

# Gemeinde Thomasburg, OT Radenbeck

## 1. Änderung des Bebauungsplanes „Radenbeck-Altendorf“

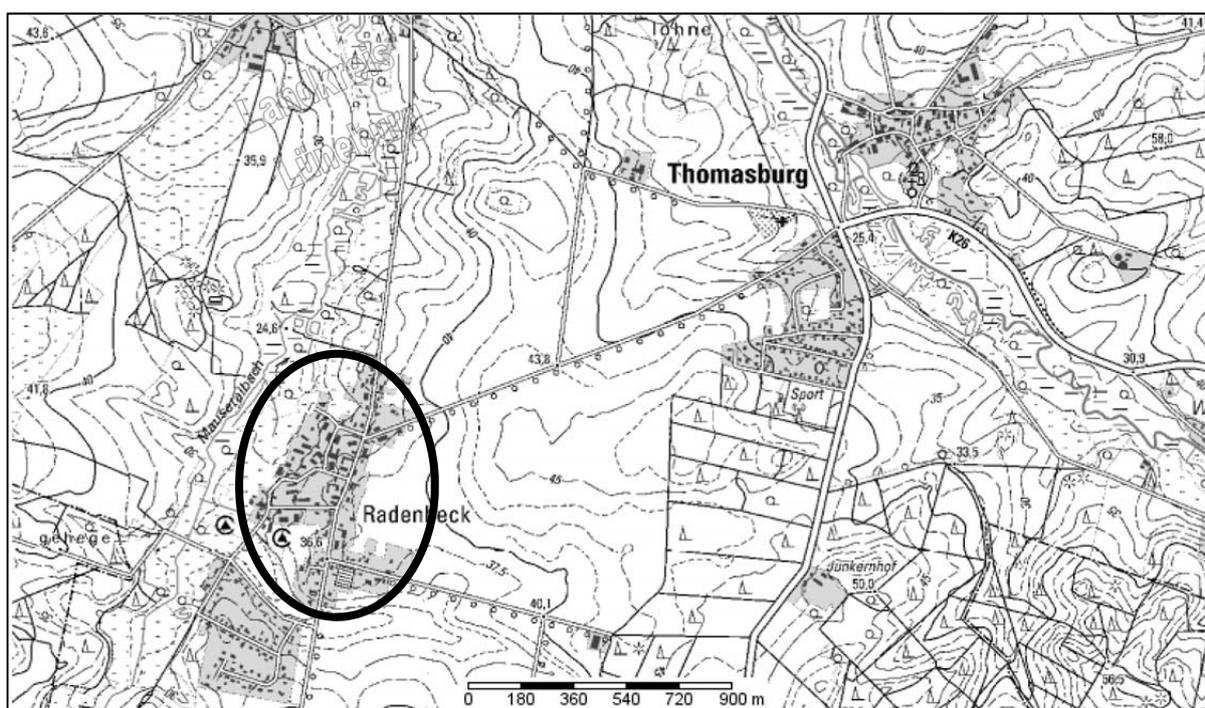
gemäß § 13a BauGB

### Begründung

für die erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf: 08.04.2020

Änderungen grau unterlegt



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](mailto:mehring@slplanung.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und –ziele .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Geltungsbereich der textlichen Änderung .....	4
2.2	Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung .....	5
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlage und Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Zu beachtende Plangrundlagen .....</b>	<b>7</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.....	7
4.2	Landschaftsrahmenplan .....	8
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
4.4	Ursprungsbebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift .....	9
<b>5</b>	<b>Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift.....</b>	<b>10</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
5.3	Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude .....	12
<b>6</b>	<b>Hinweise zum Denkmalschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Weitere Angaben .....</b>	<b>14</b>
7.1	Erschließung.....	14
7.2	Ver- und Entsorgung .....	14
<b>8</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen.....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>16</b>
9.1	Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren .....	16
9.2	Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	16
	<b>Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis .....</b>	<b>20</b>



## 1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Thomasburg möchte die Innenentwicklung im Ortsteil Radenbeck stärken. Es sollen dementsprechende Potenziale, die im Rahmen des Bebauungsplanes „Radenbeck-Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift geschaffen wurden, verbessert werden. Der Bebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift aus dem Jahr 2012, der eine Überplanung des Altdorfs darstellt, soll zu diesem Zweck textlich geändert werden. Bei einer Umnutzung von bestehenden Gebäuden wird eine Höchstzahl von 6 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Damit verbunden erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Die 1. Änderung beinhaltet neben der textlichen Änderung außerdem die zeichnerische Änderung für eine einzelne Teilfläche. Eine Fläche für die Landwirtschaft wird nun als Dorfgebiet festgesetzt. Die textliche Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift (vgl. Übersichtsplan). Der Bereich der zeichnerischen Änderung wird im Weiteren als „Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung“ bezeichnet.

Ziel der Planung für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift ist es vorhandene Potenziale in der Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Wohnzwecken besser auszunutzen. Im Ursprungsbebauungsplan „Radenbeck-Altdorf“ wird das Altdorf in drei Dorfgebiete aufgeteilt (MD 1-3; s. Kap. 4.4). Besonders das MD 2 ist geprägt durch das Vorhandensein von alten Hofstellen mit ihren großen Bauernhäusern sowie landwirtschaftlich oder ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden (s. Kap. 2). Auf einigen Hofstellen wird zwar noch aktive Landwirtschaft betrieben, jedoch stellen sich bereits jetzt Umnutzungspotenziale in ungenutzten oder gering genutzten Gebäuden dar. Außerdem soll ein bereits konkretes Umbauvorhaben durch diese Planung unterstützt werden.

Im Rahmen der zeichnerischen Änderung wird ein unmittelbar an das Dorfgebiet angrenzender Bereich (Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung) einer innenliegenden Fläche für die Landwirtschaft in das Dorfgebiet einbezogen. Somit wird eine Abrundung der in diesem Bereich bereits vorhandenen, südlich angrenzenden, hinterliegenden Bebauung ermöglicht.

Um eine bauliche Nutzung im südlichen Teil des Geltungsbereichs der zeichnerischen Änderung (Flurstücke 82/2 und 82/17, Flur 3, Gemarkung Radenbeck) zu ermöglichen, ist die Mindestgrundstücksgröße neu zu regeln. Dies erfolgt durch Einbezug der Flurstücke 82/2 und 82/17 in das MD 1. Die dem MD 1 im Ursprungsbebauungsplan zugeordneten Bereiche weisen vergleichsweise geringere Grundstücksgrößen und höhere Bebauungsdichte auf (s. Kap. 4.4). Da dies auch auf den Bereich südlich der Flurstücke 82/2 und 82/17 zutrifft, wird dieser Bereich mit gleicher Prägung ebenfalls in das MD 1 einbezogen.

## 2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

### 2.1 Geltungsbereich der textlichen Änderung

Das Plangebiet umfasst mit einer Größe von ca. 23,105 ha das Altdorf des Ortsteils Radenbeck der Gemeinde Thomasburg nördlich der Straße „Im Siek“. Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift. Der Dorfkern wird überwiegend von großen, landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt, deren Bebauung größtenteils dem regionalen Baustil entspricht. Dorfbildprägend ist außerdem der Altbaumbestand (überwiegend Eichen).

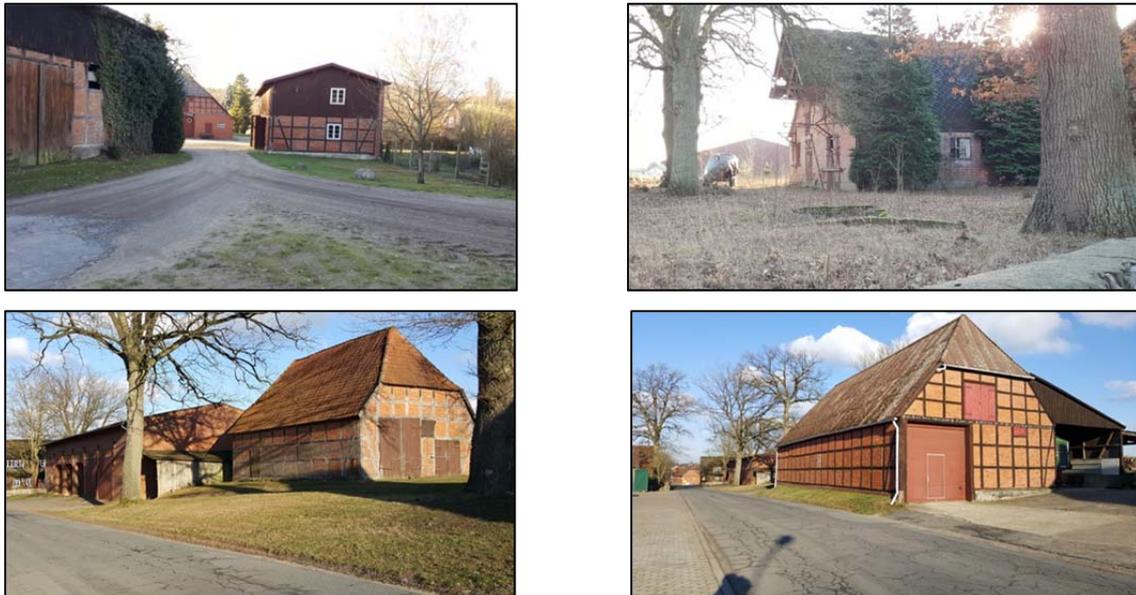


Abb. 1: Beispiele für den im regionalen Baustil errichteten, teils historischen Gebäudebestand sowie ortsbildprägenden Altbaumbestand (Quelle: Eigene Fotos)

Im nördlichen Teil des Altdorfes beiderseitig der Dorfstraße sind die Grundstücksgrößen im Vergleich zum zentralen Dorfkern zwischen Linnenkamp im Süden und Ringstraße/Hühnerbruch im Norden kleiner und die Bebauungsdichte höher. Die Kubatur der Gebäude ist geringer. Im zentralen Dorfkern befinden sich die alten Hofstellen mit ihren Bauernhäusern und Nebengebäuden mit großer Kubatur. Auf einigen Hofstellen wird noch aktive Landwirtschaft betrieben. Am Sommerbecker Weg, im südlichen Teil des Altdorfes ist die Bebauung ebenfalls dichter, die Grundstücksgrößen kleiner und die Kubatur der Gebäude geringer. Westlich der Dorfstraße, gegenüber der Einmündung des Sommerbecker Wegs ist zum Teil eine 2. Bauzeile vorhanden (s. Kap. 2.2). Süd(-östlich) des Linnenkamps befindet sich ein Campingplatz.

## 2.2 Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung

Zwischen dem Wohngebiet Siekenberg und der Bebauung südlich der Straße „Linnenkamp“ liegt eine landwirtschaftliche Fläche, die von Westen her in den Ort hineinreicht. Der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung umfasst einen Teil dieser landwirtschaftlichen Fläche – die westlichen Teile der Flurstücke 82/2, 82/10 und 82/17 (Flur 3, Gemarkung Radenbeck). Diese Flurstücke grenzen an die Dorfstraße an und sind in erster Reihe an der Dorfstraße (östlicher Teil der Flurstücke) bebaut. Südlich des Geltungsbereichs der zeichnerischen Änderung ist eine 2. Bauzeile bereits vorhanden.

## 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 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder 2. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger 70.000 m<sup>2</sup> 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	trifft zu
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m <sup>2</sup>	trifft zu (2.219 m <sup>2</sup> )
2. 20.000 m <sup>2</sup> bis weniger 70.000 m <sup>2</sup> ; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	--
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahmen 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
Sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	ja
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

**Tabelle 1:** Auswertung der Bedingungen des § 13a BauGB

Die Größe der zusätzlich festgesetzten Grundfläche setzt sich wie folgt zusammen: Die Größe des Geltungsbereichs der zeichnerischen Änderung beträgt 5290 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung wird in das MD 1 einbezogen. Auf Basis der im Ursprungsbebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift für das MD 1 festgesetzten GRZ I von 0,25 ergibt sich eine Grundfläche von 1.323 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung sowie darüber hinaus ein textlich definierter umliegender Bereich (ca. 17.925 m<sup>2</sup>, s. Kap. 5.1), der im Ursprungsbebauungsplan als Teil des MD 3 festgesetzt ist, wird im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes dem MD 1 zugeordnet. Für das MD 1 gilt eine höhere GRZ als für das MD 3. Es resultiert eine Differenz der festgesetzten Grundfläche von 0,05. Die Differenz der Grundfläche von 896 m<sup>2</sup> wird der Grundfläche der vorliegenden 1. Änderung angerechnet. Somit ergibt sich in der vorliegenden 1. Änderung insgesamt eine Grundfläche von 2.219 m<sup>2</sup>.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird 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

Die folgende Abbildung zeigt ein Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg.

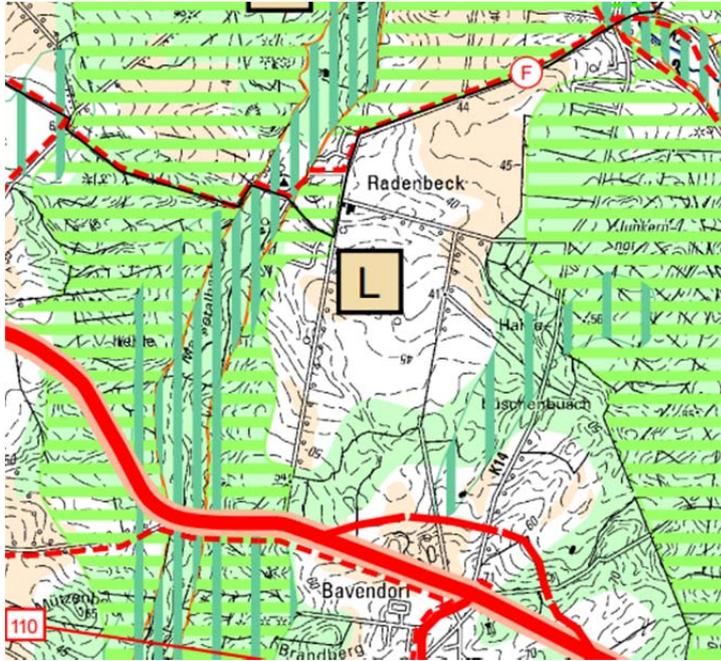


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (Quelle: Landkreis Lüneburg 2016)

#### Besondere Entwicklungsaufgabe ländliche Siedlung

Radenbeck wird als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ festgelegt (Ziel 2.1 11). Diese Standorte sollen unter anderem die Funktion „Erhaltung und Pflege des baukulturellen Erbes und Orts- und Landschaftsbildes“ erfüllen (Grundsatz 2.1 11). Diesem Ziel und Grundsatz wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken gefördert. Der im regionalen Baustil errichtete, teils historische Gebäudebestand wird wider-/weitergenutzt und somit erhalten. Gleichzeitig wird Wohnraumpotenzial im Innenraum geschaffen.

#### Vorbehaltsgebiet Erholung

Der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung sowie die umliegenden Bereiche (landwirtschaftliche Fläche, Campingplatz, die Bebauung westlich der Dorfstraße südlich der Einmündung des Linnenkamps in die Dorfstraße sowie das Wohngebiet Siekenberg) werden als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt. Die Bebauung westlich der Dorfstraße gegenüber der Einmündung des Sommerbecker Wegs ist bereits Teil des Vorbehaltsgebietes Erholung. Sie wird durch die vorliegende Planung geringfügig ergänzt. Es ist daher nicht mit negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Erholung zu rechnen.

#### Siedlungsentwicklung

Dem Ortsteil Radenbeck wird im Regionalen Raumordnungsprogramm keine grundzentrale Funktion zugewiesen, sodass eine Siedlungsentwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel 2.1 14). Der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung umfasst unter Berücksichtigung der Mindestgrundstücksgröße von 850 m<sup>2</sup> im MD 1 und 1000 m<sup>2</sup> im MD 3 ca. 5 Grundstücke, auf denen eine Bebauung ermöglicht werden soll. Das Bauinteresse der ortsansässigen Bevölkerung soll damit unterstützt werden und für deren Familien Wohnraum

geschaffen werden. Unter der Annahme, dass in 20 % der Fälle eine 2. Wohneinheit entsteht, werden mit der Planung somit 6 Wohneinheiten ermöglicht. Dieser Umfang liegt nur geringfügig über dem Umfang, der gemäß RROP 2.1 14 unbeachtlich ist (bis zu 5 Wohneinheiten).

Durch den Ursprungsbebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde bereits die Innenentwicklung in Radenbeck gestärkt, indem Regelungen für die Umnutzung von landwirtschaftlichen Hofstellen zum Wohnen in einer Weise festgesetzt wurden, die für große Hofstellen mit entsprechenden Grundstücksflächen bereits mehrere Wohnungen pro Wohngebäude zulässt. Diese Regelung soll nun angepasst werden, indem auch für Bauernhäuser auf bereits geteilten Hofflächen bis zum 6 Wohneinheiten zugelassen werden. Somit wird nur in geringem Maße eine Zunahme der Wohneinheiten im Dorfgebiet von Radenbeck ermöglicht. Es werden jedoch Wohnprojekte mit kleinen Wohneinheiten, wie zum Beispiel gemeinnützige Projekte oder Seniorenwohnen, die den differenzierten Anforderungen der Generationen an Wohnungsangebote auch im ländlichen Raum gerecht werden, auf den Hofstellen ermöglicht. Für das gesamte Altdorf ist davon auszugehen, dass die geschaffenen Potenziale erst über einen langen Zeitraum ausgeschöpft werden.

#### Regional bedeutsamer Fahrradweg

Ein regional bedeutsamer Fahrradweg verläuft durch den Ortsteil Radenbeck (Thomasburger Str. – Linnenkamp – Am Mausethal). Eine Zunahme des Verkehrs, der den Radweg beeinträchtigen würde, ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da das Wohnraumpotenzial nur gering ansteigt (s. Siedlungsentwicklung). Im Falle der Umnutzung von landwirtschaftlichen Betriebsstandorten nimmt der landwirtschaftliche Verkehr zu Gunsten des PKW-Verkehrs ab.

#### Rohrfernleitung Gas

Eine Rohrfernleitung Gas verläuft durch den Ortsteil Radenbeck.

### **4.2 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan sieht für den Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung sowie die angrenzende Bebauung keine Darstellungen vor. In der Bewertung des Bestandes „Boden“ wird der südliche Teil (Flurstück 82/17 und 82/2, Flur 3, Gemarkung Radenbeck) bereits als versiegelte Fläche dargestellt. Die westlich an den Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung angrenzende landwirtschaftliche Fläche wird als Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopschutz dargestellt. Sie stellt einen potenziellen FFH Lebensraumtypen dar (LRT 6510 – Sonstiges mesophiles Grünland). Die Fläche wurde bisher jedoch nicht als gesetzlich geschütztes Biotop mitgeteilt. Ein Landschaftsschutzgebiet liegt westlich des Ortsteils Radenbeck in einem Abstand von mind. ca. 160 m zum Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich der textlichen Änderung wird im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet dargestellt. Lediglich der Campingplatz wird als „Grünanlage – Camping“ dargestellt und die westlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.

Der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung sowie die das östlich angrenzende, bebaute Flurstück 82/14 (Flur 3, Gemarkung Radenbeck) werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Flurstück 82/14 wurde als Anpassung an den Bestand im Ursprungsbebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplans bereits als Dorfgebiet festgesetzt, da es zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes bebaut war.

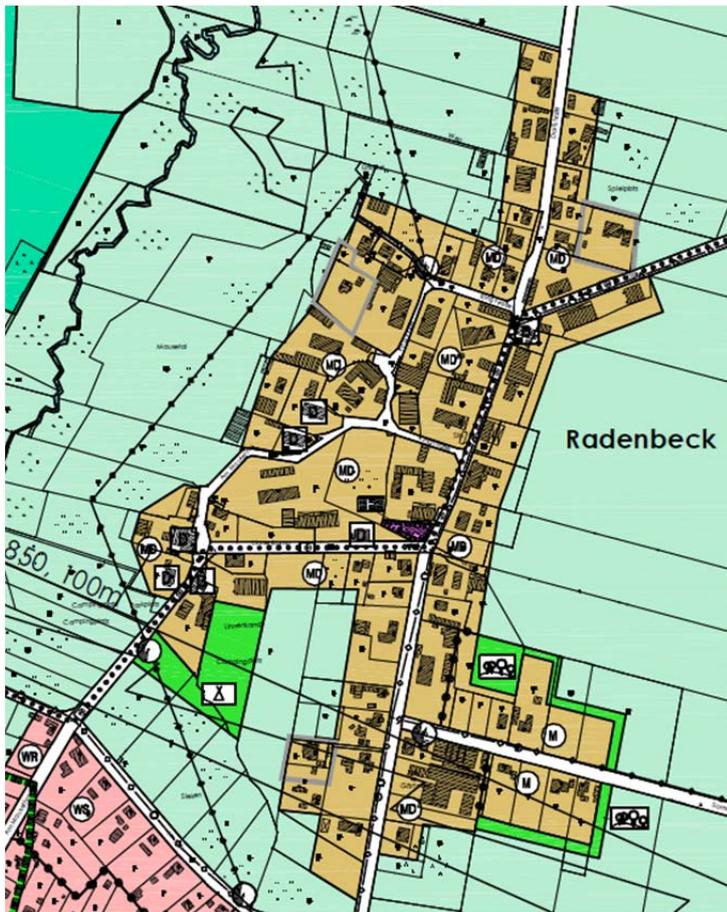


Abb. 3: Auszug aus der 20. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Samtgemeinde Ostheide 2007)

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 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 geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die bereits vorhandene hinterliegende Bebauung wird ergänzt. Dafür wird ein Teil einer innenliegenden landwirtschaftlichen Fläche in Anspruch genommen. Die Bebauung passt sich damit der südlich angrenzenden an. Die südlich dargestellte Dorfgebietsfläche erreicht dieselbe Tiefe wie der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung.

#### 4.4 Ursprungsbebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift

Da im Bebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift keine Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, handelt es sich dabei um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich also auch nach dem § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich ist größtenteils als Dorfgebiet festgesetzt. Das Grundstück der Feuerwehr ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Im Südwesten ist der Campingplatz außerdem als private Grünfläche festgesetzt und die östlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Als private Grünfläche ist außerdem eine Eingrünung des Dorfgebiets nach Süden festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Grundstücksgrößen und Bebauungsdichten wurden im Ursprungsbebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift die Dorfgebiete MD 1-3 festgesetzt, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden. Außerdem werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Im MD 1 ist eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Mindestgrundstücksgröße von 850 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im MD 2 ist ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, die Mindestgrundstücksgröße ist jedoch auf 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Mindestgrundstücksgröße gilt auch für das MD 3. Im MD 3 ist jedoch eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt außerdem eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude fest, die jedoch nicht bei Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Wohnzwecken gilt. Im Falle einer Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Wohnzwecken muss das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens 800 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit betragen. Außerdem wird eine allgemeine Beschränkung des Verhältnisses von anrechenbarer Grundstücksfläche / Wohneinheit festgesetzt. Im MD 2+3 (Mindestgrundstücksgröße 1000 m<sup>2</sup>) muss das Verhältnis mind. 500 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit und im MD 1 (Mindestgrundstücksgröße 850 m<sup>2</sup>) muss das Verhältnis mind. 400 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit betragen.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen zu Oberflächenentwässerung und Grünordnung sowie eine örtliche Bauvorschrift (s. Bebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift).

## **5 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 1. Änderung wird für die westlichen Teilflächen der Flurstücke 82/2, 82/10 und 82/17 (Flur 3, Gemarkung Radenbeck) als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ festgesetzt. Der Ursprungsbebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift setzte für diese Teilflächen Fläche für die Landwirtschaft fest. Der südliche Teil des Geltungsbereichs der zeichnerischen Änderung (82/17 und 82/2, Flur 3, Gemarkung Radenbeck) wird außerdem dem MD 1 zugeordnet (s. Maß der baulichen Nutzung).

Die südlich des Flurstücks 82/17 (Flur 3, Gemarkung Radenbeck) gelegenen Grundstücke (Flurstücke 85/15, 82/12, 82/16, 82/11, Flur 3, Gemarkung Radenbeck) sind bereits ebenfalls in das Dorfgebiet einbezogen und in zweiter Reihe bebaut worden. Durch den Einbezug einer einzelnen Teilfläche in das Dorfgebiet wird somit eine Abrundung des Ortsteils Radenbeck ermöglicht, die sich in die nähere Umgebung einfügt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift sind die Dorfgebiete MD 1-3 festgelegt, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden. Der südliche Teil des Geltungsbereichs der zeichnerischen Änderung (82/17 und 82/2, Flur 3, Gemarkung Radenbeck) wird dem MD 1 zugeordnet, da dieser Bereich hinsichtlich der Grundstücksgröße sowie den geplanten Maßen der baulichen Nutzung den dort einbezogenen Grundstücken entspricht. Auch die umgebenen Flurstücke 21/12, 21/16, 82/11, 82/12, 82/14, 82/15, 82/16, 82/17 und 82/18 (Flur 3, Gemarkung Radenbeck) sowie die als Dorfgebiet festgesetzten Teile der Flurstücke 82/8 und 82/9 (Flur 3, Gemarkung Radenbeck) weisen entsprechende Maße der baulichen Nutzung und kleinere Grundstücke auf. Sie werden ebenfalls in MD 1 einbezogen (s. Abb. 4).

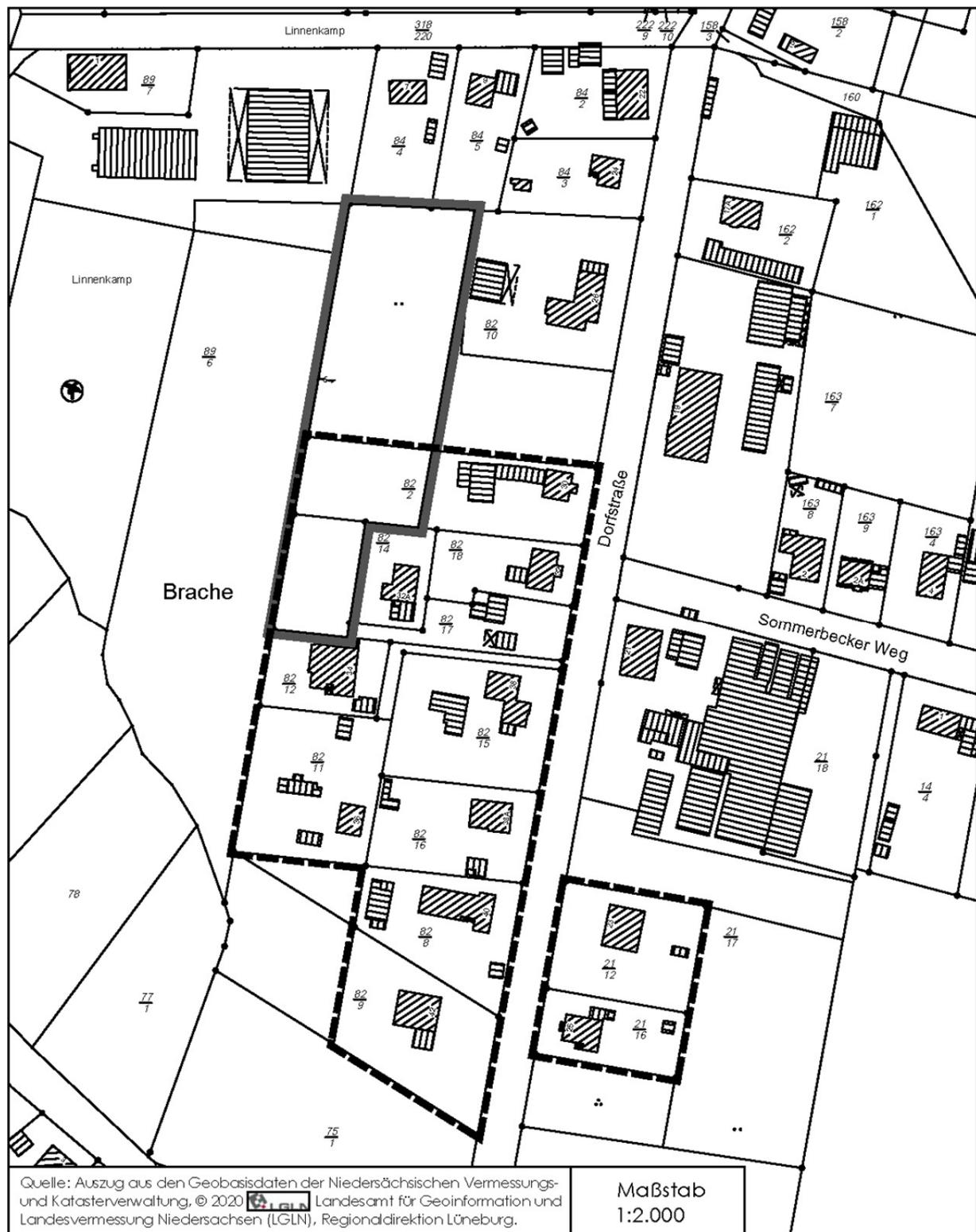


Abb. 4: In MD 1 einbezogener Bereich, markiert mit einer schwarz, gestrichelten Linie. Lage der einbezogenen Grundstücke siehe Übersichtsplan zur Planzeichnung (orange umrandeter Bereich). Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung markiert durch eine dunkelgraue Linie.

Außerdem wird die Festsetzung 1.3 des Ursprungsbebauungsplans „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift redaktionell angepasst. Die Anpassung dient der Klarstellung. Zum einen wird Satz 1 der Festsetzung 1.3 gestrichen, da ohnehin Bestandsschutz besteht. Es wird außerdem klargelegt, dass sich die festgesetzte Ausnahmeregelung auf die GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO bezieht, nachfolgend GRZ 1 genannt. Der 2. Teilsatz des Satzes 2 wird zur leichteren Verständlichkeit vereinfacht. Die GRZ 1 von 0,2 im MD 3 bzw. 0,25 im MD 1+2 darf ausnahmsweise bis zu einer GRZ 1 von 0,35 überschritten werden, wenn die Überschreitung landwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken dient.

## 5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Bei dem Bebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich also auch nach § 34 und § 35 BauGB. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Da nicht davon auszugehen, dass von der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung in 2. Reihe eine so prägende Wirkung auf den gesamten Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung ausgeht, dass eine fiktive Baugrenze entsteht, wird im Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung eine Baugrenze festgesetzt. Ohne die Festsetzung einer Baugrenze wäre ein Bauvorhaben hier planungsrechtlich unzulässig, denn es würde sich nicht im Sinne der maßgeblichen Regelung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Insbesondere der nördliche Teil des Geltungsbereichs der zeichnerischen Änderung (82/10, Flur 3, Gemarkung Radenbeck) wäre zudem als Außenbereich zu beurteilen, sodass eine Bebauung dort nur nach den Regelungen des § 35 BauGB erfolgen könnte.

Um die Bebaubarkeit des Geltungsbereichs der zeichnerischen Änderung für alle einbezogenen Flurstücke zu ermöglichen wird daher eine überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Die seitliche und vordere Baugrenze werden in einem Abstand von 3 m zu der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs der zeichnerischen Änderung festgesetzt. Damit wird ein der NBauO entsprechender Mindestabstand eingehalten. Die hintere Baugrenze wird in einem Abstand von 5 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, da die rückwärtige Überbaubarkeit der Fläche, zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, räumlich soweit begrenzt werden soll, dass noch eine angemessene Bebauung im hinteren Teil des Flurstücks 82/17 (Flur 3, Gemarkung Radenbeck) ermöglicht wird.

## 5.3 Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Auch für den Fall einer Umnutzung von bestehenden, beispielsweise landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnzwecken gilt im Ursprungsbebauungsplan bisher eine Beschränkung des Verhältnisses von anrechenbarer Grundstücksfläche und Wohneinheit. Das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche/Wohneinheit muss demnach mindestens 800 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit betragen. Diese Beschränkung wird aufgehoben. Stattdessen wird eine Höchstzahl von max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Sollte die Bausubstanz ruinös bzw. nicht mehr sanierbar sein, ist im Rahmen der getroffenen Festsetzung auch ein der Gebäudekubatur entsprechender Ersatzbau an gleicher Stelle möglich. In Betracht kommt dies beispielsweise für ein Gebäude, das sich im Plangebiet befindet, von dem nur noch die Grundmauern erhalten sind.

Gleichzeitig wird auch die Festsetzung 1.5 des Ursprungsbebauungsplanes „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift ergänzt. Die Festsetzung setzt ein im Dorfgebiet allgemeines gültiges Verhältnis von anrechenbarer Grundstücksfläche/Wohneinheit von 500 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit im Dorfgebiet mit 1000 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße bzw. 400 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit im Dorfgebiet mit 850 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße fest. Diese Beschränkung wird für Fälle der Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Wohnzwecken aufgehoben. Sie kann abhängig von den Grundstücksgrößen einen Widerspruch zu der Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude darstellen.

Die Änderungen ermöglichen auch beim Umbau von größeren Gebäuden, denen jedoch eine geringere anrechenbare Grundstücksfläche zuzuordnen ist oder durch eine mögliche Grundstücksteilung zugeordnet werden wird, die Schaffung von mehr und kleineren Wohneinheiten. Dadurch wird auch der allgemeinen demographischen Entwicklung, Überalterung und damit einhergehender Verkleinerung der Haushalte, sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen. Gemäß dem Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg wird in der Gemeinde Thomasburg bis zum Jahr 2035 von einem Wachstum der Bevölkerungsgruppe der 65- bis unter 85-Jährigen um 25,3 % sowie um 114,3 % bei den über 85-Jährigen ausgegangen, während alle jüngeren



Bevölkerungsgruppen in ihrer quantitativen Bedeutung abnehmen (Basisprognose; GEWOS 2018). Durch die Festsetzung einer Höchstzahl von 6 Wohnungen pro Wohngebäude bei Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken werden alternative und soziale Wohnformen wie beispielsweise Mehrgenerationen-Wohnprojekte gefördert und unterstützt, indem beispielsweise ganze Hofstellen mit den zugehörigen Gebäuden für die Schaffung kleinerer Wohneinheiten innerhalb einer räumlich und sozial zusammenhängenden Gemeinschaft umgenutzt werden könnten. Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB wird damit gleichzeitig eine Maßnahme Innenentwicklung durchgeführt.

## 6 Hinweise zum Denkmalschutz

Im Ursprungsbebauungsplan Radenbeck Altdorf sind Hinweise zu Baudenkmalen und zur Meldepflicht von archäologischen Fundstellen aufgenommen, da im Altdorf Radenbecks Baudenkmale vorhanden sind. Die Baudenkmale werden in der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans dargestellt sowie in der Begründung aufgelistet. Die Hinweise gelten weiterhin. Die Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans, mit den Denkmalausweisungen, wird im Rahmen der 1. Änderung als Übersichtsplan verwendet.

Der Landkreis Lüneburg weist in seiner Stellungnahme vom 26.09.2019 daraufhin, dass die Denkmalausweisung in der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans nicht mit der aktuellen Ausweisung des Landesamtes für Denkmalpflege übereinstimmt. Auf dem Grundstück Am Mausethal 2 ist nicht das ehemalige Wohnwirtschaftsgebäude (Haupthaus) als Baudenkmal ausgewiesen, sondern das kleine Querdielenhaus an der Straße Linnenkamp (in der folgenden Abb. 5 markiert). Die Denkmalausweisung wird daher im Übersichtsplan korrigiert.

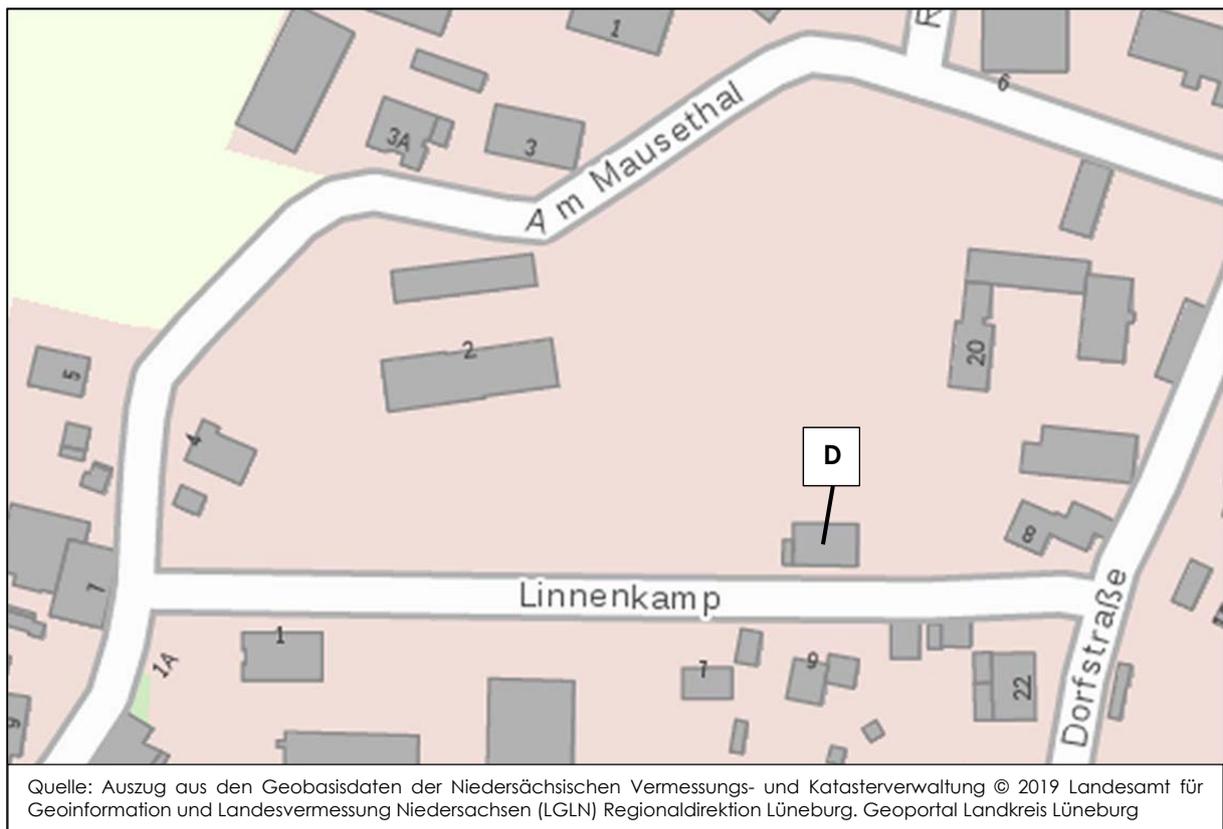


Abb. 5: Aktuelle Baudenkmalausweisung des Landesamts für Denkmalpflege (NLD) auf dem Grundstück „Am Mausethal 2“

## 7 Weitere Angaben

### 7.1 Erschließung

Der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung umfasst die westlichen Teile des Flurstücke 82/2, 82/10 und 82/17 (Flur 3, Gemarkung Radenbeck). Die Flurstücke grenzen an die Dorfstraße an und sind dementsprechend darüber erschlossen. Der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung kann über die Flurstücke 82/2, 82/10 und 82/17 erschlossen werden, indem Anschlüsse der hinterliegenden Teile der jeweiligen Flurstücke an die Dorfstraße geschaffen werden. Auf dem Flurstück 82/17 wird hierfür voraussichtlich der Abriss eines Nebengebäudes notwendig sein.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

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

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	Avacon Netz GmbH
Trink- und Brauchwasserversorgung	Purena GmbH
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Ostheide
Schmutzwasserentsorgung	Samtgemeinde Ostheide
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg - gkAÖR
Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen	Deutsche Telekom AG

#### Energieversorgung mit Strom und Gas

Die Avacon Netz GmbH weist in im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hin, dass die Versorgung der Gebiete mit Strom und Erdgas ggf. durch den Bau einer Trafostation, Erweiterungen oder Verstärkung der bestehenden Netze erfolgen kann. Aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an die elektrische Energieversorgung durch die Elektromobilität, sind im geplanten Gebiet ggf. der Bau zusätzlicher Trafostationen erforderlich.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Radenbeck Altdorf werden im gesamten Altdorf mehr Wohneinheiten im Falle einer Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Wohnzwecken zugelassen sowie außerdem eine an das Dorfgebiet angrenzende Fläche in das Dorfgebiet einbezogen. Es sind jedoch keine konkreten Vorhaben vorgesehen. Der Bedarf nach zusätzlichen Trafostationen aufgrund von neuen Anforderungen an die elektrische Energieversorgung kann jedoch erst zu konkreten Bauvorhaben festgelegt werden. Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist der Bedarf nicht ersichtlich bzw. planbar.

#### Leitungsschutz:

Im Plangebiet befindet sich die Gashochdruckleitung Zeppelinstraße-Bleckede, GTL0002600 (PN 16 / DN 200) der Avacon Netz GmbH, welche über einen Schutzstreifen von 2 m beiderseits der Leitung verfügt. Die Gashochdruckleitung verläuft im Straßenraum der Straßen Im Dorfe und Im Siek. Außerdem befindet sich ein Fernmeldekabel der Avacon Netz GmbH im Plangebiet, welches über einen Schutzstreifen von 1,5 m beiderseits der Leitung verfügt. Das Fernmeldekabel verläuft im Straßenraum der Straßen Sommerbecker Weg, Im Dorfe und Im Siek.

Konkrete Bauvorhaben sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Der Schutzstreifen ist bei konkreten Bauvorhaben auf den jeweils an den Leitungsverlauf angrenzenden Grundstücken zu berücksichtigen. Die in das Dorfgebiet einbezogene Fläche, für die eine Bebauung ermöglicht werden soll, liegt nicht im Leitungsschutzbereich der Gashochdruckleitung und des Fernmeldekabels.

#### Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/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. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Lüneburg muss aus brandschutztechnischer Sicht für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorhanden sein, die zu jedem Gebäude in einer Entfernung von höchstens

300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die nächstgelegenen Löschwasserhydranten befinden sich an der Feuerwehr sowie in der Kreuzung Dorfstraße-Sommerbecker Weg. Die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt jeweils durch Stiche im Anschluss an die Dorfstraße. Sollte sich im Rahmen der jeweiligen Erschließungsplanung herausstellen, dass die Abstände überschritten werden oder die geforderte Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann, sind zusätzliche Löschwasserbereitstellungsmöglichkeiten vorzusehen (Löschwasserbrunnen oder -behälter). Folgender Hinweis wird in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden können, sind im Rahmen der Planung der Erschließung des Geltungsbereiches der zeichnerischen Änderung zusätzliche Löschwasserbereitstellungsmöglichkeiten vorzusehen (z.B. Löschwasserbrunnen oder -behälter).

## 8 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Es stellt keine Planungsalternative dar auf die textlichen Änderungen der Festsetzung 1.4 und 1.5 des Ursprungsbebauungsplans zu verzichten. Die Gemeinde möchte die Umnutzung aller in Frage kommender bestehender Gebäude in gleichem Umfang ermöglichen. Ohne die Streichung des 3. Halbsatzes (2. Satz) der Festsetzung 1.4 des Ursprungsbebauungsplanes sowie die Ergänzung der Festsetzung 1.5 des Ursprungsbebauungsplanes, ist die Anzahl der möglichen Wohnungen pro Wohngebäude von der Grundstücksgröße abhängig. Es sind jedoch im Altdorf auch große bestehende Gebäude mit einem entsprechenden Potenzial für mehrere Wohneinheiten vorhanden, die aufgrund bereits erfolgter Grundstücksteilung eine so geringe Grundstücksgröße aufweisen, dass die optimale Ausnutzung des Potenzials ohne eine Änderung der Festsetzung nicht möglich wäre.

Es stellt eine Planungsalternative dar, lediglich den 3. Halbsatz (2. Satz) der Festsetzung 1.4 des Ursprungsbebauungsplanes zu streichen und keine ergänzende Beschränkung auf 6 Wohnungen pro Wohngebäude zu treffen. Diese Planungsalternative wird jedoch nicht bevorzugt, da das dadurch insgesamt ermöglichte Wohnraumpotenzial das durch den Ursprungsbebauungsplan vorhandene Wohnraumpotenzial zu stark überschreiten würde. Dies würde dem Bedarf der Gemeinde und der angestrebten Nutzungsdichte im Dorf nicht entsprechen. Die Gemeinde möchte den dörflichen Charakter erhalten und zusätzliche Belastungen durch hinzukommende Verkehre vermeiden.

Es stellt eine Planungsalternative dar 6 Wohneinheiten auch bei Erweiterung, Anbau und Aufstockung von Bestandsgebäuden, sowie bei Ersatz von Bestandsgebäuden, einschließlich aller jemals im Gebiet des Bebauungsplanes vorhanden gewesenen Gebäuden, die bisher nicht ersetzt worden, zuzulassen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Nachnutzung von vorhandener, dorftypischer Bausubstanz auf den alten Hofstellen. Insbesondere für größere Gebäude auf den alten Hofstellen soll mit der Festsetzung von 6 WE pro Wohngebäude eine der Größe der vorhandenen Bausubstanz entsprechende Nachnutzung ermöglicht werden. Erweiterung, Anbau und Aufstockung bestehender, sonstiger Gebäude zu fördern ist nicht Ziel der Planung, weshalb die Planungsalternative nicht in Betracht gezogen wird.

Der Verzicht auf den Einbezug des Geltungsbereichs der zeichnerischen Änderung in das Dorfgebiet stellt eine weitere Planungsalternative dar. Die Gemeinde Thomasburg möchte jedoch der ortsansässigen Bevölkerung die Bebauung der rückwärtigen Teile der Flurstücke 82/2, 82/10 und 82/17 (Flur 3, Gemarkung Radenbeck) ermöglichen. Die Bebauung passt sich damit der südlich angrenzenden an. Die südlich dargestellte Dorfgebietsfläche erreicht dieselbe Tiefe wie der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung.

Im Baugebiet „Oberer Siekenberg“, 2. Planabschnitt befinden sich noch 2 Baulücken, die jedoch offensichtlich als Gartenbereich der angrenzenden Grundstücke genutzt werden. Sie

stehen nicht zur Verfügung und stellen somit keine Standortalternative für den Bauwunsch der ortsansässigen Bevölkerung dar.

## 9 Umweltbelange

### 9.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift 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 Gemeinde 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.

#### UVP-Pflicht

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.

#### FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete

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.

#### Auswirkungen von schweren Unfällen

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.

#### Besonderer Artenschutz

Außerdem ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Insgesamt ist unter Beachtung des in Kap. 9.2 aufgeführten Hinweises nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.

### 9.2 Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift 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.

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst das Altdorf des Ortsteiles Radenbeck. Das Altdorf ist geprägt durch alte Hofstellen sowie Altbaumbestände. Im Dorfgebiet kommen saum- und gehölzbrütende Vogelarten des Siedlungsgebietes und der Siedlungsränder vor. Diese sind weniger störungsempfindlich und an die Gegenwart des Menschen gewöhnt.



Der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung stellt sich im Süden als Grünfläche des Siedlungsgebiets und im Norden als sonstige Weidefläche dar. Gehölze sind nicht vorhanden. Mit einem Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten ist daher nur in den angrenzenden Gartenbereichen zu rechnen. Im Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung ist nicht mit dem Vorkommen von Wiesenvogelbrutstandorten oder Gastvogelflächen zu rechnen. Diese Vogelarten nutzen Grünland- und Ackerflächen in größerem Abstand zur Ortslage. Wiesenvögel, wie die Arten Feldlerche und Wiesenpieper, halten gegenüber dem Siedlungsbereich und Vertikalstrukturen, wie Feldgehölzen, Abstände von mindestens 100 m ein. Die landwirtschaftliche Fläche, von der ein Teil in das Dorfgebiet einbezogen wird, weist lediglich eine Tiefe von 100 m auf. Sie ist nördlich, westlich und östlich vom Siedlungsbereich umschlossen. Nach Süden zu den Grünlandflächen nördlich von „Im Siek“ ist eine Feldhecke vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet sowie auch der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung ein Jagdhabitat für Fledermäuse darstellt. Die alten Eichen im Altdorf bieten im Bereich von vorhandenem Totholz Spalten, die als Übernachtungsquartiere genutzt werden können. Die Dachstühle der alten Bauernhäuser und der Nebengebäude stellen potenzielle Quartiere für Brutvögel sowie für gebäudebewohnende Fledermäuse dar.

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.

Es werden folgende Hinweise in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Hinweise ist nicht mit dem Auftreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.

1. Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.
2. Bestehende Gebäude sind vor Beginn von Umbaumaßnahmen durch einen spezialisierten Gutachter auf die Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete CEF-Maßnahmen festzulegen.

Durch die in die Planunterlagen aufgenommenen Hinweise wird der Artenschutz ausreichend berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen zum Artenschutz, wie Festsetzungen zur Förderung des Fledermausschutzes (Nisthilfen für Fledermäuse an Gebäuden vorsehen), werden nicht geplant. Im Altdorf von Radenbeck sind ausreichend Quartiersstrukturen für Fledermäuse vorhanden, sowohl in den zahlreich vorhandenen alten Eichen sowie auch in dem alten Gebäudebestand. Da der alte Gebäudebestand zum Teil unter Denkmalschutz steht, ist nicht davon auszugehen, dass künftig alle Quartiersstrukturen für gebäudebewohnende Fledermäuse durch Neu- und Ersatzbauten wegfallen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden 6 Wohneinheiten im Falle einer Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken ermöglicht. Für das gesamte Altdorf ist davon auszugehen, dass die geschaffenen Umnutzungspotenziale erst über einen langen Zeitraum ausgeschöpft werden, in dem sich weitere Quartiersstrukturen entwickeln können.

#### Fläche, Boden und Wasser

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Bereich westlich der Dorfstraße gegenüber der Einmündung des Sommerbecker Wegs. Außerdem wird der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung in Anspruch genommen und dort Bodenversiegelungen vorbereitet. Durch die Versiegelung des Bodens werden das natürlich gewachsene Bodenprofil und die natürliche Bodenstruktur zerstört. Der vorherrschende Bodentyp ist Podsol-Braunerde. Es sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden (LBEG 2019).

Gemäß der Festsetzung 2.1 des Ursprungsbebauungsplanes sind die unbelasteten Niederschlagwässer von Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen auf den Grundstücken zurückzuhalten und dort zu versickern. Das Oberflächenwasser verbleibt somit im Plangebiet. Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

#### Luft und Klima

Um das Dorfgebiet herum sind weiträumige landwirtschaftliche Flächen, deren Kaltluftproduktivität hoch ist, sowie westlich auch Waldgebiete vorhanden. Auch innerhalb des Ortsteils befinden sich Frei-/Grünflächen und Altholzbestände, die zur Kaltluftproduktion beitragen. Dazu gehört auch die innenliegende landwirtschaftliche Fläche, welche teilweise in das Dorfgebiet einbezogen wird. Durch die Festsetzung eines Dorfgebiets im Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung werden eine Grünfläche des Siedlungsbereiches sowie eine sonstige Weidefläche in Anspruch genommen. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Fläche wird zwar reduziert. Die GRZ ist mit 0,25 im Dorfgebiet jedoch immer noch gering. Zu berücksichtigen ist auch die innenliegend weiterhin erhaltene landwirtschaftliche Fläche als klimatische Gunstfläche. Eine negative Auswirkung Reduktion der Kalt- und Frischluftproduktion im Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung auf die Umgebung ist aufgrund der Landschaftsausstattung der Umgebung mit großen der Kalt- und Frischluftproduktion dienenden Flächen nicht zu erwarten.

Durch den Einbezug des südöstlichen Teils des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Radenbeck Altdorf“ in das MD 1, der mit der geringfügigen Anhebung der GRZ um 0,05 einhergeht, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

#### Landschaftsbild

Die vorliegende Planung stellt keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Das Ortsbild Radenbecks ist geprägt durch den alten im regionalen Baustil errichteten Gebäudebestand. Die Wieder- bzw. Weiternutzung des alten Gebäudebestandes wird mit der vorliegenden Planung gefördert (s. Kap. 5.1 – Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude). Der Altbaubestand ist im Ursprungsbebauungsplan teilweise als zu erhalten festgesetzt. Der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich sowie an ein innenliegendes Grünland an, das nach Süden zur freien Landschaft durch eine Feldhecke eingegrünt wird. Durch die Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Bebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie nach § 34 BauGB, wonach sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügen muss.

#### Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet umfasst ein Dorfgebiet, in dem sich aktiv landwirtschaftlich genutzte Betriebe befinden. Es herrschen dorfgebietstypische Immissionsverhältnisse.

Durch die Planung ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen durch Immissionen/Emissionen zu rechnen. Es handelt sich um eine Abrundung und Ergänzung (Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung) einer Bestandsüberplanung (Ursprungsbebauungsplan). Durch die Änderung der Festsetzung 1.4 des Ursprungsbebauungsplanes ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Verkehren zu rechnen (s. Erläuterung zu „regional bedeutsamer Radweg/Siedlungsentwicklung – Kap. 4.1).

#### Schutzgebiete

Westlich des Ortsteils Radenbeck befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Es wird Ursprungsbebauungsplan nachrichtlich übernommen (s. Bebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift). Dieses wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Im Ortsteil oder der näheren Umgebung befinden sich keine Natura2000-Gebiete.

#### Sach- und Kulturgüter

Im Ursprungsbebauungsplan wird auf das Vorhandensein von Bau- und Kulturdenkmälern hingewiesen, die Baudenkmale werden aufgelistet (s. Begründung zum Bebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, Kap. 3.3). Bei einer möglichen Umnutzung und

einem dafür erforderlichen Umbau sind diese Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes zu berücksichtigen.



## 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

GEMEINDE THOMASBURG (2012): Bebauungsplan „Radenbeck Altdorf“ mit örtlicher Bauvorschrift.

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

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

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG GMBH (2018): Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019a): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver. Abrufbar unter: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>.

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

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans.

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012, zuletzt geändert am 20.05.2019.

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90), zuletzt geändert am 04.05.2017

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