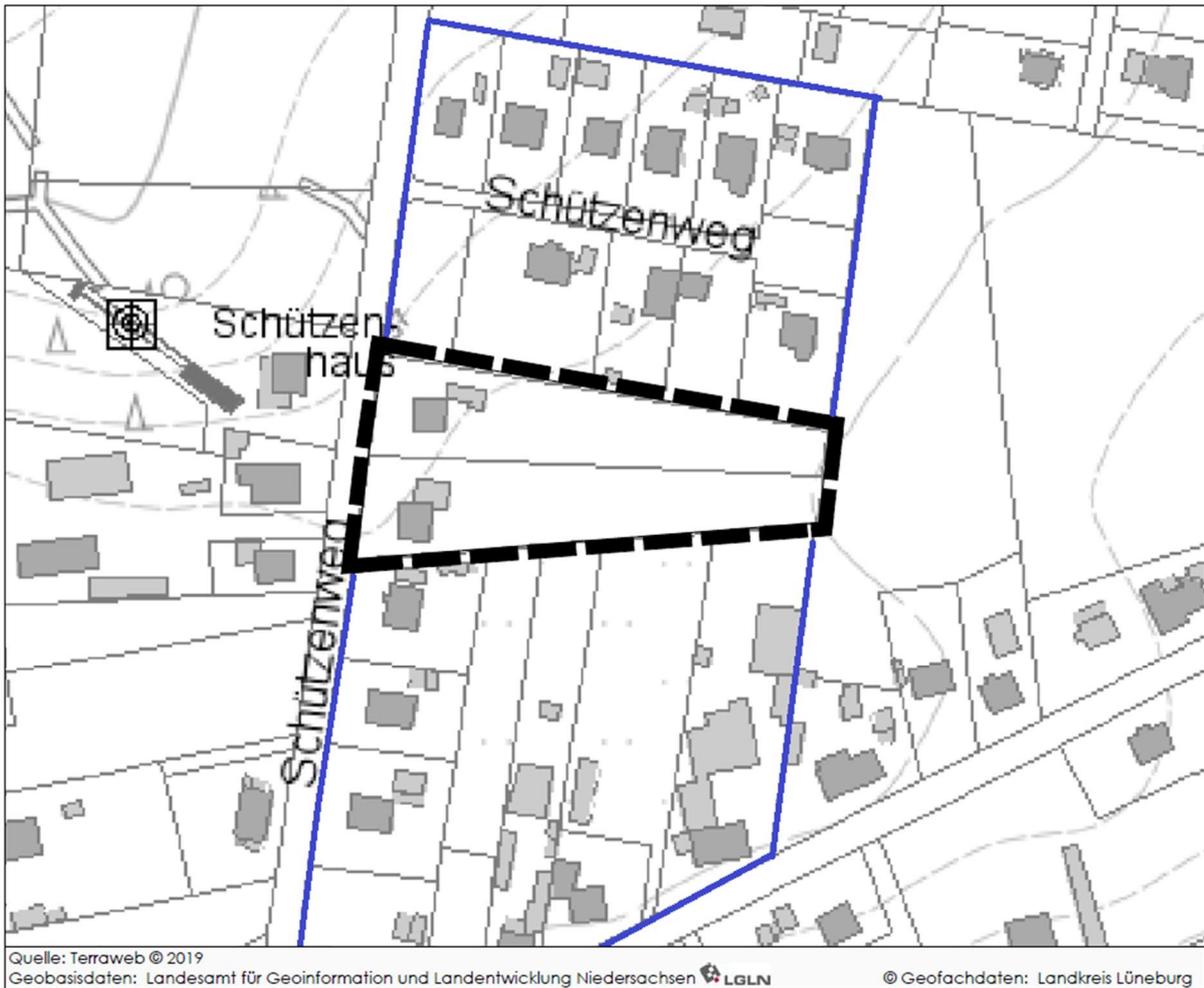


Gemeinde Karwitz

OT Lenzen

Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung Entwurf

Stand 21.11.2019



Übersichtsplan, Lage des Plangebietes



ohne Maßstab

Abgrenzung des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplans



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	Präambel	4
2	Textliche Festsetzungen	5
3	Hinweise	6
4	Verfahrensvermerke	7
5	Begründung	9
5.1	Planungsanlass und -ziele.....	9
5.2	Rechtsgrundlage und Verfahren	9
5.3	Lage und Nutzung des Plangebietes	10
5.4	Zu beachtende Planungen	10
5.4.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2004 mit 1. Änderung.....	10
5.4.2	Flächennutzungsplan	11
5.4.3	Rechtswirksame Bebauungspläne	11
6.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung	14
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....	14
6.2	Sonstige Festsetzungen.....	15
6.3	Hinweise	15
7	Umweltbelange	17
7.1	Beschreibung der Umwelt / Bestand	17
7.2	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange.....	19
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	20
8	Quellen	21



1 Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Karwitz in seiner Sitzung am2019 den Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung im Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Karwitz, den

.....

Bürgermeister



2 Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“ 2. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung ist im Übersichtsplan auf dem Titelblatt (unmaßstäblich) durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Er umfasst die Flurstücke 163/9 und 163/10 (Flur 3, Gemarkung Karwitz), die Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“ sind.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zeichnerische Festsetzungen

Die westliche Grenze der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten „Privaten Grünfläche für Hausgärten und Kleintierhaltung“ auf den Flurstücken 163/9 und 163/10 wird um 50 m, gemessen lotrecht von der Westbegrenzung, nach Osten verschoben. Somit wird ein Teil der „Privaten Grünfläche für Hausgärten und Kleintierhaltung“ in „Kleinsiedlungsgebiet“ geändert.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben darüber hinaus unverändert wirksam.

Textliche Festsetzungen

Alle textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie der 1. Änderung bleiben unverändert wirksam.



3 Hinweise

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**, vom 03.11.2017
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, vom 21.11.2017 für die Art der baulichen Nutzung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, vom 15.09.1977 für das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 13.05.2019
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**, vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 27.03.2019

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Rahmen von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung die Baufeldfreimachung sowie die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. 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.

Außerdem ist vor dem Abriss von Gebäuden eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Brutstandorten von Vögeln und Fledermausquartieren durchzuführen. Sind Brutstandorte von Vögeln oder Fledermausquartiere vorhanden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen zu ergreifen bzw. die Abrissarbeiten zu verschieben.

Bodendenkmalpflege

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



4 Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den

.....
PlanverfasserIn

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Karwitz hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Karwitz, den

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am in der Elbe-Jeetzel-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung und die Begründung haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Karwitz, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Karwitz hat den Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Karwitz, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Karwitz, den

.....
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Karwitz, den

.....

Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Karwitz, den

.....

Bürgermeister



5 Begründung

5.1 Planungsanlass und -ziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung im Ortsteil Lenzen sollen die Gebietsflächen der aktuellen Nutzung angepasst werden. Die Private Grünfläche für Hausgärten mit Kleintierhaltung wurde mit Nebenanlagen bebaut, für die eine Baugenehmigung ohne Bauleitplanung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Daher soll die westliche Grenze der privaten Grünfläche für Hausgärten mit Kleintierhaltung um 50 m nach Osten verschoben werden. Ein Teil der Privaten Grünfläche wird somit in Kleinsiedlungsgebiet umgewandelt. So soll die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO ermöglicht werden. Dazu erfolgt die Änderung des Bebauungsplans in textlicher Form.

5.2 Rechtsgrundlage und Verfahren

Das Planverfahren wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Demnach darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind (siehe Tabelle 1). Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Auf eine frühzeitige Beteiligung kann gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 sowie die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017.

Bedingungen des § 13a BauGB	Auswertung
Abs. 1 Nr. 1 – 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	--
- die Nachverdichtung	trifft zu
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	--
Größe der nach § 19 (2) BauNVO zulässigen Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m ²	trifft zu*
2. 20.000 m ² bis weniger 70.000 m ² ; 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
Bestehen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes?	nein
Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	nein
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen des § 13a BauGB

*Die Größe des Plangebietes beträgt 6032,3 m². Das Kleinsiedlungsgebiet im Geltungsbereich hat nach der Umwandlung eine Gesamtfläche von 4921,5 m². Die in ein Kleinsiedlungsgebiet umzuwandelnde



Grünfläche umfasst 2156,2 m². Im Ursprungsbebauungsplan wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Dies entspricht einer zulässigen Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO von 984,3 m² im Geltungsbereich der 2. Änderung.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.3 Lage und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Lenzen der Gemeinde Karwitz auf Höhe des Schützenhauses. Im Plangebiet befinden sich zwei Grundstücke. Die Größe der in eine Kleinsiedlungsgebiet umzuwandelnden privaten Grünfläche beträgt 2156,2 m².

Auf den westlichen Teilflächen der Grundstücke im Planungsgebiet wurden 2 Wohngebäude errichtet. Es sind außerdem befestigte und versiegelte Flächen vorhanden. Daran schließen sich im Osten auf beiden Grundstücken Hausgärten an. Im östlichen Bereich des Plangebietes werden zum Teil Nutztiere gehalten, hier befinden sich außerdem zum Teil Siedlungsgehölze. Der Geltungsbereich liegt östlich des Schützenweges. Im Norden und Südwesten befinden sich zum Wohnen genutzte Flächen, südlich der privaten Grünfläche im Plangebiet ebenfalls eine Grünfläche, östlich grenzt eine Ackerfläche an.

5.4 Zu beachtende Planungen

5.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2004 mit 1. Änderung

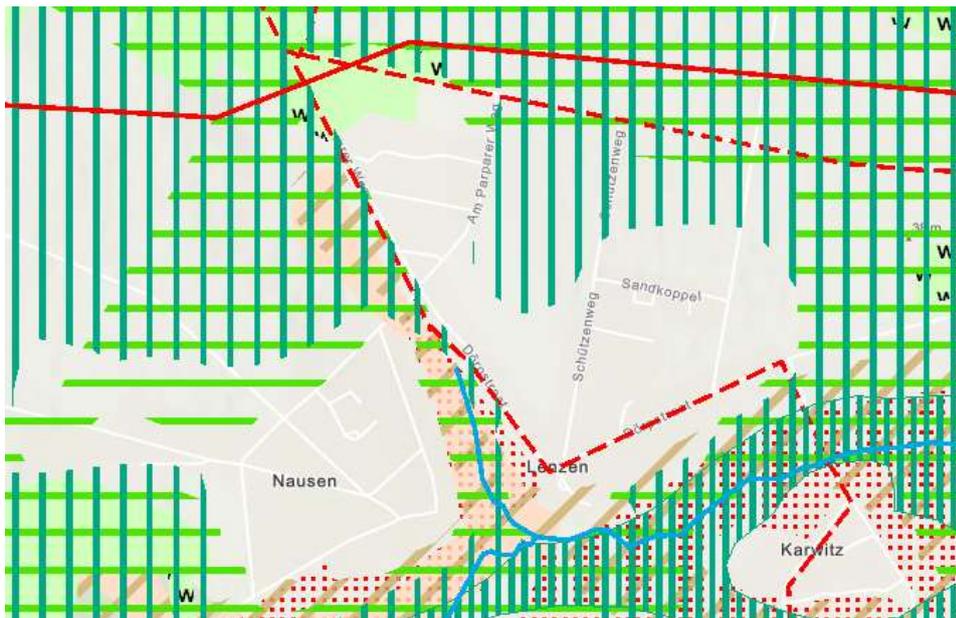


Abbildung 1: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 mit 1. Änderung, Kartendarstellung; Navigator Landkreis Lüchow-Dannenberg

Für das Plangebiet gibt es im Regionalen Raumordnungsprogramm keine zeichnerischen Darstellungen. Die südlich verlaufende Dörpstraß wird als Regional bedeutsamer Radwanderweg dargestellt. Von Norden und Nordwesten reicht ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an das Siedlungsgebiet heran.

Die Gemeinde Karwitz wird dem Verflechtungsbereich der Stadt Dannenberg (Elbe) zugeordnet. Karwitz erfüllt keine besondere Entwicklungsaufgabe.

5.4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Ursprungsplan SG Dannenberg (Elbe)“ von 1977 und dessen 2. Änderung von 1981 wird für das Plangebiet Dorfgebiet dargestellt. Bereits der wirksame Bebauungsplan weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab, indem auf der nördlichen Teilfläche Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt wird. In der Begründung zum Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“ wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes die für ein Dorfgebiet charakteristische landwirtschaftliche Nutzung lediglich noch im südlichen Bereich des Plangebietes vorzufinden ist. Eine Gesamtausweisung als Dorfgebiet im Bebauungsplan war bei der allgemein festzustellenden rückläufigen Tendenz landwirtschaftlicher Unternehmen nicht mehr zu rechtfertigen, weswegen eine Differenzierung vorgenommen wurde. Die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes wurde mit der fortschreitenden Tendenz der Bevölkerung zur Wohnnutzung begründet. Daneben wurde die Unterbringung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen durch die Art des Gebietes weiterhin gesichert.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird das bereits festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet nur geringfügig erweitert. Somit wird an den bereits bestehenden Grundzügen der Planung keine wesentliche Änderung vorgenommen.

5.4.3 Rechtswirksame Bebauungspläne

Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“

Der Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“, der 1986 in Kraft trat, umfasst das Plangebiet vollständig und wird im Süden von der Straße „Dörpstraat“ abgegrenzt. Im Westen begrenzt der Schützenweg das Plangebiet. Im Norden umfasst der Geltungsbereich die Heckenreihe, die das Gebiet vom Bebauungsplan „Lenzen Nord“ hin abgrenzt. Östlich grenzt Acker an sowie ein Grundstück an der Straße „Dörpstraat“.

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Im Süden des Bebauungsplans werden ein Mischgebiet und ein Dorfgebiet ausgewiesen, im Norden Kleinsiedlungsgebiet.

In den Kleinsiedlungsgebieten wird die nach § 2 (3) Nr. 1 BauNVO 1977 zugelassene Ausnahme allgemein zugelassen.

In den Kleinsiedlungsgebieten, im Mischgebiet und im Dorfgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Kleinsiedlungsgebieten werden maximal ein Vollgeschoss, eine Geschossflächenzahl von 0,3 sowie eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt ebenfalls 1. Im Dorfgebiet beträgt die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl 0,4. Hier sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im Unterschied zur BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 wurden gemäß der BauNVO 1977 die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Das Gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Baurecht oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die GRZ hat im Bebauungsplan Mittelweg Lenzen demnach nur Wirkung auf die Hauptgebäude.

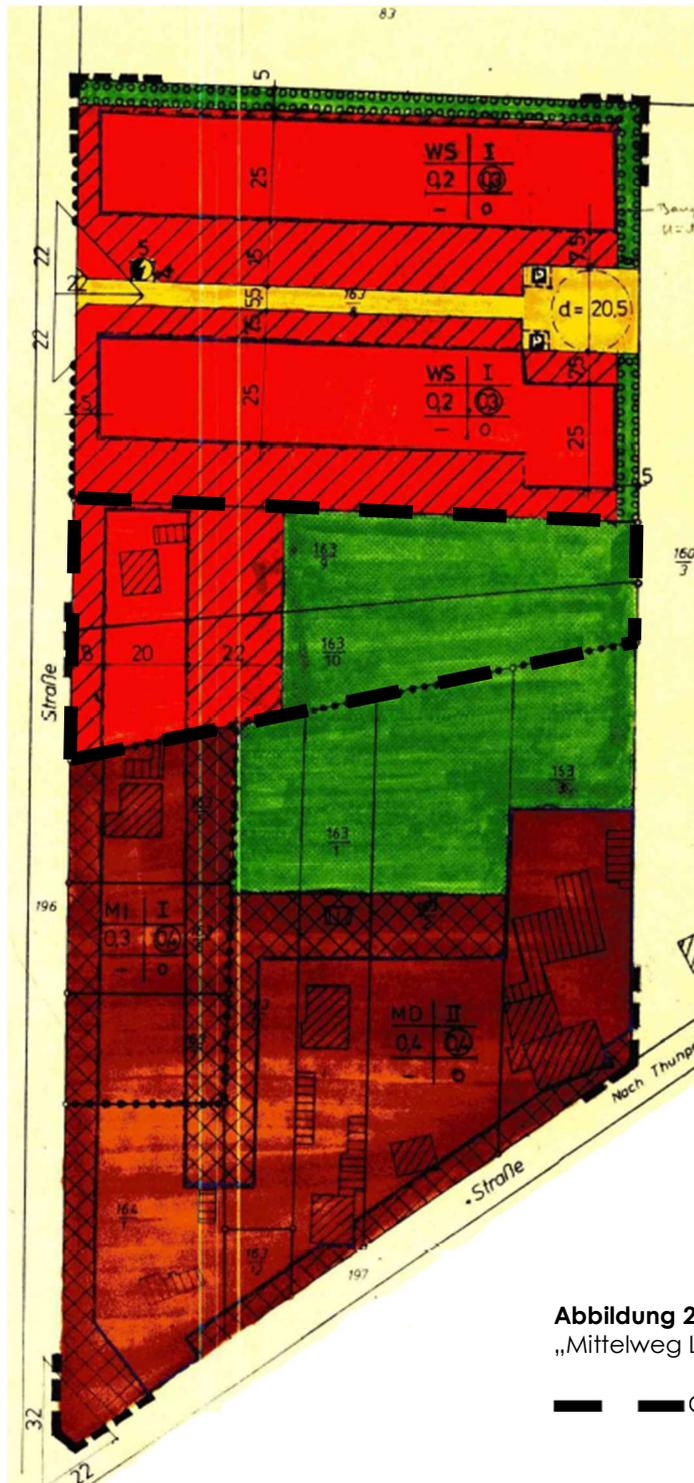


Abbildung 2: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“, 1986, ohne Maßstab.

— — Geltungsbereich der 2. Änderung

Im Norden des Kleinsiedlungsgebietes sind nördlich und südlich der erschließenden Stichstraße zwei 25 m tiefe Baufenster festgesetzt. Die Abstände der Baugrenzen zu Erschließungsstraße betragen 7,5 m bzw. 15 m, zum Schützenweg 5 m. Im südlichen Kleinsiedlungsgebiet im Bereich des Plangebietes der 2. Änderung befindet sich ein weiteres Baufenster, das sich nach Süden sowohl in das Mischgebiet als auch in das Dorfgebiet erstreckt. Für das Kleinsiedlungsgebiet wird eine Bautiefe von 20 m, ein Abstand zum Schützenweg von 8 m und ein Abstand zur Privaten Grünfläche für Hausgärten mit Kleintierhaltung von 22 m festgesetzt. Im Bereich des

Misch- und Dorfgebietes werden die Baugrenzen in verschiedenen Abständen zu angrenzenden Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen, die zwischen 7 m und 17 m variieren, dargestellt.

Sonstige Festsetzungen

Die rückwärtigen Flächen der Flurstücke 163/9, 163/10, 163/11, 163/1, 163/28 und 163/3 werden als Private Grünfläche für Hausgärten mit Kleintierhaltung festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes wird eine erschließende Stichstraße (heute auch Schützenweg) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um eine Sackgasse, die in einer Wendeanlage endet. Es werden 2 Parkflächen an dieser Wendeanlage festgesetzt.

An der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Bebauungsplans wird eine Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträucher (0,5 Stück pro m²) mit einer Pflanzliste festgesetzt.

Weiterhin werden an der südwestlichen Spitze des Plangebietes und an der Mündung der Stichstraße auf den Schützenweg Sichtdreiecksflächen dargestellt. Sie sind von baulicher Nutzung sowie Anpflanzungen, die über 80 cm über die Fahrbahn herausragen, freizuhalten.

Bebauungsplan Mittelweg Lenzen, 1. Änderung

Der Bebauungsplan Mittelweg Lenzen wurde im Jahr 2001 das erste Mal geändert. Hinzugefügt wurde eine Ausnahme für die Überschreitung der Baugrenzen in Form einer textlichen Festsetzung. Die im Kleinsiedlungsgebiet beidseitig der Erschließungsstraße Schützenweg (Flurstück 162/23, Flur 3, Gemarkung Karwitz) festgesetzten südlichen Baugrenzen können ausnahmsweise, gemäß § 31 Abs. 1 BauGB, durch Gebäudeteile bis maximal 4 m überschritten werden, sofern die Höhe der Gebäudeteile 3,5 m über Oberkante der Fahrbahn des Schützenweges nicht überschreitet und die Länge dieses Teiles nicht mehr als $\frac{1}{4}$ des Hauptgebäudes beträgt und öffentliche und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.



6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“ betrifft nicht das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise, diese gelten weiterhin nach der BauNVO 1977.



Abbildung 3: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“, 1986 mit Veranschaulichung der 2. Änderung, (ohne Maßstab).

- Änderungsfläche
- Geltungsbereich

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“ wird nur die Art der baulichen Nutzung geändert.

Die Westgrenze der Privaten Grünfläche im Geltungsbereich wird um 50 m, gemessen lotrecht von der Westbegrenzung, nach Osten verschoben. Ein Teil der Fläche wird somit als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt, um auf den Grundstücksflächen die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zuzulassen (vgl. Abbildung 3).

Die Fläche erweitert das westlich bereits vorhandene Kleinsiedlungsgebiet. Die Erweiterungsfläche liegt außerhalb der Baugrenze sodass hier nur Garagen und Stellplätze gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig sind.

Für die im Rahmen der vorliegenden Planung vorgenommenen Änderungen der Art der baulichen Nutzung, gilt die BauNVO 2017.

Diese Regelung ist gemäß der Kommentierung zur BauNVO zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass in Bauleitplänen, welche in räumlichen oder sachlichen Teilen geändert werden, die nicht geänderten räumlichen oder sachlichen Teile nach dem bisher gültigen Recht gelten. So ist es auch zulässig, dass nur die Art der baulichen Nutzung auf Basis der aktuellen BauNVO, aber nicht das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise eines Baugebietes geändert wird (vgl. § 25 Rn. 2.1, Fickert/Fieseler 2008).

Für die umgewandelte Fläche gelten das Maß, die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise, an denen keine Änderungen vorgenommen werden, weiterhin gemäß der BauNVO 1977. Somit gelten auch hier die Grundflächenzahl von 0,2 die offene Bauweise und die GFZ von 0,3.

Zu beachten ist, dass entsprechend gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Das Gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Baurecht oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Somit regelte die Grundflächenzahl im Sinne der BauNVO 1977 nur die Fläche, die durch die Errichtung von Hauptgebäuden versiegelt wurde. Die Versiegelung durch untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze wird durch die GRZ der BauNVO 1977 nicht reglementiert.

6.2 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

6.3 Hinweise

Es werden Hinweise zu den aktuellen Rechtsgrundlagen im Geltungsbereich der 2. Änderung gegeben. Diese weichen von den im Urplan außerhalb des Geltungsbereiches weiterhin geltenden Rechtsvorschriften ab.

Es wird ein zusätzlicher Hinweis zum europäischen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG aufgenommen. Der europäische Artenschutz ist im Rahmen der Ursprungsbebauungspläne noch nicht berücksichtigt worden.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen, insbesondere von Brutvögeln, wird in den Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung der 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.

Außerdem wird aufgenommen, dass vor dem Abriss von Gebäuden und Nebengebäuden eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Brutvogelstandorten (z.B. Schwalbennester) und Fledermausquartieren durchzuführen ist, um vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwalbennester) nicht zu zerstören und Individuen im Rahmen von Abrissarbeiten nicht zu töten. Sind Brutvogelstandorte oder Fledermausquartiere vorhanden, so sind die Abrissarbeiten zu verschieben.

Zu berücksichtigen ist, dass die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, auch für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB sowie auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, wie für das Plangebiet des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung gelten.

Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst.

D. h. Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

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

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

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

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

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

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

Bodendenkmalpflege

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen dass im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind, dass aber Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zu einer abweichenden Einschätzung führen können.

Die Aufnahme eines Hinweises auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen gem. 14 NDSchG wird gefordert. Demnach sind Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

7 Umweltbelange

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 5.2, Tab. 1).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.1 Beschreibung der Umwelt / Bestand

Am 14.08.2019 fand eine Ortsbegehung mit Überprüfung der Nutzungsstrukturen und Biotoptypen auch als Grundlange für die Potentialanalyse zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG statt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung stellt sich demnach als Kleinsiedlung mit Gartenflächen dar.

Biotoptypen

Die bereits als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzte Fläche beinhaltet die beiden Wohngebäude, versiegelte Flächen, die sich zusammen als Teil eines locker bebauten Einzelhausgebiet (OEL) mit Vorgärten charakterisieren lassen, sowie Hausgärten. Diese setzen sich rückwärtig auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen fort. Sie setzen sich zum Teil aus Obst- und Gemüsegärten (PHG) und zum Teil aus Neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) mit artenreichem Scherrasen (GRR) zusammen. Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich eine Fläche mit Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten (HSN). Diese Fläche ist nicht Teil des umzuwandelnden Gebietes und bleibt auch nach der Änderung der vorliegenden Planung weiterhin eine private Grünfläche für Hausgärten mit Kleintierhaltung. Die umzuwandelnde Fläche ist Teil des Obst- und Gemüsegartens sowie des Neuzeitlichen Ziergarten mit Scherrasen.



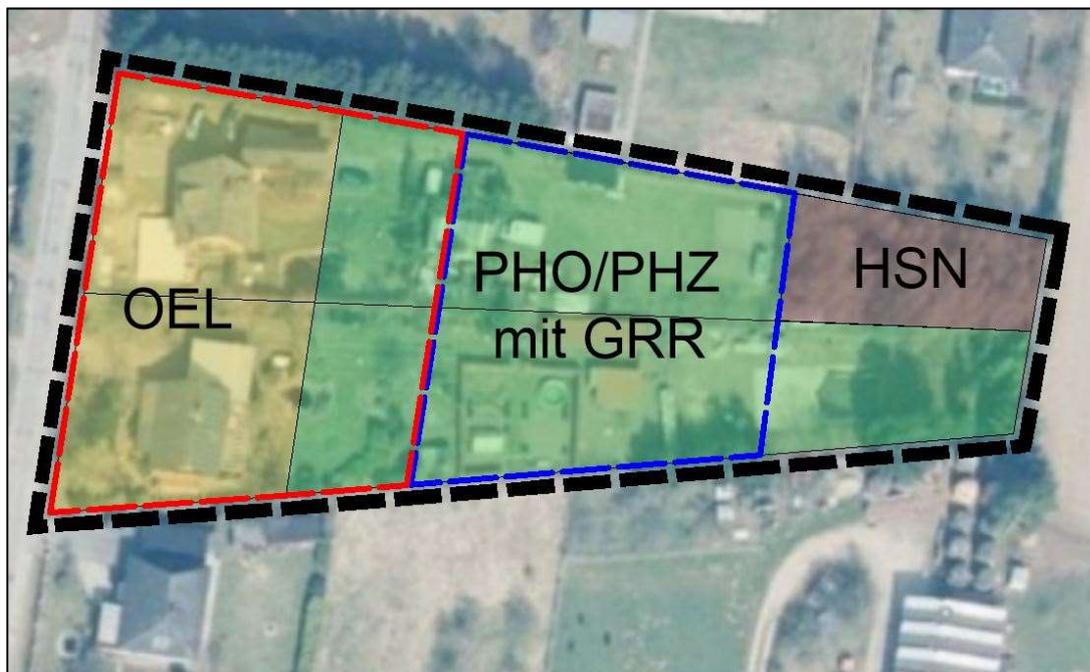


Abbildung 4: Biototypen im Plangebiet mit den Grenzen des bereits festgesetzten Kleinsiedlungsgebietes (rot gestrichelt) und der umzuwandelnden Privaten Grünfläche (blau gestrichelt) Quelle: Geoportal Metropolregion Hamburg. Ohne Maßstab.

Tier- und Pflanzenarten/Potentialanalyse

Die Lebensraumeignung wird durch die vorhandenen Biotope bestimmt (siehe oben, Abb. 4).

Brutvogelarten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelweg Lenzen“, 2. Änderung sind Gartenflächen, teilweise mit Gehölzbeständen, sowie Siedlungsgehölzen vorhanden. Hier ist in der Regel mit einem Potential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für in Gehölzen brütende Vogelarten der Siedlungsgärten und Siedlungsränder zu rechnen, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind. Bereits vorhandene Nebengebäude weisen Potential als Brutstandort für gebäudebrütende Vogelarten (z.B. Hausrotschwanz, Rauchschwalbe) auf. Es ist nicht davon auszugehen, dass störungsempfindliche Arten, die Abstände zum Siedlungsbereich einhalten, im Plangebiet ihre Brutstandorte haben.

Pflanzenarten

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ergänzungsfläche keine Bedeutung als Lebensraum von Pflanzenarten gem. Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufweist. Im Rahmen der Biotopkartierung wurden solche nicht angetroffen.

Fledermäuse

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet ein Jagdhabitat für Fledermäuse darstellt. Darüber hinaus sind Siedlungsgehölze und Nebenanlagen im Geltungsbereich vorhanden, die als Sommerquartiere in Betracht kommen.

Amphibien

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine für Amphibien geeigneten Gewässer vorhanden. Ein Gartenteich ist mit Zierfischen besetzt und weist somit kein Potential für Amphibien auf.

Mit dem Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Boden/Fläche/ Wasserhaushalt/ Klima und Luft

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsgebietes. Somit wird die Fläche insgesamt bereits durch Wohn- und Gartennutzung beansprucht. Sie stellt keinen Teil der freien Landschaft dar.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6.032 m². Die in ein Kleinsiedlungsgebiet umzuwandelnde Fläche umfasst 2.156 m².

Die an den Schützenweg angrenzenden Teilflächen werden bereits von Wohngebäuden, Anbauten und versiegelten Flächen in Anspruch genommen. Die rückwärtige Teilfläche wird als Gartenfläche genutzt.

Im Plangebiet ist der Bodentyp Braunerde ausgeprägt (LBEG, 2019a). Dem anstehenden Boden wird eine geringe Bodenfruchtbarkeit zugewiesen (LBEG 2019b). Dem Boden wird kein besonderer Schutzbedarf zugewiesen (LBEG 2019c).

Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte (HK 50) liegt die Grundwasseroberfläche im Plangebiet bei 27,5 m bis 30 m über NHN (LBEG 2019d). Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes von ca. 35,5 m über NHN resultiert rechnerisch ein Grundwasserflurabstand zwischen 5,5 m und 8 m. Im Plangebiet gibt es bis auf einen Folienteich, der zur Zierfischhaltung genutzt wird, keine Oberflächengewässer.

Das Lokalklima des Plangebietes wird durch die Lage im Siedlungsbereich mit großen Gärten, die auch Gehölzbestände aufweisen, bestimmt. Westlich reicht der Ausläufer eines Waldgebietes von Nordwesten her an den Schützenweg heran. Somit wird das Plangebiet gegenüber Windeinflüssen abgeschirmt. Die lockere Siedlungsstruktur sowie die angrenzende freie Landschaft sorgen für Kaltluftbildung und -zustrom. Das Waldgebiet trägt zur Luftfilterung und Frischluftbildung bei.

Orts- und Landschaftsbild/ Menschliche Erholung

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereiches am Schützenweg. Es wird durch die bereits bestehende Bebauung entlang des Schützenweges geprägt. Die rückwärtigen Gartenflächen und ihre Nutzungen werden durch die Wohngebäude abgeschirmt. Sie sind vom Schützenweg aus nicht einsehbar und somit auch nicht erlebbar.

Das Plangebiet dient dem Wohnen sowie im Rahmen der Gartennutzung auch der Erholung der Grundstückseigentümer.

7.2 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Durch die 2. Änderung des B-Plans „Mittelweg Lenzen“ wird im Bereich von Hausgärten, die bisher als Private Grünfläche festgesetzt sind, die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO zugelassen. Dafür dürfen bisher als Neuzeitlicher Ziergarten mit Scherrasen genutzte sowie als Gemüse- und Obstarten genutzte Flächen überbaut und versiegelt werden. Diese gehen als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere verloren.

Die Fläche, die nun zusätzlich auch für die Errichtung von Nebenanlagen beansprucht werden darf, war bereits Teil des Siedlungsgebietes und unterlag der Gartennutzung.

Die Fläche liegt außerhalb der Baugrenze und darf nicht mit Hauptgebäuden bebaut werden, sondern nur mit untergeordneten Nebenanlagen.

In den betroffenen Bereichen wird der Boden ohne besonderen Schutzbedarf kleinräumig versiegelt. Das auf neuen Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird weiterhin im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ist nicht mit dem direkten Eintrag in das Grundwasser zu rechnen. Es wird vor Verunreinigungen geschützt. Durch die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu rechnen, welches durch eine hohe Frischluftzufuhr geprägt ist.

Durch die Planung werden ggf. einzelne Gehölze beseitigt die jedoch keine erlebbare Ortsbildwirkung aufweisen.

Es ist davon auszugehen, dass die vorkommenden Vogelarten (Brutvögel der Siedlungsgebiete) an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind und somit wenig störempfindlich sind. Vom Eintreten des Tatbestandes der Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist somit nicht auszugehen.

Durch Entfernung von Gehölzen und Nebenanlagen können nachteilige Auswirkungen auf Brutvogelarten und Fledermäuse entstehen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Sommerquartiere von Fledermäusen können verloren gehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Hausgartenflächen weiterhin von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt werden.

Die Fläche, auf der sich Siedlungsgehölzen aus überwiegend nicht einheimischen Bäumen befinden, ist von der Planung nicht betroffen, die Festsetzung als Private Grünfläche bleibt bestehen. Von einer nachteiligen Auswirkung der Planung auf diese Fläche und die dort brütenden Vögel bzw. auf die potentiell vorhandenen Sommerquartiere für Fledermäuse ist demnach nicht auszugehen.

Von der Planung gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Da die von der Änderung betroffenen Gartenfläche vom Schützenweg aus nicht einsehbar sind.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der bisher als Private Grünfläche festgesetzte Bereich wird vom Schützenweg aus in einer Tiefe von 50 m in Kleinsiedlungsgebiet umgewandelt. Dadurch wird ein im rückwärtigen Bereich vorhandener dichter Gehölzbestand erhalten. Die bisher festgesetzte Baugrenze wird beibehalten. Somit werden im erweiterten Kleinsiedlungsgebiet nur untergeordnete Nebenanlagen, jedoch keine zusätzlichen Hauptgebäude zugelassen und die lockere Siedlungsstruktur beibehalten.

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen wird in den Bebauungsplan der 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.

Es wird aufgenommen, dass vor dem Abriss von Gebäuden und Nebengebäuden eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Brutvogelstandorten (z.B. Schwalbennester) und Fledermausquartieren durchzuführen ist, um vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu zerstören und Individuen im Rahmen von Abrissarbeiten nicht zu töten. Sind Brutvogelstandorte oder Fledermausquartiere vorhanden, so sind die Abrissarbeiten zu verschieben (vgl. Kap. 6.3). Falls dort Fledermausquartiere und Brutstandorte von Vögeln angetroffen werden, die auch außerhalb der Quartiersnutzungszeit und Brutzeit, als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu bewerten sind, wie Schwalbennester, sind die Gebäude entweder zu erhalten oder es sind an anderen Gebäuden Ersatzquartiere und Ersatzniststätten anzubringen. Soweit erforderlich, sind vorzuziehende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

8 Quellen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 03.11.2017.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) VOM 15.09.1977.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 13.05.2019.

DRACHENFELS, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4.

GEMEINDE KARWITZ (1986): Bebauungsplan Mittelweg Lenzen.

GEMEINDE KARWITZ (2001): Bebauungsplan Mittelweg Lenzen, 1. Änderung.

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2004): Regionales Raumordnungsprogramm

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (1977) Flächennutzungsplan „Ursprungsplan SG Dannenberg (Elbe).

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (1981) Flächennutzungsplan „Ursprungsplan SG Dannenberg (Elbe), 2. Änderung.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019a): Bodenübersichtskarte 1:50.000. Abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019b): Bodenfruchtbarkeit (Auswertung BK 50). Abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BK50>

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019c): Suchräume für schutzwürdige Böden. Abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019d): Hydrologische Übersichtskarte 1:50.000, Lage der Grundwasseroberfläche. Abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>

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



Karwitz, den

.....
Bürgermeister

