



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN

ÖSTLICH DES MÜHLENBERGES

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER

GESTALTUNG

- 2. ÄNDERUNG

Stadt Lüchow (Wendland), OT Kolborn

Landkreis Lüchow-Dannenberg

Verfahrensstand:
§ 13a (2) BauGB i. V. m. §§ 4a (3) BauGB

Juli 2017

**Die Änderungen im Verfahren gemäß § 4a (3) BauGB sind gelb markiert.****1. Veranlassung**

Der Bebauungsplan Östlich des Mühlenberges mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Grünordnungsplan aus dem Jahr 1994 setzt im Norden des Ortsteils Kolborn westlich des alten Ortskerns ein großes Wohngebiet als reines Wohngebiet (WR), als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Kleinsiedlungsgebiet (WS) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in den Wohngebieten mit 0,3, im WS mit 0,2 festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so ausgestaltet, dass zwei Sichtschneisen von Nordosten nach Südwesten durch die Baugebiete entstehen können. Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans wurde diese Festsetzung im WS im Osten des Plangebietes aufgehoben.

Die Festlegungen des Bebauungsplans wurden oftmals bei der Realisierung des Baugebietes nicht eingehalten. Im Rahmen einer Überprüfung durch den Landkreis Lüchow-Dannenberg wurde festgestellt, dass sich eine Vielzahl von baulichen Anlagen nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet. Auch die GRZ wurde oftmals nicht eingehalten.

Um das gewachsene Baugebiet zu sichern und nicht alle unzulässig errichteten Gebäude wieder abreißen zu müssen, beschlossen die politischen Gremien, den Bebauungsplan Östlich des Mühlenberges mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Grünordnungsplan entsprechend der Gegebenheiten anzupassen. Bei dem Bebauungsplan Östlich des Mühlenberges mit örtlicher Bauvorschrift – 2. Änderung handelt es sich um Nachverdichtungen und sonstige Innenentwicklungen. Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Die Baugebietsgröße beträgt insgesamt ca. 7,9120 ha. Die zulässige Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,4 gem. § 19 (4) BauGB bei ca. 31.650 m², so dass eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden muss, die ergeben muss, dass die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Überprüfung ist nach einem Prüfschema zu Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen und in der Anlage dieser Begründung beigelegt.



2. Bestand und Neuordnung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Östlich des Mühlenberges m. ö. B. und Grünordnungsplan identisch.

Die 2. Änderung umfasst folgende Bereiche:

Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan Östlich des Mühlenberges m. ö. B. und Grünordnungsplan setzt als Baugebiete überwiegend reine Wohngebiete (WR), ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Westen und ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) im Osten des Plangebietes fest. In der 2. Änderung werden alle Baugebiete als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt WR fest, um in dem geplanten Wohngebiet entsprechend den Festlegungen der Baunutzungsverordnung künftig nahezu ausschließlich Wohngebäude zuzulassen, die von anderen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden sollen. Das WA ist festgesetzt, um dem in diesem Bereich vorhandenen Gartenbau Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Das festgesetzte WS markiert den Übergang zwischen dem Altdorf mit landwirtschaftlichen Betrieben und dem durch Wohnnutzung geprägten Bereich im Westen.

Die 2. Änderung setzt als Baugebiete ausschließlich allgemeine Wohngebiete fest, in denen Gartenbaubetriebe allgemein zulässig sind. Sie sind in diesem Teil der Ortslage möglich, ohne dass es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt. Auch im WA ist vorwiegend das Wohnen prägend. Es können aber auch Nutzungen entsprechend § 4 BauNVO zugelassen werden, die mit dem Wohnen vereinbar sind. In diesem Bereich von Kolborn, der zwischen dem alten Dorfkern und der Stadt Lüchow (Wendland) liegt und damit eine Übergangszone zwischen dörflicher und städtischer Struktur bildet, sollten die umgebenden Nutzungen auch in dem Wohngebiet zugelassen werden. Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines WA sind etwas vielfältiger als in WR, was der Lage und den dort bestehenden Nutzungen entspricht. Ein WS beinhaltet vorwiegend Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen. Diese Nutzung ist im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Ein WS soll daher in der 2. Änderung nicht festgesetzt werden.

Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche, Spielplatz:

In der 2. Änderung wird der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Spielplatz in einer Breite von 8 m und einer Länge von 25 m (= 200 m²) zugunsten des östlich angrenzenden WA verkleinert. Er bleibt in einer Größe von ca. 840 m² weiterhin festgesetzt. Mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, Festplatz für quartiersbezogene Feste, in einer Größe von ca. 1.225 m² verbleiben für Kinder, die in dem Wohngebiet leben, ausreichend öffentliche Grünflächen, die zum Spielen genutzt



werden können. Das östlich an den Spielplatz angrenzende Baugrundstück kann um 200 m² vergrößert werden, womit sich die Nutzungsmöglichkeiten verbessern.

Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan Östlich des Mühlenberges m. ö. B. und Grünordnungsplan setzt innerhalb der WR und WA eine Grundflächenzahl von 0,3, innerhalb des WS von 0,2 jeweils mit Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO fest. Die 2. Änderung des Bebauungsplans setzt die GRZ mit 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO fest. Bei der Berechnung der GRZ sind sowohl die Hauptnutzung als auch die in § 19 (4) BauNVO zugelassene Überschreitung für die aufgeführten baulichen Anlagen mitzurechnen. Da auf den Grundstücken längere Zufahrten zu den Garagen, die bisher innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden mussten, gebaut sind, ist es notwendig, die Überschreitung zuzulassen. Das Baugebiet kann mit einer höheren GRZ eine Verdichtung erfahren, die der Gesetzgeber mit der Einführung des § 13a BauGB in das Baugesetzbuch als Innenentwicklung fördert.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist im Rahmen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung eine Firsthöhe von max. 10,5 m festgesetzt. In der 2. Änderung wird diese Festsetzung nicht aufgenommen. Es wird ein Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Eine zusätzliche max. Firsthöhe muss aus städtebaulichen Gründen nicht festgelegt werden. Die Gebäude fügen sich dennoch in die bauliche Umgebung ein.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Der Bebauungsplan Östlich des Mühlenberges m. ö. B. und Grünordnungsplan setzt Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen fest. In einem Teil der rückwärtigen Grundstücksbereiche werden Bereiche von der baulichen Nutzung ausgespart, so dass sich zusammenhängende Freiräume ergeben. Zwei Sichtschneisen von Nordost nach Südwest sollen ebenfalls von Bebauung und höheren Bepflanzungen freigehalten werden, so dass sich ein Blick in die freie Landschaft ergeben kann.

In der Örtlichkeit ist dieser Grundgedanke nicht mehr nachzuvollziehen. Die Sichtschneisen sind durch Nebenanlagen bebaut bzw. durch höhere Gehölze verstellt. Nebenanlagen sind auch in den rückwärtigen Grundstücksflächen entstanden. In der 2. Änderung werden daher die Baugrenzen mit dem Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden Nutzungen festgesetzt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird auf eine Gliederung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Damit können z. B. Nebenanlagen auch dort errichtet werden, wo sie für die Nutzungen benötigt werden (z. B. Gartenhäuschen). Die Freiräume ergeben sich durch die Begrenzung der Grundflächenzahl dennoch.

Nebenanlagen und Garagen können mit der 2. Änderung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ziel der Festsetzung im rechtsver-



bindlichen Bebauungsplan, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen, ist es, größere zusammenhängende begrünte Freiräume zu ermöglichen. Gleichzeitig wird damit aber bestimmt, dass die Zufahrten zu den Garagen auf jeden Fall bis zu der im Abstand von 5 – 20 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche gebaut werden müssen und damit die Versiegelungen möglicherweise erhöht werden. Zusammenhängende begrünte Freiräume werden dadurch zerschnitten. Insgesamt wird der Charakter der Freiflächen aber nicht durch untergeordnete bauliche Anlagen bestimmt, so dass diese Festsetzung ersatzlos gestrichen werden kann, ohne dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb der Freiflächen kommt.

Im Westen des Plangebietes grenzt Wald an. Bereits der Bebauungsplan Östlich des Mühlenberges m. ö. B. und Grünordnungsplan setzt die Baugrenze im Westen in einem Abstand von 25 m zum Wald fest. Die 2. Änderung setzt in diesem Bereich ebenfalls die Baugrenze in einem Abstand von 25 m zum Wald fest. Im Nordwesten des Plangebietes wird dieser Abstand der Baugrenze zur nördlich angrenzenden Waldfläche nicht festgelegt, da die Sicherungspflicht vom Waldeigentümer auf den Grundstückseigentümer übertragen wurde. Ansonsten wäre das angrenzende Baugrundstück in seinen Nutzungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt worden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen wird ausnahmsweise bis max. 3 m für Wintergärten und Terrassen (auch mit Überdachungen) zugelassen, sofern sonstige öffentliche und private Belange nicht beeinträchtigt werden. Diese baulichen Anlagen sind untergeordnet und können daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Sichtfelder:

In der 2. Änderung werden die bisher festgesetzten Sichtfelder an den Kreuzungen durch Sichtfelder mit den derzeit gültigen Abmessungen ersetzt. Die von Bebauung und Sichtbehinderungen freizuhalten Fläche verringert sich dadurch in den Wohngebieten und in den Grünflächen.

Aufhebung des Grünordnungsplans:

Blatt 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Östlich des Mühlenberges m. ö. B. und Grünordnungsplan beinhaltet den Grünordnungsplan, der Festlegungen zu den einzelnen Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung von Natur und Landschaft macht. In der 2. Änderung des Bebauungsplans wird dieses Blatt 2 ersatzlos aufgehoben und durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans vollständig ersetzt. Der Name des Bebauungsplans wird daher in Bebauungsplan Östlich des Mühlenberges m. ö. B. geändert.

Die im Grünordnungsplan festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft B 1 und B 2 werden als Schutzpflanzung (S) 1 und S 4 festgelegt. Die zu erweiternde Mulde für Oberflächenwasser wird als öffentliche



Grünfläche, Regenwassermulde, festgesetzt. Die im Grünordnungsplan festgelegten Erhaltungsgebote für den Eichenhain, auf dem Friedhof und für Einzelbäume werden in der 2. Änderung als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. als Einzelbäume festgesetzt. Die Anpflanzungsgebote P 1 – P 7 entsprechen folgenden Festsetzungen in der 2. Änderung:

- P 1: Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünflächen, Festplatz und Spielplatz,
- P 2: Öffentliche Grünfläche, S 3,
- P 3: Öffentliche Grünfläche, S 6,
- P 4: Öffentliche Grünfläche, S 5,
- P 5: Öffentliche Grünfläche, S 2,
- P 6: Öffentliche Grünfläche, S 4,
- P 7: Öffentliche Grünfläche, S 7.

Die öffentlichen Grünflächen werden gleichzeitig als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die jeweiligen Vorgaben des Grünordnungsplans für die einzelnen Flächen werden in die 2. Änderung aufgenommen und entsprechend den rechtlichen Anforderungen formuliert. Der Inhalt der Vorgaben bleibt unverändert. Die Pflanzschemata und die Liste der Gehölzarten werden in die 2. Änderung aufgenommen.

Die im Grünordnungsplan festgelegte Anpflanzung von Straßenbäumen wird in die 2. Änderung auf den vorgesehenen Standorten übernommen. Auch die festgelegte Wildkraut- und Wildstaudenfläche auf Straßenrandstreifen wird in der 2. Änderung als Straßenbegleitgrün mit den entsprechenden durchzuführenden Maßnahmen festgesetzt. Lediglich die bisher in der Straße Waldwinkel festgesetzten Einzelbäume (Eichen) werden in den Bereich der Grünfläche innerhalb des Straßenbegleitgrüns der Straße Mühlenberg und innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Festplatz und Spielplatz, festgelegt. Die Straße Waldwinkel ist vollständig ausgebaut, ohne dass Grünbereiche freigehalten wurden. Sie soll nicht wieder aufgerissen werden, um die neun Eichen anzupflanzen. Im Bereich der Straße Mühlenberg können innerhalb des Straßenbegleitgrüns und innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Eichen angepflanzt werden.

Auf den Privatgrundstücken setzt der Grünordnungsplan Anpflanzungs- und Pflegegebote mit Ersatzpflanzungsverpflichtungen fest. Dabei unterscheidet er in Flächen bis 600 m² und über 600 m² Grundstücksfläche und legt entsprechende Anpflanzungen fest. Im Westen des Plangebietes gilt das Gebot bereits ab 300 m² Grundstücksfläche. In der 2. Änderung werden die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken entsprechend dieser Vorgaben ebenfalls festgesetzt. Innerhalb des WA 1 wird zusätzlich zu den Bäumen 1. Ordnung auch die Anpflanzung von Bäumen 2. Ord-



nung zugelassen, um zusätzliche Anpflanzungsmöglichkeiten zuzulassen. Vorhandene Bäume genießen auf den Privatgrundstücken Bestandsschutz.

Die textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplans werden nicht in die 2. Änderung übernommen. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist in § 96 (3) Nds. Wassergesetz geregelt und muss daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Festlegung des Grünordnungsplans über prozentual anzulegende Vegetationsflächen auf den Wohngrundstücken wird ebenfalls nicht in die 2. Änderung aufgenommen. Die Begrenzung der Versiegelung ist über die Grundflächenzahl geregelt. Weitere Vorgaben sind nicht erforderlich.

Auch die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke werden nicht in die 2. Änderung aufgenommen. Bei der Vorgabe des Grünordnungsplans, Vorgartenflächen als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten, in denen als Gehölze nur grünblättrige Laubgehölze und Kiefern zugelassen sind, handelt es sich um eine Verpflichtung auf Privatgrundstücken, die aus städtebaulichen Gründen nicht zu rechtfertigen ist. Da das Eigentum einen hohen Schutz genießt, wird diese Vorgabe nicht in der 2. Änderung festgesetzt.

Die Vorgabe, dass Vegetationsbestände in den Sichtschneisen maximal 1,5 m hoch sein dürfen, entfällt in der 2. Änderung, da die Sichtschneisen nicht mehr festgesetzt werden.

Weitere Vorgaben sind im Grünordnungsplan auf dem Blatt 2 des Bebauungsplans Östlich des Mühlenberges m. ö. B. und Grünordnungsplan nicht enthalten. Mit der Einarbeitung des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan auf einem Blatt ist die Lesbarkeit in der 2. Änderung verbessert worden.

In der Begründung zum Bebauungsplan Östlich des Mühlenberges m. ö. B. und Grünordnungsplan ist ausgeführt, dass die grünordnerischen Maßnahmen insgesamt dazu dienen, den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu minimieren und auszugleichen. Eine Aufteilung, welche der einzelnen Maßnahmen der Minimierung dienen und welche als Ausgleich gewertet werden können, wurde nicht vorgenommen. In der 2. Änderung wird lediglich die Festlegung des Grünordnungsplans der prozentualen Vegetationsflächen pro Grundstücksfläche nicht aufgenommen. Die Versiegelung ist aber über die Beschränkung der GRZ eingeschränkt. Alle übrigen grünordnerischen Festlegungen des Bebauungsplans Östlich des Mühlenberges m. ö. B. und Grünordnungsplan wurden auch in der 2. Änderung festgesetzt. In die Ausgleichsflächen wird daher mit der 2. Änderung nicht eingegriffen.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein bestehendes Wohngebiet, das überwiegend durch Einfamilienhäuser und eine umgebende gärtnerische Nutzung vorbelastet ist. Die höherwertigen Gehölzflächen bleiben erhalten. Auf eine spezielle Kartierung relevanter Tierartengruppen wurde daher verzichtet. Es liegt auch kein



aktuelles Datenmaterial über die Fauna vor, die auf eine höhere faunistische Wertigkeit des Areals hinweist.

Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden. Es liegt auch kein aktuelles Datenmaterial über die Flora vor, die auf eine höhere floristische Wertigkeit des Areals hinweist.

Seltene und störungsempfindliche Tierarten sind in dem Wohngebiet aufgrund der Siedlungstätigkeit (gärtnerische Nutzung, Spielplatz, Lärm, Licht) nicht zu erwarten. Es sind in erster Linie Vorkommen typischer Kulturfolger wahrscheinlich, wie zum Beispiel Amsel, Kohl- und Blaumeise, Buchfink, Bachstelze, Rabenkrähe, Elster und Ringeltaube, deren Bestand nicht gefährdet ist. Es können jedoch Vorkommen von z. B. Gartengrasmücke, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Pirol, Rauchschnalben nicht ausgeschlossen werden. Das artenschutzrechtliche Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG besteht insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit für nicht flügge Jungvögel oder Gelege der in Vegetationsbeständen nahe am Boden brütenden Vogelarten Goldammer, Rotkehlchen und Zilpzalp. Zwar liegen im Gebiet keine konkreten Hinweise auf Vorkommen von Bodenbrütern vor. Um die Gefahr der Tötung oder Verletzung von Vögeln zu vermeiden, sind dennoch Arbeiten zur Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen Anfang September und Ende Februar, durchzuführen. Für Nahrungsgäste besteht durch die Planung keine Gefahr der Tötung und Verletzung. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Auflagen eingehalten werden, wird der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Artengruppe Vögel nicht verwirklicht.

Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten auswirken, sind für im Plangebiet vorkommende und in Niedersachsen flächenhaft verbreitete Arten nicht zu erwarten. Für die Arten der Roten Listen können erhebliche Störungen, die z.B. die Aufgabe des Brutplatzes oder eine Beeinträchtigung des Bruterfolges bewirken, vermieden werden, indem Vegetationsräumungsarbeiten im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen Anfang September und Ende Februar durchgeführt werden. Für Nahrungsgäste besteht durch das Vorhaben keine Gefahr der erheblichen Störung.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Auflagen eingehalten werden, wird der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht verwirklicht.

Eine Zerstörung oder Beschädigung von Nestern ist für die im Bereich des von der Umnutzung betroffenen Grünlands in Vegetationsbeständen nahe am Boden brütenden Vogelarten Goldammer, Rotkehlchen und Zilpzalp möglich. Da es sich jedoch nicht um jährlich wiederkehrend genutzte Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG handelt, wird der Verbotstatbestand nicht verwirklicht.



Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Artengruppe Vögel ist nicht erforderlich.

Bei den in das Plangebiet einbezogenen Grünflächen im Nordwesten handelt es sich um frühere Sandgruben. Die Gruben wurden nach dem Sandabbau ungeordnet zurückgelassen und haben sich mit Laubgehölzen bestockt. Die älteren Laubbäume am nordwestlichen Rand und im Osten des Plangebietes sind ggf. für höhlenbrütende Vogelarten sowie für Insekten lebensraumbedeutend. Ggf. kann das Gebiet von siedlungsorientierten Fledermäusen (z. B. Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr, Zwergfledermaus) frequentiert werden. Die Areale bieten aber auch für diese Arten allenfalls eine kleine Teilfläche innerhalb ihres großräumigen Jagdrevieres. Für Reptilien und Amphibien befinden sich innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Habitatstrukturen. Für Tagfalter, Libellen, Heuschrecken und Käfer ist das Wohngebiet aufgrund der Versiegelungen und der Anlage von Ziergärten nur von geringer bis mäßiger Bedeutung. Die Altbäume sind insbesondere für Käfer ein bedeutender Lebensraum. Das Vorkommen des artenschutzrechtlich relevanten Eremiten ist nicht wahrscheinlich, da dieser bevorzugt alte abgängige Einzelbäume mit hohem Totholzanteil besiedelt, die bereits große, mit feuchtem Mulm gefüllte Höhlen aufweisen. Diese Baumstrukturen kommen im Plangebiet nicht vor. Die Siedlungsbiotope besitzen nur eine geringe Arten- und Strukturvielfalt und unterliegen einer intensiven Nutzung, so dass den Biotopen insgesamt nur eine geringe Lebensraumbedeutung beigemessen wird. Daher sind seltene, störungsempfindliche und bestandsgefährdete Arten mit speziellen Lebensraumsprüchen nicht wahrscheinlich.

Der besondere Artenschutz ist gemäß § 44 BNatSchG zu beurteilen. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind die Arten des Anhangs IV-Arten Buchstabe a der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und die europäischen Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) sowie Arten einer Verordnung gemäß § 54 Abs. 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung ist die Potenzialanalyse des faunistischen Inventars. Der Bestand, Schutzstatus und die Gefährdung sowie die Bedeutung des Plangebiets für die lokale Population (essenzieller Lebensraum) wurden dargestellt. Es wird von einer Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG ausgegangen.

Artenschutzrechtlich relevant sind im Plangebiet die europäischen Vogelarten und die Fledermäuse. Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten sind die Tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu prüfen (Tötung, Störung sowie Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Tierarten der FFH-Richtlinie: Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund fehlender Habitatausstattung und Störwirkungen durch die Besiedlung keine streng geschützten Tierarten der FFH-Richtlinie zu erwarten.



Vögel: Europäische Brutvogelarten wurden nicht nachgewiesen. Die vorhandenen Arten sind allgemein wenig störanfällig, so dass von keiner erheblichen Störung auszugehen ist. Die Gehölzflächen sind für Brutvögel und Insekten, insbesondere Käfer, von mittlerer Lebensraumbedeutung. Die Tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG (Störung sowie Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht verletzt, da die lokale Population der zu erwartenden Vogelarten durch die Planwirkungen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Der vorhandene Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt. Das Tötungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) für Brutvögel wird nicht verletzt. Ein Schädigungstatbestand nach § 44 (5) BNatSchG liegt nicht vor.

Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind im Wohngebiet nicht wahrscheinlich. Der Altbaumbestand wird im Plangebiet erhalten. Es besteht keine erhebliche Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine Verletzung des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Das Störungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) wird aufgrund der Erhaltung der Bäume nicht verletzt. Bezüglich des Tötungsverbots (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) werden keine Handlungen erwartet, die zu einer erheblichen Steigerung des allgemeinen Lebensrisikos für Fledermäuse führen. Für weitere Tierarten ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

Gemäß § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan bzw. die Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Diese Vorprüfung ist anhand eines Prüfungsschemas in der Anlage dieser Begründung vorgenommen worden. Alle Fragen des Schemas wurden mit NEIN beantwortet. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Östlich des Mühlenberges m. ö. B. nicht zu erwarten. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wird daher angewendet.

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, die auf Blatt 1 des Bebauungsplans Östlich des Mühlenberges m. ö. B. und Grünordnungsplan festgelegt ist, wird dahingehend geändert, dass die Festsetzung über die maximale Firsthöhe von 10,5 m, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße, nicht in die 2. Änderung aufgenommen wird. Eine solche Festlegung müsste nicht in einer Örtlichen Bauvorschrift, sondern im Bebauungsplan selber getroffen werden. Festgelegt wurde in der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung eine Definition über die Traufhöhe („Anschnitt der Dachfläche an aufgehende Außenwand“), die aber als Festlegung für die Firsthöhe getroffen wurde. Aus städtebaulichen Gründen muss bei einem Wohnge-



biet mit eingeschossiger Bebauung keine Firsthöhe festgesetzt werden. Die bestehenden Gebäude fügen sich in die bauliche Umgebung ein.

Alle weiteren Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung werden in den Bebauungsplan Östlich des Mühlenberges m. ö. B. – 2. Änderung unverändert nachrichtlich aufgenommen.

Lüchow (Wendland), Juli 2017

Stadtdirektor



ANLAGE



PRÜFUNGSSCHEMA ZU ANLAGE 2 (zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2) ZUM BauGB 2007 (Kriterien für die überschlägige Prüfung, ob ein Bebauungsplan bzw. die Änderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat)

Lfd. Nr. in der Anlage	Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB, daraus entwickelte Fragen an den Bebauungsplan	Beantwortung der Frage:	Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?
1.	Merkmale des Bebauungsplans		
1.1	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S. des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt:</p> <p>Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?</p>	NEIN	
1.2	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst:</p> <p>Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?</p>	NEIN	
1.3	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung:</p> <p>Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?</p>	NEIN	
1.4	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme:</p>		



	Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonders relevant?	NEIN	
1.5	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften:</p> <p>Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?</p>	NEIN	
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
2.1	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen:</p> <p>Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:</p>		
2.1.1	Tiere?	NEIN	
2.1.2	Pflanzen?	NEIN	
2.1.3	Boden?	NEIN	
2.1.4	Wasser?	NEIN	
2.1.5	Luft?	NEIN	
2.1.6	Klima?	NEIN	
2.1.7	Landschaft?	NEIN	
2.1.8	biologische Vielfalt?	NEIN	
2.1.9	Mensch und Gesundheit?	NEIN	
2.1.10	Bevölkerung?	NEIN	
2.1.11	Kulturgüter?	NEIN	
2.1.12	sonstige Sachgüter?	NEIN	
2.1.13	Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?	NEIN	
2.2	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen:</p> <p>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?</p>	NEIN	
2.3	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen):</p> <p>Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen), zu rechnen?</p>	NEIN	



	des Bundesnaturschutzgesetzes?		
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes?	NEIN	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	NEIN	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	NEIN	
2.6.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	NEIN	

Auswertung:

Aufgrund der ausschließlichen Beantwortung der Fragen mit NEIN sind erhebliche Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht zu erwarten. Mit der 2. Änderung kann ein bestehendes Baugebiet nachverdichtet werden. Die höherwertigen Biotope im Plangebiet bleiben erhalten. Innerhalb der bereits bebauten Wohngebiete ist teilweise durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten die bisher festgelegte Grundflächenzahl bereits überschritten worden. Künftig können diese Verdichtungen entsprechend den Festlegungen der 2. Änderung des Bebauungsplans beibehalten bleiben.