

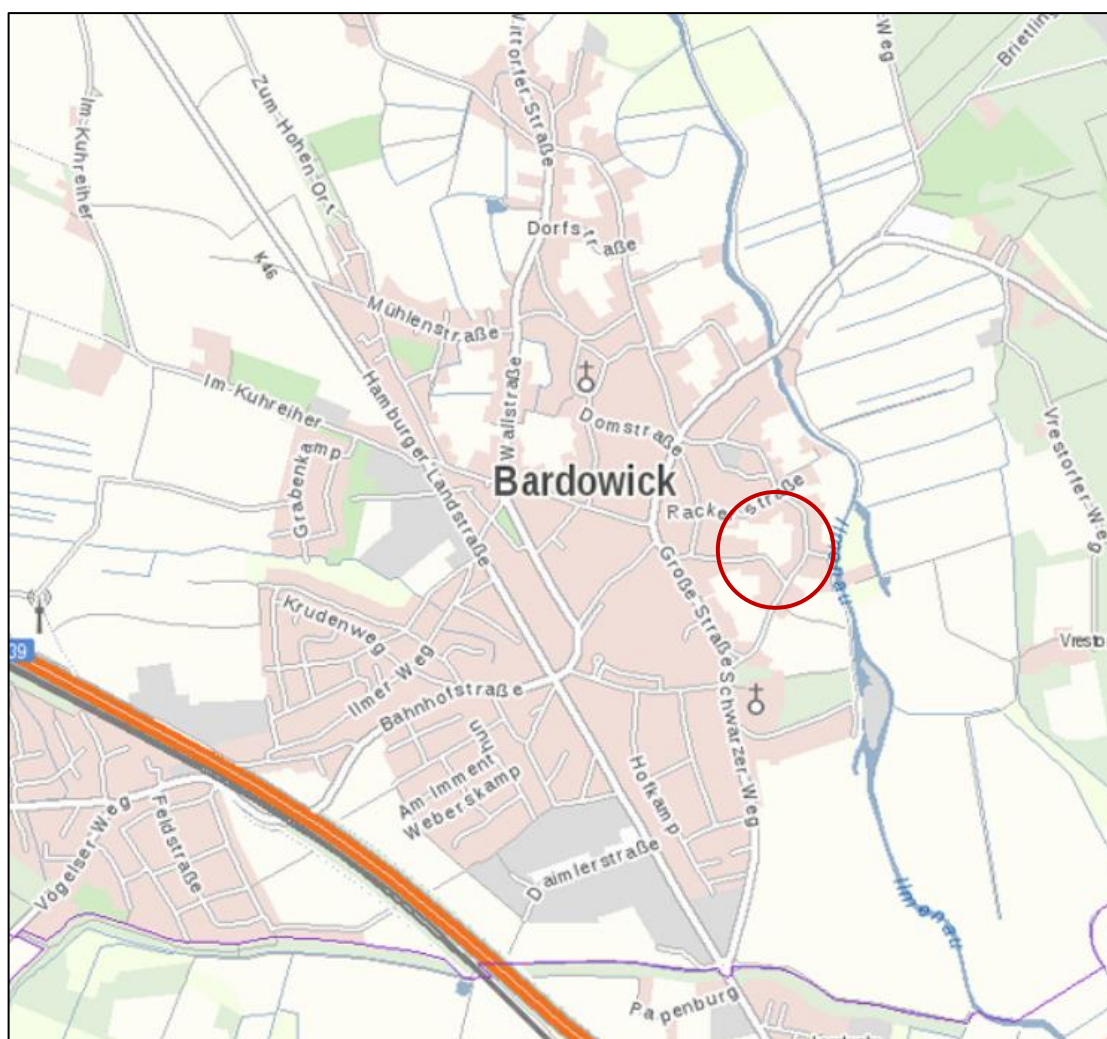
Flecken Bardowick

Landkreis Lüneburg

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34b mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung

Gebiet: „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

17.01.2019

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



Bearbeitung:

GSP

Ingenieurgesellschaft mbH

Gosch-Schreyer-Partner

Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	4
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde.....	5
3 Anlass der Planung	5
4 Allgemeines Planungsziel.....	6
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	7
5.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	7
5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2003, i. d. F. der 1. Änderung 2010	8
5.3 Fortschreibung des LRP des Landkreises Lüneburg	9
5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	9
5.5 Landschaftsplan	9
5.6 Bestehender Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“ mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung mit Änderungen	10
6 Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b des Flecken Bardowick	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.2.1 Bauweisen und Baugrenzen	12
6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)	12
6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Trauf- und Firsthöhen, Anzahl der Vollgeschosse.....	13
6.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen	13
6.4 Grünordnerische Festsetzungen	14
6.4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
6.4.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
6.5 Bodenschutz / Hochwasserschutz.....	15
7 Örtliche Bauvorschriften	15
8 Verkehrserschließung	17
8.1 Individualverkehr	17
8.2 ÖPNV-Anbindung	17
9 Umweltbelange	17
9.1 Immissionen und Emissionen.....	17
9.2 Natur und Landschaft.....	18

9.2.1 Verfahren gem. § 13a BauGB	18
9.2.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
9.2.3 Maßnahmen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
10 Nachrichtliche Übernahmen	23
11 Ver- und Entsorgung	23
12 Archäologie, Kulturdenkmale, Kampfmittel	24
13 Erhaltungssatzung	24
14 Billigung	25

1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am 06.02.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b „Altbereich Ost -2. Abschnitt, Marktplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) und Erhaltungssatzung im Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b umfasst einen Teil im östlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 34b des Flecken Bardowicks und schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung des Flecken Bardowick im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich im östlichen Siedlungskörper des Flecken Bardowick befindet und bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung sowie der 2. Änderung überplant ist. Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Flecken Bardowick handelt,
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes – oder Landesrecht unterliegen,
- der Lage und Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet DE 2628-331 „Ilmenau mit Nebenbächen“ keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten gibt,
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen oder sonstigen schweren Unfällen hervorgehen, die später zu ernststen Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen sowie sonstigen Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Neubekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. IS.3634) , i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 des Gesetzes vom 31.08.2015, dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Stand des Verfahrens

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB kann gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Um dennoch alle relevanten Inhalte für die weitere Planung berücksichtigen zu können, wurde eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und ggf. im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.07.2018 bis 31.08.2018 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Am 15.01.2019 wurde durch den Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b beschlossen.

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich und im Internet bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme in der Zeit vom ... bis abzugeben.

Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde

Bardowick ist eine Gemeinde im Landkreis Lüneburg in Niedersachsen und eine von sieben Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Bardowick. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung liegt am östlichen Siedlungsrand von Bardowick und östlich der Kreisstraße K 51 („Große Straße“).

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich liegt:

- Nördlich der Bäckerstraße,
- südlich der Rackerstraße,
- sowie westlich der St. Wilhadistraße.

Nördlich begrenzt eine große Freifläche, die z. T. landwirtschaftlich genutzt wird, den Geltungsbereich. Westlich, östlich sowie südlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebe. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Ein Großteil der umliegenden Bebauung wird als Wohngebäude genutzt. Die Flächen in Richtung der Ilmenau unterliegen zu einem großen Teil einer landwirtschaftlichen Nutzung mit entsprechenden Gebäuden. Insgesamt handelt es sich um eine gewachsene, dorfgebietstypische Struktur.

3 Anlass der Planung

Der Flecken Bardowick stellt aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung, der verkehrsgünstigen Lage zu Hamburg und der räumlichen Nähe zur Stadt Lüneburg einen interessanten Wohnstandort für Pendler und junge Familien dar.

Um der entsprechend hohen Nachfrage an Wohnbauflächen nachzukommen, beabsichtigt der Flecken Bardowick die planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnbebauung im östlichen Siedlungsgefüge des Fleckens. Die Fläche des Plangebiets ist derzeit bereits überplant, kann aber aufgrund verschiedener Festsetzungen nicht optimal genutzt werden. Die ursprünglichen Planungen werden daher durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung des Flecken Bardowicks den aktuellen Anforderungen angepasst.

4 Allgemeines Planungsziel

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung des Flecken Bardowick schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine verbesserte Ausnutzung des Geltungsbereiches und eine wohnbauliche Entwicklung. Durch geänderte Festsetzungen und eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften wird eine wohnbauliche Entwicklung im Geltungsbereich ermöglicht und der Nachfrage nach Wohnraum im Flecken Bardowick nachgekommen.

Zur optimalen Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotenziale werden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung des Flecken Bardowicks die Baugrenzen, Festsetzungen und Aussagen zu den örtlichen Bauvorschriften angepasst, ohne dabei den städtebaulichen und historischen Charakter des Ortskerns des Flecken Bardowicks zu beeinträchtigen.

Im Ursprungsplan und auch im Rahmen der bereits vorgenommen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung ist die Fläche im Bebauungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Dies bleibt auch im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung erhalten. Besonders die Flächen östlich angrenzend des Plangebiets in Richtung Ilmenau werden landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt handelt es sich um eine dorfgebietstypische Struktur, die auch im Weiteren erhalten bleiben soll. Aus diesen Gründen wird von der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets abgesehen und die Fläche weiterhin als Dorfgebiet ausgewiesen.

Derzeit sind im Plangebiet insgesamt 29 Wohneinheiten geplant. Die Gebäude sollen im Stil einer historischen, landwirtschaftlichen Gehöftarchitektur errichtet werden (siehe Abb. 1), damit diese sich an das historische Ortsbild und die dörfliche Struktur der Umgebung anpassen.

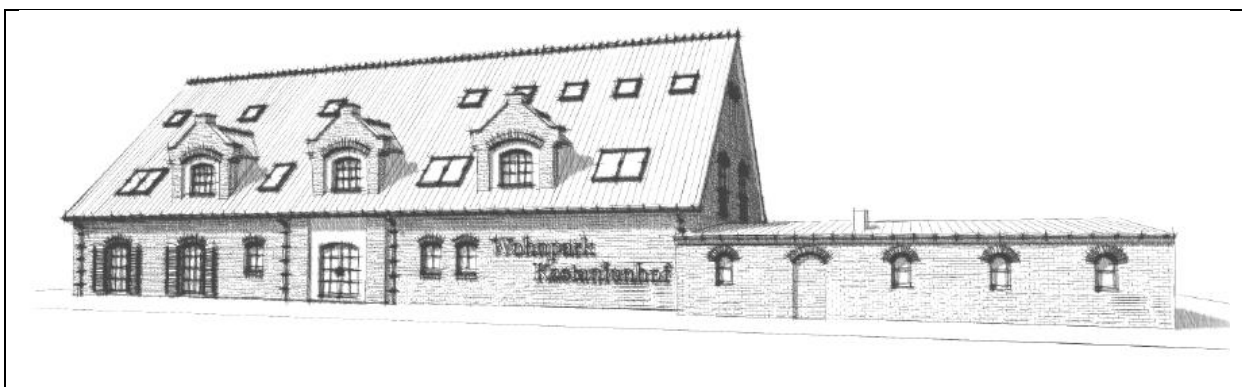


Abbildung 1: Ansicht Haupthaus, Quelle: Architektur & Sachverständigen GmbH Jörg Hilmer

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

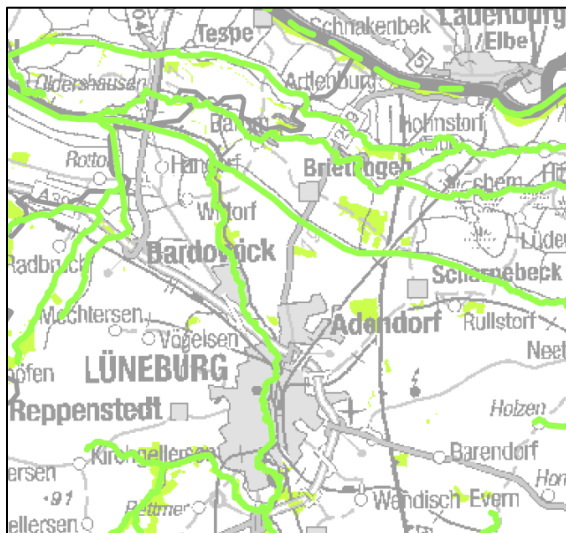
Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3+4 BauGB).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung des Flecken Bardowick zu berücksichtigen:

5.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist vor kurzem geändert worden. Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen.

Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.



Die zeichnerische Darstellung der Änderungsverordnung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsens stellt innerhalb des Fleckens im Bereich der Ilmenau einen linienförmigen Biotopverbund dar.

Das Plangebiet weist einen ausreichenden Abstand zu den naturschutzrechtlich hochwertigen Flächen auf, sodass eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Abbildung 2: Auszug LROP-VO 2017, Quelle: ml.niedersachsen.de

Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsens 2017

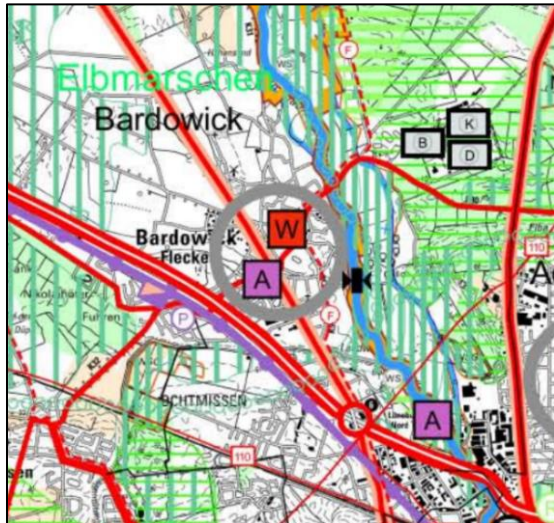
Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. (2.1 02)

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen. (2.1 06)

Der Flecken Bardowick folgt den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b in dem eine Fläche im Innenbereich planungsrechtlich für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet wird.

5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2003, i. d. F. der 1. Änderung 2010

Die Raumordnungsprogramme beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg enthält für den Flecken Bardowick die nachfolgenden Darstellungen:



- Ausgewiesen als Grundzentrum
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung / Entwicklung von Arbeitsstätten
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung / Entwicklung von Wohnstätten
- Wird von zwei Hauptverkehrsstraßen mit überregionaler Bedeutung sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung durchquert, entlang der Nord-Süd-Achse verkehrt regional bedeutsamer Busverkehr
- Südwestlich des Flecken Bardowick befindet sich eine Autobahn sowie eine Haupteisenbahnstrecke

Abbildung 3: Ausschnitt RROP, Quelle: Landkreis Lüneburg

Auszug aus dem RROP des Landkreises Lüneburg, 2.1 15

Bei der Konzentration der Siedlungsentwicklung nehmen die Standorte mit der Schwerpunktaufgabe „Wohnstätten“ eine herausgehobene Stellung ein. Es handelt sich dabei – unverändert - um Lüneburg, Adendorf, Bardowick und Reppenstedt. Diese Orte sind auch aufgrund ihrer guten Infrastruktur und der Lage besonders geeignet, in gewissem Umfang eine Entlastungsfunktion für den weiterhin bestehenden Siedlungsdruck der Hansestadt Lüneburg zu erfüllen.

Der Flecken Bardowick wird als Grundzentrum eingestuft und hat somit eine Versorgungsfunktion für weitere Teile des Samtgemeindegebiets. Das Vorhaben der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b des Flecken Bardowick entspricht den Zielen der Regionalplanung, da diese die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet ermöglicht und somit der Schwerpunktaufgabe der Entwicklung von Wohnstätten entspricht.

5.3 Fortschreibung des LRP des Landkreises Lüneburg

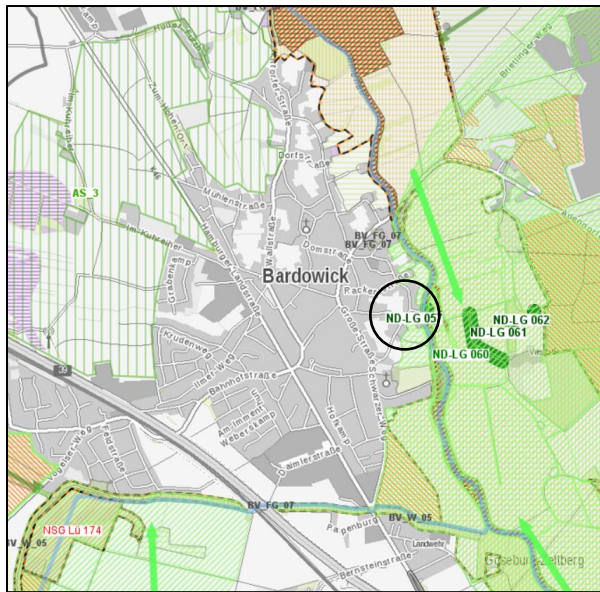


Abbildung 4: Ausschnitt LRP-Entwurf-Zielkonzeption, Quelle:
Geoportal Landkreis Lüneburg

- Keine Aussagen für das Plangebiet

Östlich des Plangebietes im Talraum der Ilmenau:

- Landschaftsschutzgebiet
- Entwicklungsfläche für den Biotopverbund
- Erhaltung von Landschaftsräumen / Ausschluss von Bebauung
- Naturdenkmal ND-LG-061 (Wassergraben mit Eichen, Buchen, Birken und Erlen) nordwestlich des Hofes Vrestorf
- Naturdenkmal ND-LG-057 (Linden- und Eichengruppe)

Da das Plangebiet die Entwicklungsziele des LRP-Entwurf nicht berührt, ergeben sich keine Auswirkungen.

5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

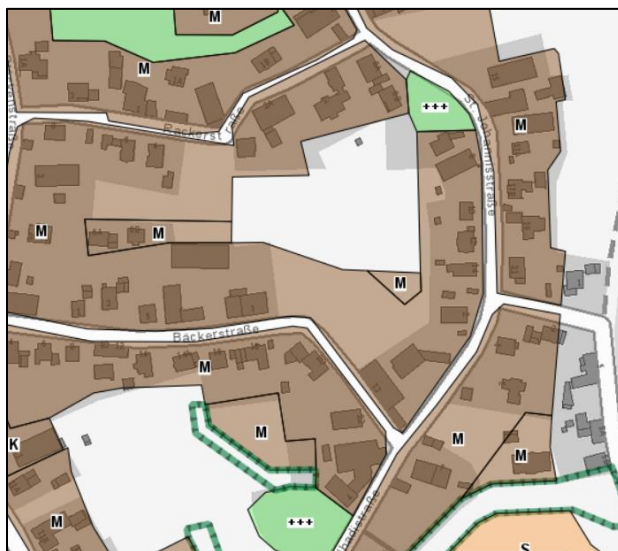


Abbildung 5: Ausschnitt FNP Samtgemeinde Bardowick, Quelle:
Geoportal Landkreis Lüneburg

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick enthält für die Fläche des Plangebietes die Darstellung einer gemischten Baufläche (M).

Die Festsetzung des „Dorfgebiets“ (MD) entspricht dieser Darstellung. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.5 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile des Landes in den Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Auf regionaler Ebene konkretisiert der Landschaftsplan die Vorgaben des Landschaftsprogrammes und des Landschaftsrahmenplanes.

Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.



Abbildung 6: Ausschnitt Landschaftsplan, Quelle: Flecken Bardowick

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick wird derzeit überarbeitet. Der derzeit gültige Landschaftsplan (1998) der Samtgemeinde Bardowick trifft für den Plangeltungsbereich keine Aussage. Südlich des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale, im Osten die Entwicklungsflächen der Ilmenau.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung des Flecken Bardowick steht damit im Einklang mit den Entwicklungsaussagen des Landschaftsplanes.

5.6 Bestehender Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“ mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung mit Änderungen

Der Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“ mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung ist seit 2006 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung umfasst eine Bestandsüberplanung. Das städtebauliche Erfordernis ergab sich aus der bisherigen Baupraxis mit ungeregelten Anbauten und Nebengebäuden, die sich in den inneren Freiflächen sowie der Ilmenaaniederung entwickelt haben, die als Außenbereich im Innenbereich anzusehen sind. Die Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich war aufgrund der vorhandenen Baustrukturen nicht eindeutig. Der Geltungsbereich liegt im denkmalpflegerischen Interessensbereich des Altdorfes. Zum Erhalt der städtebaulichen Struktur wurden neben einer Erhaltungssatzung auch örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

Entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“ mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung haben sich aufgrund der Komplexität und des Umfangs hinsichtlich der Festsetzungen des Ursprungsplanes in der Umsetzung einige Schwierigkeiten gezeigt, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nachgebessert wurden. Die Änderungen wurden im Gesamtplan des Ursprungsbebauungsplanes vorgenommen, sodass ein aktualisierter Gesamtplan aufgestellt wurde.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt ein Aufstellungsbeschluss vor. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Teilfläche innerhalb des Gesamtplanbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung städtebaulich neu geordnet, um dort den Neubau einer Seniorenresidenz zu ermöglichen.

6 Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b des Flecken Bardowick

Sämtliche Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Dorfgebiets (MD) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung werden zum Großteil aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung des Flecken Bardowick übernommen. Das Dorfgebiet (MD) wird in drei Bereiche (MD 1 und 3) eingeteilt, wobei sich lediglich die Bauweise in den Teilbereichen unterscheidet. In MD 1 und MD 3 wird eine offene Bauweise [o] festgesetzt, in MD 2 eine abweichende Bauweise [a].

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 1 und 5 BauNVO)

Der Änderungsbereich bleibt als Teil eines großflächigen Dorfgebiets bestehen, da der dörfliche Charakter des Zentrums von Bardowick aufrechterhalten werden soll. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung werden die Teilflächen MD 20, MD 22a und MD 22 zusammengefasst. Die Baufläche innerhalb des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b des Flecken Bardowick wird weiterhin als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Dorfgebietes sind Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Kfz-Handel und Kfz-Werkstätten nicht zulässig. In MD 3 ist zusätzlich zu den v. g. Ausschlüssen Wohnnutzung nicht zulässig.

Innerhalb des Baufensters von MD 3 soll keine Wohnnutzung entstehen, weswegen diese Nutzung ausgeschlossen wird. Diese Fläche ist z.B. zur Errichtung größerer Nebenanlagen vorgesehen. Durch den Ausschluss kann ein behutsamer Übergang zwischen der geplanten Wohnnutzung und der südlich angrenzenden Freiflächen gewährleistet werden. Gleichzeitig wird die mögliche Entwicklung von Wohngebäuden auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die gemäß § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Tankstellen können in unmittelbarer Umgebung von Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Vergnügungsstätten verursachen besonders in den Abend- und Nachtstunden störenden Besucherverkehr und führen zu Lärmemissionen im Hinblick auf die angrenzenden Wohnbebauungen. Die vorangehenden Ausschlüsse werden vorgenommen, um Konflikte zwischen den künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie den unmittelbar angrenzenden Nutzungen auszuschließen.

In der Ortslage von Bardowick breiten sich eine Vielzahl von Kfz-Betrieben ungeordnet aus. Da diese Betriebe mit ihrem Freiflächengeschehen erhebliche negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ortes haben, möchte der Flecken diese Entwicklung steuern. Kfz-Handel und –Werkstätten und Tankstellen sollen künftig nur noch an der K 46, und dort auch nur in Bereichen erhalten, in der Entwicklung gefördert und angesiedelt werden, die nicht die Gestaltung des Altdorfes und seiner Einfahrbereiche berühren. Das Altdorf ist von besonderer denkmalpflegerischer Bedeutung (denkmalpflegerischer Interessenbereich). Kfz-Werkstätten und Tankstellen würden das Umfeld der

denkmalgeschützten Anlagen und den Gebietscharakter des Altbereiches von Bardowick durch auf den wertvollen Freiflächen abgestellte reparaturbedürftige Fahrzeuge und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen stören. Je Reparaturstand sind gemäß NBauO sechs Einstellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen. Hieraus lässt sich der erhebliche negative Einfluss auf das Ortsbild ablesen. Der Flecken setzt außerdem unter Nutzung des historischen Potentials des Altdorfes auf eine Entwicklung für die Naherholung und den sanften Tourismus. Insofern kommt der Sicherung und Entwicklung des Erscheinungsbildes des Altdorfes eine besondere Bedeutung zu.

Da andere Bereiche des Fleckens für Kfz-Handel und –Werkstätten vorgesehen sind, wird nicht marktwirtschaftlich dirigierend eingewirkt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein, ohne diese zu beeinträchtigen.

6.2.1 Bauweisen und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§22 + 23 BauNVO)

Für die baulichen Anlagen des Dorfgebiets 1 und 3 (MD 1 und MD 3) wird eine offene Bauweise [o] festgesetzt. Diese Bauweise ermöglicht die Umsetzung der in diesem Bereich geplanten Wohnhäuser und fügt sich in die Umgebung ein, die östlich, südlich und westlich umliegend vor allem durch Einzelhäuser geprägt ist.

Für die baulichen Anlagen im Dorfgebiet 2 (MD 2) wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude auf der Seite zur Bäckerstraße ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. An dieser Stelle soll das derzeit bestehende Bauernhaus neu errichtet werden.

Um die Errichtung eines lebendigen und großzügigen Wohnquartiers zu gewährleisten und gleichzeitig den historischen und dörflichen Charakter des Straßenbildes zu gewährleisten, werden Baufenster festgesetzt, die sich am historischen Bestand im Plangebiet und des Straßenzuges orientieren. Durch die Ausweisung dieser Baufenster können die geplanten Wohngebäude planungs- und bauordnungsrechtlich auf dem Gelände untergebracht werden, ohne den Bauherren ein gewisses Maß an Flexibilität zu verwehren.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Für das Dorfgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,3 entspricht der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung entlang der Bäckerstracke und der St. Wilhadistraße. So wird ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zwischen der neuen Bebauung und dem Bestand gesichert.

Die Festsetzung bleibt deutlich unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Dorfgebiete. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf grundsätzlich durch Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Insgesamt ist somit im Dorfgebiet (MD) eine Grundflächenzahl bis zu 0,45

zulässig. Um sicherzustellen, dass auch die Errichtung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen und Nebenanlagen im Plangebiet möglich ist, und um ein übermäßiges Parken im Straßenraum zu verhindern, ist innerhalb des Dorfgebiets (MD) eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie die notwendigen Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Trauf- und Firsthöhen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 + 4, § 18 und § 20 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Höhen der baulichen Anlagen mit einer maximalen Firsthöhe von 11,75 m durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßengrenzungsline der südwestlich liegenden Straßenverkehrsfläche „Bäckerstraße“. Sie darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1 m überschritten werden.

In den Baugebieten werden in Anlehnung an den Bestand eine minimale (7,50 m) und maximale (11,75 m) Firsthöhe für Hauptgebäude sowie eine Mindesttraufhöhe von 3 m festgesetzt. Mit der Festsetzung der minimalen und maximalen Firsthöhe soll es auch in Zukunft möglich bleiben, den denkmalgeschützten Dom aus einzelnen Straßenzügen zu sehen. Weiterhin soll das historische Ortsbild des Altbereiches des Fleckens Bardowick durch Einhaltung der First- und Traufhöhen erhalten werden.

Die Festsetzung von zwei [II] Vollgeschossen ist weitgehend orientiert an der höchsten Ausnutzung im Bestand festgesetzt, so dass grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Bebauung gegeben sind.

6.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 + 14 BauNVO)

Um den Stellplatzbedarf der zukünftigen Bewohner decken zu können, werden im Plangebiet die Flächen zur Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO festgesetzt. Die notwendigen Zuwegungen zwischen Stellplatzflächen und den Wohnhäusern dürfen auch außerhalb der festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen dabei mit einem Mindestabstand von 3m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche errichtet werden.

Insgesamt kann so gewährleistet werden, dass im Plangebiet ausreichend Platz für Stellplätze und Nebenanlagen sowie die dazugehörigen Zuwegungen vorhanden ist und gleichzeitig genügend Freiflächen eine lockere, offene Bebauung garantieren, die sich zu den öffentlichen Straßenflächen nicht durchgehend verschließt.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

6.4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Im Rahmen des Ursprungsplanes wurden zum Ausgleich der Eingriffe durch den Flächenverlust im Zuge der Versiegelung und Bebauung sowie zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets zwei Maßnahmenflächen (M3 und M4) festgesetzt, in denen Anpflanzungen vorgesehen sind. Diese Maßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt. Im Zuge der Anpassungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung wird der Zuschnitt der Maßnahmenflächen der aktuellen Planung angepasst, die Gesamtflächengröße bleibt dabei erhalten. Die Festsetzungen zur Art und Qualität der Maßnahmen werden aus der Ursprungsplanung übernommen.

Maßnahmenfläche M3

Es ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche sind Hochstämme alter Obstsorten (Apfel, Pflaume, Birne, Obstbäume aller Art, Pflanzqualität: StU 20, 4 x v., m. B.) zu pflanzen. Die Fläche erhält eine Grünlandeinsaat. Sie ist durch eine einmal jährliche Mahd oder durch extensive Beweidung (Schutz der Obstbäume) zu pflegen.

Die Ursprungsplanung definiert das Ziel der Maßnahmenfläche wie folgt:

Die geplante Obstwiese wird sich im Zuge ihrer Entwicklung bereichernd auf das Ortsbild auswirken. Sie stellt ein Element zur Durchgrünung der Innenflächen dar. Sie bietet einen interessanten Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Vögel und Insekten. Indem der Boden im Zuge der Maßnahmenrealisierung aus der Ackernutzung genommen wird, können sich unter extensiver Grünlandnutzung Bodengefüge und Bodenwasserhaushalt regenerieren. Der Obstbaumbestandene Grünlandbereich wirkt sich gegenüber dem Ackerboden günstiger auf den Wasserhaushalt und das Klima im Plangebiet aus (Kalt- und Frischluftentstehung)

Maßnahmenfläche M4

Es ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es sind Anpflanzungen von Strauch- Baumhecken aus standortheimischen Gehölzen geplant (siehe Pflanzliste 3).

Die Ursprungsplanung definiert das Ziel der Maßnahmenfläche wie folgt:

Durch die Anpflanzungen der Strauch-Baumhecken können geplante Wohngrundstücke gegenüber landwirtschaftlichen Flächen abgeschirmt werden. Die Hecke trägt zur Durchgrünung der innenliegenden Freiflächen bei. Im Bereich der Hecke wird der Boden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, Bodengefüge und –wasserhaushalt werden günstig beeinflusst. Die Hecke aus standortheimischen Arten bietet Insekten, Kleinsäugetern und Vögeln Nahrungsgrundlage und Lebensraum.

Pflanzliste für die Maßnahmenfläche M4:

Pflanzqualität: 150 – 200, o. B.:

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Betula pendula* Birke

- *Sorbus aucuparia* Vogelbeere

Pflanzqualität: 60 – 100, o. B.:

- *Crataegus laevigata* Zweigriffiger Weißdorn
- *Prunus spinosa* Schlehe, Schwarzdorn
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Sambucus nigra* Fliederbeere, Schwarzer Holunder
- *Rhamnus frangula* Faulbaum, Pulverholz
- *Salix* in allen Sorten Weiden

6.4.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandene Hecke aus standortheimischen Gehölzen entlang der Bäckerstraße wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Hecke dient zur Eingrünung des Plangebiets und trägt zum positiven Ortsbild bei.

6.5 Bodenschutz / Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung zu Abgrabungen und Aufhöhungen im Plangebiet wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung übernommen. Grundsätzlich ist das vorhandene Relief im Plangebiet zu erhalten. Soweit zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten Abgrabungen und Aufhöhungen erforderlich sind, sind diese jedoch zulässig. Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sind im gesamten Plangebiet Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34b des Flecken Bardowicks wurden örtliche Bauvorschriften (ÖBV) erarbeitet, um der Gestaltung der Altbereiche Bardowicks einen Rahmen zu geben, der sich an ortstypischen Gestaltungselementen orientiert und der Lage innerhalb eines denkmalpflegerischen Interessensbereich gerecht wird.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung werden einzelne Bauvorschriften angepasst, um die Entwicklung einer Wohnbebauung unter Berücksichtigung heutiger Gegebenheiten und Ansprüche zu ermöglichen. Der größte Teil der örtlichen Bauvorschriften wird übernommen. So wird garantiert, dass trotz der Anpassungen das historische Ortsbild des Altdorfes erhalten bleibt.

Zur besseren Verständlichkeit folgt eine Erläuterung der angepassten Bauvorschriften. Die Anpassungen sind unterstrichen dargestellt. Die ausführlichen Erläuterungen der Begriffe und übrigen Bauvorschriften können der Begründung des Ursprungsplanes sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes entnommen werden.

Hauptgebäude: Außenwände und Fassaden

Zu 1. Es sind sichtbare Außenwände von mindestens 2,00 m Höhe über Erdgeschoss-Rohfußboden herzustellen. Sie sind aus Wärmedämmverbundsystem in Klinkeroptik (gem. § 2 I. 6) oder Ziegel-Mauerwerk in den Farbtönen Rot oder Rot-Braun mit hellgrauer Verfugung zu gestalten. Als Rot oder Rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechenden handelsüblichen Mischungen. Fachwerk mit Ausmauerungen in den o. g. Materialien und Farben ist zulässig. Fachwerk ist naturfarben zu belassen oder in den Farben Schwarz, Braun, Grau oder in pastelligen Blau- Grüntönen zulässig. Hierfür gelten die folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR als zulässig: RAL grau: 7004, 7005 7035, 7036, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046; braun: 8011, 8014, 8016, 8017, 8019, 8028; schwarz: 8022, 9004, 9005, 9011, 9017; blau-grün: 5007, 5014, 5018, 5023, 5024. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen als Stahl- Glaskonstruktion erstellt werden.

Die geplanten Gebäude im Plangebiet sollen zum größten Teil mit Ziegel-Mauerwerk gestaltet werden, die Bauvorschrift wird aber zugunsten von Wärmedämmverbundsystemen angepasst, um dessen Verwendung ebenfalls zu ermöglichen. Zur Wahrung des Ortsbildes muss dieses in Klinkeroptik (z.B. Klinkerriemchen) gestaltet werden.

Zu 3. Wände im Dachbereich, Hauptgiebel oder Zwerchgiebel (Quergiebel an den Traufseiten) sind aus demselben Material herzustellen wie die Wände der Vollgeschosse oder sind mit senkrechten Holzverschalungen zu verkleiden. Taufseitig sind untergeordnet, zu einem Anteil von max. 30 %, auch Putzflächen, Verschieferung bzw. Stehfalzzink-/ Kupferverkleidung zulässig. Holzanstriche sind naturfarben zu belassen, grün, blau-grün, braun oder grau zu streichen. Folgende Farben sind laut Farbbregister RAL 840-HR sind zulässig: RAL grün: 5018, 6000 bis 6002, 6016, 6021, 6026, 6029, 6032, grau: 7001, 7004, 7030, 7032, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, braun und blau-grün, s. § 2 I. 1. Und entsprechende handelsüblichen Mischungen.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Wände im Dachbereich wird um die Möglichkeit einer untergeordneten Nutzung von Putzflächen bzw. Stehfalzzink-/ Kupferverkleidung auf den Traufseiten ergänzt.

Hauptgebäude: Dächer

Zu 6. Zwerchhäuser dürfen in der Länge drei Fünftel der unter ihnen liegenden Traufenlänge nicht überschreiten und der First darf nicht höher sein, als der First des Hauptdaches.

Abweichend von der Ursprungsplanung dürfen Zwerchhäuser durch die Änderung in der Länge statt ein Drittel der unter ihnen liegenden Traufenlänge drei Fünftel nicht überschreiten.

Zu 9. *Drempel (Kniestöcke)* sind nur bei Dachneigungen über 40° und bis zu einer Höhe von 1,00 m über Rohfußboden zulässig.

Drempel dürfen anstatt bis zu einer Höhe von 40 cm eine Höhe von bis zu 1 m über Rohfußboden aufweisen, um das vorhandene Flächenpotenzial besser auszunutzen.

Garagen, Carports und Nebengebäude: Dächer

Zu 1: Nebengebäude sind mit Sattel- Krüppelwalm- oder Walmdächern mit Neigungen zwischen 22° und 50° zu versehen. Bei Krüppelwalmdächern ist der abgewalmte Bereich in einer Mindestneigung von 50° zu erstellen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u. ä. sind nur untergeordnet zulässig

oder wenn sie das Erscheinungsbild nach Art und Umfang nicht beeinträchtigen. Die Dacheindeckung ist entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten. Begrünte Dächer sind zulässig. Hierfür beträgt die Dachmindestneigung 20°. Carports dürfen auch mit Flachdach erstellt werden. Garagen dürfen ausnahmsweise mit Flachdach erstellt werden.

Die Änderung ermöglicht eine geringere Neigung der Dächer der Nebenanlagen, um dem Bauherren mehr Spielraum im Bereich der Dachgestaltung der Nebenanlagen einzuräumen.

8 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

8.1 Individualverkehr

Die Fläche des Plangebietes wird über private Zufahrten von der Bäckerstraße und der St. Wilhadistraße erschlossen.

8.2 ÖPNV-Anbindung

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten der künftigen Bewohner senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit ist die ÖPNV-Bedienungssituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bardowick, Pieperstraße“ befindet sich in fußläufiger Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet. Der Bahnhof „Bardowick“ ist etwa 2 km vom Plangebiet entfernt.

9 Umweltbelange

9.1 Immissionen und Emissionen

An das Plangebiet grenzen die Bäckerstraße sowie die St. Wilhadistraße an. Der Flecken Bardowick hat in der Bäckerstraße eine Verkehrszählung durchgeführt, um die aktuelle Verkehrsstärke zu ermitteln. Aus den Zählungen ergibt sich ein DTV von 223 Kfz / 24 Stunden.

Durch die geplanten 29 Wohneinheiten ergibt sich ein B-Plan induzierter Zusatzverkehr (gemäß dem Verfahren zur Berechnung der Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung lt. Dr. Bosserhoff) von durchschnittlich ca. 86 Fahrten am Tag.

Eine Notwendigkeit für weitergehende schalltechnische Untersuchungen wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gesehen. Das Plangebiet befindet sich in einem Dorfgebiet mit weitaus höheren Orientierungswerten für Verkehrslärm (60 dB (A) tags und 50 dB (a) nachts als in einem Allgemeinen Wohngebiet. Da die derzeitige Verkehrsstärke von 223 Kfz / 24 Stunden sehr gering ist, ist davon

auszugehen, dass eine Erhöhung von ca. 86 Fahrten keine erheblichen Beeinträchtigungen mit sich bringt.

9.2 Natur und Landschaft

9.2.1 Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB mit Verweis auf § 13 (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB verzichtet.

Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Flecken Bardowick handelt,
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes – oder Landesrecht unterliegen,
- die Lage und Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet der Ilmenau keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten gibt.

Das FFH-Gebiet DE 2628-331 „Ilmenau mit Nebenbächen“ liegt ca. 100 m östlich des Plangebietes. Schutzgegenstand sind hier insbesondere die Lebensraumtypen der Auwälder, der naturnahen Fließgewässer sowie der Stieleichen- oder Eichen-Hainbuchenwälder und der Hainsimsen-Buchenwälder. Auch die Lebensräume von Fischotter, Bach- und Flussperlmuschel, Grüner Keiljungfer sowie die Fischarten Rapfen, Groppe, Steinbeißer und Bachneunauge sollen durch das FFH-Gebiet geschützt und entwickelt werden.

Das Plangebiet wird durch die angrenzende Bebauung vom FFH-Gebiet abgeschirmt, so dass es zu keinen Störwirkungen in das Schutzgebiet hinein kommen kann. Zudem erfolgt im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung nur eine Bestandsüberplanung. Auch werden keine Flächen innerhalb des Schutzgebietes von der Planung in Anspruch genommen. Im Plangebiet selbst befinden sich zudem keine der unter Schutz gestellten Erhaltungsgegenstände. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Erhaltungsgegenstand des FFH-Gebietes DE 2628-331 „Ilmenau mit Nebenbächen“ werden nicht erwartet.

- im Bebauungsplan keine 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 werden keine Vorhaben zugelassen, aus denen Gefahren durch Emissionen, Brände oder Explosionen (schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU) hervorgehen, die später zu ernststen Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen hervorgehen und die dadurch

auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gem. § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dabei handelt es sich um mögliche Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit und einem voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre. In Gebieten, für die in den Hochwassergefahrenkarten Hochwasserrisiken dargestellt sind, die aber außerhalb der durch die Linie des HQ 100 abgegrenzten festgesetzten Überschwemmungsgebieten liegen, sind Bauvorhaben im Geltungsbereich von Bauleitplänen nach deren Maßgaben zulässig. Gesonderte Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden nicht erforderlich. Es sollte jedoch auf eine hochwasserangepasste Ausführung der geplanten Gebäude geachtet werden.

9.2.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bestandsaufnahme

Die Bestandsdarstellungen werden soweit möglich aus der Ursprungsplanung übernommen. Diese macht in Bezug auf die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft zum Plangebiet die folgenden Aussagen:

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Schutzwürdige Nutzungen für das Schutzgut Mensch befinden sich um das Plangebiet herum, da dort zum Teil Wohnnutzung stattfindet. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine innenliegende Freifläche.

Das Plangebiet liegt im denkmalpflegerischen Interessenbereich, der den gesamten Altbereich des Flecken Bardowicks betrifft. Ein Verweis auf die Denkmalverdachtsflächen findet sich nachrichtlich im Planwerk. Im Plangebiet sind keine archäologischen Funde bekannt, die den Verdacht eines Bodendenkmals aufweisen.

Die Denkmalschutzbehörde wurde bereits über das geplante Bauvorhaben informiert. Erforderliche archäologische Voruntersuchungen wurden eingeleitet.

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Geologisch sind die feinsandigen bis mittelsandigen Böden aus fluviatilen Ablagerungen in der Weichsel-Kaltzeit entstanden. Bei dem Boden handelt es sich um reinsandige Gley-Podsole. Der höchste mittlere Grundwasserabstand beträgt 7 dm und der tiefste mittlere Grundwasserabstand 16 dm jeweils von der Geländeoberfläche ausgehend. Die Feuchtstufe des Bodens wird hier mit schwach bis stark trocken angegeben.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit ca. 100 mm pro Jahr im Bereich der Ilmenaniederung, den historischen Ortskern von Bardowick mit umfassend, gering.

Der Flecken Bardowick ist im Übergang von kontinental zu maritim beeinflussten Klima Niedersachsens gelegen. Die östlich des Plangebiets liegende Ilmenau und die Niederung tragen zur Kaltluftproduktion und ihrem Abfluss bei. Eine besondere Bedeutung als klimatische Ausgleichsbereiche oder für die Frischluftproduktion kommt der Fläche des Plangebiets aufgrund der siedlungsnahmen Strukturen und der bestehenden Bebauung nicht zu.

Das Orts- und Landschaftsbild des alten Ortskerns des Flecken Bardowick ist geprägt durch die historische Siedlungsstruktur und den innenliegenden Freiflächen zwischen der Bebauung. Es sind noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Einer besonderen Bedeutung kommt der Ilmenau mit ihrer Niederung zu.

Städtebaulich von Bedeutung innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches sind die zum Erhalt festgesetzte Heckenstruktur an der Bäckerstraße sowie die Kastanie im Kreuzungsbereich mit der St. Wilhadistraße.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Im Süden an der Ecke Bäckerstraße / St. Wilhadistraße befindet sich eine alte Hofanlage, die leer steht und stark auffällig ist. Der Kreuzungsbereich wird von einer alten Kastanie geprägt. Entlang der Bäckerstraße schirmt eine Hecke aus heimischen Gehölzen die Ackerfläche von der Straße ab. Weitere bedeutende Grünstrukturen finden sich nicht im Plangebiet.

Die wenigen Grünstrukturen bieten Insekten, Kleinsäugetern und heimischen Brutvögeln Nahrungsgrundlage und Lebensraum. In den Gebäuden sind zudem gebäudebrütende Vogelarten und auch Fledermäuse anzunehmen. Aufgrund der Nutzungsstrukturen und der einhergehenden Störwirkungen sind gefährdete Arten mit hohen Habitatansprüchen im Plangebiet unwahrscheinlich.

Alle heimischen Brutvögel und Fledermäuse unterliegen den Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG.

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Dorfgebiet. Innerhalb des Dorfgebietes sind die Hecke an der Bäckerstraße sowie die Kastanie mit einem Erhaltungsgebot belegt. Maßnahmenflächen in Form einer 745 m² großen Obstwiese sowie einer 470 m² großen Strauch-Baumheckenpflanzung liegen im nördlichen Plangebiet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Das Plangebiet ist bereits stark durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und durch die umliegende Bebauung geprägt. Wechselbeziehungen zu umliegenden Biotopen der freien Landschaft sind aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen gering.

Bewertung der Auswirkungen

Gegenüberstellung des naturschutzfachlichen Eingriffs

Eine Beurteilung des Eingriffs im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt im Folgenden in enger Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetag 2013. Zur Gegenüberstellung der bisherigen Eingriffe in Natur- und Landschaft mit den zu erwartenden Eingriffen wird das derzeitige Planungsrecht zu Grunde gelegt.

Abweichungen gegenüber der Ursprungsplanung ergeben sich im Plangebiet durch die Verschiebung der Maßnahmenflächen sowie in der Anhebung der GRZ. Aus der veränderten Lage der Maßnahmen-

flächen ergeben sich naturschutzfachlich keine erheblichen Auswirkungen. Die Anhebung der GRZ führt zu einer erhöhten Versiegelung.

Ist Zustand gem. heutigem Planungsrecht				5. Änderung B-Plan			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Festsetzung gem. B-Plan)	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Dorfgebiet MD 20 (2.500 m²)							
X: Dorfgebiet MD 20: GRZ 0,3 und Überschreitung 0,15 = 0,45	1.125	0	0				
PHZ: Hausgarten (2.500 m² -X-BZE-HFM)	855	1	855				
BZE: einheimisches Ziergebüsch:	50	2	100				
HFM: Maßnahmenfläche M 4 – Baum-Strauch-Hecke	470	3	1.410				
Dorfgebiet MD 22/22a (4.675 m²)							
X: Dorfgebiet MD 22/22a: GRZ 0,3 und Überschreitung 0,3 = 0,6	2.805	0	0				
PHZ: Hausgarten (4.675 m²- X-BZE-HO)	1.095	1	1.095				
BZE: einheimisches Ziergebüsch:	30	2	60				
HO: Maßnahmenfläche M 3 - Obstwiese	745	3	2.235				
Fläche für die Landwirtschaft (1.450 m²)							
AL (Lehmacker)	1.450	1	1.450				
Verkehrsfläche (490 m²)				Verkehrsfläche			
X (Straßenflächen)	490	0	0	X (Straßenflächen)	490	0	0
				Dorfgebiet MD-1 und MD-2 (8.625 m²)			
				X: Dorfgebiet MD-1 / MD-2: GRZ 0,3 und Überschreitung 0,15 = 0,45	3.880	0	0
				PHZ: Hausgarten (8.625 m²-X-BZE—HFM-HO)	3.445	1	3.445
				BZE: einheimisches Ziergebüsch:	80	2	160
				HFM: Maßnahmenfläche M 4 – Baum-Strauch-Hecke	790	3	2.370
				HO: Maßnahmenfläche M 3 - Obstwiese	430	3	1.290
Flächenwert heutiges Planungsrecht (Ist-Zustand) Σ:			7.205	Flächenwert 5. Änderung B-Plan (Planung / Ausgleich) Σ:			7.265
7.265 Flächenwert (Planung) - 7.205 Flächenwert (Ist-Zustand)) - 60 Flächenwert für Ausgleich							

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Artenschutzbelange:

Im Plangebiet werden alle Gehölzstrukturen mit einem Erhaltungsgebot belegt, die für geschützte Tierarten einen Lebensraum bieten. Beeinträchtigungen geschützter Tierarten können jedoch auch durch den Abriss oder die Sanierung von Gebäuden kommen. Im Plangebiet wären hiervon potentielle Lebensräume von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten an der alten Hofanlage betroffen.

9.2.3 Maßnahmen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend werden im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutzbelange:

Um artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen sind Umbau-, Erweiterungs- und Abrissarbeiten an bestehenden Gebäuden rechtzeitig vor dem Eingriff durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer möglichen Quartiersnutzung zu überprüfen. Bei einer Quartiersnutzung sind für die Arbeiten gesonderte Bauzeitenregelungen (Baumaßnahmen nur Mitte September bis Mitte Oktober) zu treffen und es sind Ersatzquartiere dem Quartierstyp und dem Artenspektrum im Plangebiet bzw. dessen direkten Umfeld zur Verfügung zu stellen, deren Art, Umfang und zeitliche Umsetzung vom Fachgutachter zu benennen und mit den Fachbehörden abzustimmen sind.

10 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz (§§ 10 und 13 NDSchG, § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Der Geltungsbereich ist für die Archäologie Denkmalverdachtsfläche. Die Denkmalschutzbehörde ist bei Baumaßnahmen und Erdbaumaßnahmen rechtzeitig zu informieren. Indem der Verdacht auf Bodendenkmale gegeben ist, benötigen Erdarbeiten einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
2. Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Des Weiteren sind alle Instandsetzungen oder Zerstörungen gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG genehmigungspflichtig.

Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6a BauGB i. V. m. § 73 Abs. 1 WHG)



Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das bei folgenden Hochwasserereignissen überflutet wird: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder bei Extremereignissen.

Abbildung 7: Hochwasserrisikokarte, Quelle: Geportal Landkreis Lüneburg

11 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, können die betroffenen Flurstücke zum Teil an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz des Flecken Bardowick angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den *Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch* sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch eine ausreichende Zahl an Unterflurhydranten im Rahmen der Kapazitäten des Trinkwassernetzes.

Seitens des Wasserbeschaffungsverbandes Elbmarsch wurde mit Schreiben vom 21.08.2018 mitgeteilt, dass das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz in diesem Bereich eine Feuerlöschversorgung über den Grundschutz hinaus nicht leisten wird.

Sollte die erforderliche Versorgung mit Löschwasser über das bestehende Trinkwasserleitungsnetz nicht gewährleistet werden können, sind ergänzend private Löschwasserentnahmestellen vorzusehen.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der Avacon.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Samtgemeinde Bardowick (AGB) einzuleiten.

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken über die belebte Oberbodenzone in der Nähe des Anfallortes zur Versickern zu bringen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist dem Fachdienst Umwelt vorzulegen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die GFA Lüneburg. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf.

12 Archäologie, Kulturdenkmale, Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im „denkmalpflegerischen Interessensbereich“ des Altdorfes. Archäologische Funde sind im Plangebiet möglich. Die Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten zu informieren, damit ggf. Untersuchungen vorgenommen werden können.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmal sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Zufallsfunde von Munition sind unverzüglich der Polizei zu melden.

13 Erhaltungssatzung

Der Flecken Bardowick hat eine örtliche Bauvorschrift für den gesamten Altbereich von Bardowick erarbeitet. Hier sind die Grundsätze für eine positive Ortsbildgestaltung festgelegt.

Da nicht alle Gestaltungen, die sich in besondere Weise auf das städtebaulich und geschichtlich bedeutsame Ortsbild auswirken können, über die Regelungen einer ÖBV erfasst werden können und um den Genehmigungsvorbehalt durch den Flecken zu sichern, erlässt der Flecken ergänzend eine Erhaltungssatzung.

In der Erhaltungssatzung ist geregelt, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung wird erteilt durch den Flecken Bardowick oder, sofern eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist, durch

die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Flecken. Hierdurch wird der Erhalt baulicher Anlagen sichergestellt, die das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind. Außerdem müssen neue Gebäude sich gestalterisch einfügen.

14 Billigung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat die Begründung mit Örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung in der Sitzung

am gebilligt.

Bardowick,

gez.

Siegel

Der Gemeindedirektor

Aufgestellt durch:

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)