im Ursprungsbebauungsplan mit 12 m festgesetzten Pflanzflächen auf eine Breite von 7 m reduziert werden. Sie werden neuzeitliche Ziergärten umgewandelt (PHZ). Ein Ausgleich für diesen Eingriff ist nicht erforderlich (s. oben).

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten jedoch auch 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 Maßnah-

men, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

In Bezug auf den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist daher vom tatsächlichen Bestand im Plangebiet und nicht von dem Bestand gemäß wirksamen Bebauungsplan auszugehen. Das Plangebiet stellt sich insgesamt als Ferienhausgebiet (OEF) dar, in dem eine Bebauung mit Wochenendhäusern vorhanden ist. In den Gartenbereichen sind kleinere Gehölze vorhanden, die jedoch kein Höhlenpotenzial aufweisen. Im Plangebiet sind darüber hinaus einige Baulücken vorhanden, auf denen sich mesophiles Grünland oder Gras- und Staudenfluren entwickelt haben. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen wurden nur teilweise umgesetzt. Sie sind entweder nicht oder nur in geringerer Breite vorhanden.

Es kommen gehölzbrütende Vogelarten des Siedlungsgebietes und der Siedlungsränder vor. Da die Baulücken eine geringe Größe aufweisen und bebaute Grundstücke unmittelbar angrenzen, ist nicht mit bodenbrütenden Vogelarten im Plangebiet zu rechnen. Aufgrund der Nähe zum Waldrand ist davon auszugehen, dass das Plangebiet ein Jagdhabitat für Fledermäuse darstellt. Da sich das Plangebiet bereits als bebauten Bereich mit Hausgärten darstellt, ist davon auszugehen, dass die Fledermäuse auch künftig im Plangebiet jagen werden. In den für Fledermäuse als Lebensraum (Quartiersstrukturen bedeutsame Waldrand südwestlich des Plangebiets wird nicht eingegriffen. Ein Waldabstandbereich von 30 m wird als von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt (vgl. Kap. 5.5). Der Wald wird somit vor einer heranrückenden Bebauung und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen geschützt. Die Wohnnutzung wird gleichzeitig vor vom Wald ausgehenden Gefährdungen (Sturm- und Windwurf, Waldbrand) geschützt.

Die Dachstühle der im Plangebiet vorhandenen Gebäude (Wochenendhäuser) können ggf. als Wochenstuben und Winterquartiere für Fledermäuse in Frage kommen. In den Gartenbereichen sind keine großen Bäume mit Quartierseignung für Fledermäuse vorhanden. Da sich im Plangebiet und angrenzend keine Oberflächengewässer befinden, ist nicht mit dem Vorkommen von Amphibien im Plangebiet zu rechnen.

Durch Entfernung von Gehölzen und Gebäuden auf den bebauten Wochenendhausgrundstücken können nachteilige Auswirkungen auf Brutvogelarten und Fledermäuse entstehen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln können verloren gehen. Bei den vorkommenden Vogelarten handelt es sich jedoch um wenig störungsempfindliche, ubiquitär vorkommende Arten des Siedlungsbereiches, die an die Gegenwart des Menschen gewöhnt sind. Sie kommen daher auch weiterhin im Plangebiet vor. Fledermäuse nutzen die Dachstühle der bestehenden Gebäude ggf. als Wochenstube bzw. Winterquartier. Unter Berücksichtigung der Festsetzung zum Artenschutz, dass die Gehölzbeseitigung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden hat und dass bestehende Gebäude vor dem Abriss auf Brutstandorte von Vögeln und auf Fledermausbesatz zu untersuchen sind (vgl. Kap. 5.7), ist nicht mit Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Tötung während der Fortpflanzungs- bzw. Überwinterungszeit) zu rechnen.

Fläche, Boden und Wasser

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 29.700 m² für ein Allgemeines Wohngebiet in Anspruch genommen. Die Fläche ist zurzeit als Sondergebiet Wochenendhausgebiet festgesetzt und wird dementsprechend genutzt. Es ist bereits eine Bebauung mit Wochenendhäusern vorhanden. Von der Planung gehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche aus, da eine bereits baulich genutzte Fläche in Anspruch genommen wird.

Die Bodenkarte 1:50.000 (BK50) zeigt, dass im Plangebiet der Bodentyp mittlere Gley-Braunerde ansteht. Auf den südlichsten Grundstücken im Plangebiet steht der Bodentyp Flacher Braunerde-Podsol an (LBEG 2019a). Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden (LBEG 2019b). Infolge der Planung wird die festgesetzte Grundfläche um ca. 1000 m² erhöht. In Gartenbereichen und Baulücken kommt es in geringem Umfang zu zusätzlichen Versiegelungen des Bodens. In das gewachsene Bodenprofil wird eingegriffen und die natürliche Bodenstruktur zerstört. Von der Planung gehen demnach nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus. Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich, da eine gebietstypische Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und somit eine bessere Ausnutzung eines

bereits baulich in Anspruch genommenen Gebiets ermöglicht werden soll. Hinsichtlich Maß der Nutzung und überbaubarer Grundstücksfläche wurde die Planungsalternative gewählt, die den geringsten Eingriff in den Boden darstellt, gleichzeitig aber eine adäquate Wohnbebauung ermöglicht werden kann (vgl. Kap. 5.1 und 5.4)

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 15 und 20 m ü. NHN. Die Lage der Grundwasseroberflächen beträgt im Plangebiet ca. 10 bis 15 m ü. NHN (vgl. LBEGc). Somit steht das Grundwasser rechnerisch zwischen 0 und 10 m unter der Geländeoberfläche an. In oder in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Auf den Wasserhaushalt gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen aus. Es wird davon ausgegangen, dass die von versiegelten Bereichen und Dachflächen ablaufenden Niederschlagswässer auch weiterhin auf den Grundstücken zurückgehalten und mit Passage der belebten Bodenzone versickert werden können.

Luft und Klima

Aufgrund der Inanspruchnahme eines baulich bereits genutzten Gebiets gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft aus. Infolge der Planung kommt es lediglich zu geringfügig höheren Versiegelungen in Gartenbereichen. Das Plangebiet ist durch seine Lage am Waldrand und angrenzend Ackerflächen gut durchlüftet. Waldgebiete stellen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete dar. Sie haben eine besondere Funktionsfähigkeit für Klima und Luft, da sie Schadstoffe filtern und eine Senke für klimaschädliche Treibhausgase darstellen. Angrenzend vorhandene Offenländer weisen aufgrund ihrer Kaltluftproduktivität ebenfalls eine Funktionsfähigkeit für Klima und Luft auf.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird durch die lockere Bebauung mit Wochenendhäusern sowie das südwestlich auf einer Kuppe gelegene Waldgebiet geprägt. Aufgrund der Gebäudekubatur (Höhe der Gebäude) und -Gestaltung wirkt das Plangebiet bereits wie ein Wohngebiet. Auf das Landschaftsbild gehen daher keine nachteiligen Auswirkungen aus. Die Firsthöhe der Wohngebäude wird auf höchstens 10 m festgesetzt, sodass neue Gebäude sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Durch Festsetzung einer GRZ von 0,2 wird die bestehende lockere Bebauung nur geringfügig verdichtet. Durch die entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur freien Landschaft, entlang der östlichen Plangebietsgrenze zum Campingplatz und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur weiteren Wohnbebauung bereits festgesetzten Anpflanzflächen, die weiterhin in reduzierter Breite beibehalten werden, wird eine wirksame Eingrünungswirkung erzielt.

Mensch und seine Gesundheit, Erholung

Das Wochenendhausgebiet im Plangebiet weist bisher eine Erholungsnutzung auf. Die Erholungsnutzung des Wochenendhausgebiets wird durch die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet nicht erheblich eingeschränkt. Das Wochenendhausgebiet wird bereits überwiegend (zu 88 %) zum Dauerwohnen genutzt. Belastungen durch zum Beispiel erheblich zunehmende Verkehre sind daher nicht zu erwarten. Entsprechende verkehrserzeugende Nutzungen werden ausgeschlossen (vgl. Kap. 5.1). Die Nutzung von bestehenden Wochenendhäusern ist auch weiterhin möglich. Südlich angrenzend an das Plangebiet ist außerdem ein weiteres Wochenendhausgebiet vorhanden, welches den Bedarf nach Wochenendhausgrundstücken decken kann. Die Möglichkeiten der landschaftsgebundenen Erholung im Rahmen von zum Beispiel Spaziergängen werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt, da ein bereits baulich genutztes Gebiet in Anspruch genommen wird.

Sach- und Kulturgüter

Gemäß der im Parallelverfahren (9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Walmsburg) abgebenen Stellungnahme des Landkreises Lüneburg (Bodendenkmalpflege) liegt im Plangebiet eine Fundstreuung, weshalb mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen ist. Unter Berücksichtigung des bodendenkmalpflegerischen Hinweises (vgl. Kap. 6) ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter zu rechnen. Die Umwandlung des Sondergebiets in ein Allgemeines Wohngebiet steht der Erhaltung der vorhandenen Wochenendhäuser als Sachgüter nicht entgegen.

Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004, ZULETZT GEÄNDERT AM 03.11.2017.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) VOM 23.01.1990, ZULETZT GEÄNDERT AM 21.11.2017.

GESETZ ÜBER DAS BIOSPHÄRENRESERVAT „NIEDERSÄCHSISCHE ELBTALAUE“ (NELBTBRG) vom 14.11. 2002

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDESPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 15. September 2017.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019a): Bodenkarte 1:50.000 (BK 50). Abrufbar unter: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019b): Suchräume für schutzwürdige Böden - Auswertung der BK50. Abrufbar unter: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019c): Hydrogeologische Karte 1:50.000 (HK50) . Abrufbar unter: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510.

LANDKREIS LÜNEBURG (2006): Verordnung des Landkreises Lüneburg zur Ergänzung der Schutzbestimmungen für den im Kreisgebiet liegenden Gebietsteil A des Biosphärenreservats „Niedersächsische Elbtalaue“ vom 17. Juli 2006.

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

LANDKREIS LÜNEBURG (Bodendenkmalschutz, 2019): Stellungnahme vom 24.05.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Walmsburg.

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90), zuletzt geändert am 04.05.2017.

STADT BLECKEDE (1987): Bebauungsplan Walmsburg Nr. 18 „ Hinter den Höfen“.

STADT BLECKEDE (2007): 1. Änderung des Bebauungsplanes Walmsburg Nr. 18 „Hinter den Höfen“.

STADT BLECKEDE (2007): 2. Änderung des Flächennutzungsplanes – Fortschreibung 1995 –.