



Bebauungsplan Nr. 48 „Wendekorb“

(Flurstücke ...; Flur 6)

Flecken Bardowick

Begründung **VORENTWURF**



Impressum

Auftraggeber: Flecken Bardowick

Planerarbeitung: e|p|s erdmann pluschke stadtplanung
Stadtplaner, Diplom-Ingenieure der
Raum- und Umweltplanung PartGmbB
Bereich Bauleitplanung
Bleckengrund 8
21335 Lüneburg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Birthe Erdmann

Luftbild Titel ©Google Earth Pro (2020)

Lüneburg, 07.07.2020

Inhalt

1	Plangebiet und Umgebung	- 5 -
2	Planungsziele und Vorgaben	- 5 -
2.1	Beschreibung des Vorhabens, Anlass, Erfordernis	- 5 -
2.2	Planungsalternative	- 6 -
2.3	Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung	- 6 -
2.3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	- 6 -
2.3.2	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick.....	- 7 -
2.3.3	Angrenzender Bebauungsplan.....	- 8 -
3	Sonstige Vorgaben und Gutachten	- 9 -
3.1	Rechtsgrundlagen, Verwaltungsvorschriften [aktualisieren].....	- 9 -
3.2	Fachgutachten und sonstige Informationsgrundlagen.....	- 10 -
4	Verfahren	- 10 -
5	Städtebauliche Konzeption	- 10 -
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 11 -
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)	- 11 -
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 – 19 BauNVO) ...	- 11 -
6.3	Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	- 11 -
6.3.1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO).....	- 11 -
6.3.2	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	- 11 -
6.4	Mindestmaße von Baugrundstücken.....	- 12 -
6.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB / § 31	- 12 -
6.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	- 12 -
6.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	- 12 -
6.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) -	13 -
6.8.1	Versickerung des Niederschlagswassers	- 13 -
6.8.2	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	- 13 -
6.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	- 13 -
7	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 84 NBauO)	- 13 -
8	Auswirkungen des Vorhabens	- 14 -
8.1	Belange des Verkehrs	- 14 -
8.1.1	Grundstücksanbindung.....	- 14 -
8.1.2	Anbindung an den ÖPNV	- 14 -
8.2	Belange der Umwelt	- 14 -

8.3	Belange des Hochwasserschutzes	- 14 -
8.4	Belange des Ortsbildes.....	- 14 -
8.5	Belange der Nachbargemeinden.....	- 14 -
8.6	Belange der Ver- und Entsorgung.....	- 14 -
8.6.1	Wasserwirtschaft	- 14 -
8.6.2	Energieversorgung	- 14 -
8.6.3	Telekommunikation.....	- 15 -
8.6.4	Abfallbeseitigung	- 15 -
9	Hinweise	- 15 -
9.1	Kampfmittel	- 15 -
9.2	Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde	- 15 -
9.3	Altlasten	- 15 -
10	Städtebauliche Kennwerte	- 15 -
11	Kosten	- 16 -
12	Verfahren	- 16 -

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets in der Ortslage: weißer Punkt (Luftbild: ©Google Maps Pro 2020).....	- 5 -
Abbildung 2:	2. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 – „Vorranggebiete für Windenergienutzung“ (18.02.2016); Plangebiet: siehe Pfeilspitze.....	- 6 -
Abbildung 3:	37. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick (2011), Plangebiet: roter Kreis.....	- 7 -
Abbildung 4:	Ausschnitt B-Plan Nr. 35 b	- 8 -
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept.....	- 10 -

1 Plangebiet und Umgebung



Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Ortslage: weißer Punkt (Luftbild: ©Google Maps Pro 2020)

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Fleckens Bardowick. Es umfasst bei einer Größe von ca. [wird ergänzt] m² (die Flurstücke 148/16 (tlw.), 148/18, 148/19, 148/22 (tlw.), 150/26 (tlw.) und 388/150(tlw.) [wird ergänzt], Flur 6) sowie einen Grabenabschnitt im Nordwesten. Es handelt sich bei den als Baugebiete ausgewiesenen Flächen fast ausschließlich um Grünland (Mähwiesen, vor wenigen Jahren noch Acker- bzw. Gartenbauland für den Gemüseanbau), die Teil größerer, zusammenhängender Grünlandbereiche der Ilmenau-Niederung sind. Die Topografie der Gegend ist nahezu eben.

Die Abgrenzung zum Siedlungsbereich hin wird durch den B-Plan 35b definiert. Die vor wenigen Jahren noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe / Gemüseanbaubetriebe westlich und südlich des Geltungsbereichs sind inzwischen aufgegeben. Somit schließt nun ausschließlich Wohnnutzung an das Plangebiet an. Der Übergang vom bebauten zum unbebauten Bereich der Landschaft erfolgt derzeit abrupt ohne die Ausbildung eines dorftypischen Ortsrandes.

Im Norden umfasst das Plangebiet Ausgleichsflächen, mit denen die Eingriffe ausgeglichen werden, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht werden.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Beschreibung des Vorhabens, Anlass, Erfordernis

Die für die Neubebauung in Anspruch genommene Fläche bildet eine Art Außenbereichs-Tasche im Siedlungskörper und führt zu einer Abrundung des Siedlungsbereichs.

Das geplante Vorhaben besteht aus einer abgewinkelten Reihe zusätzlicher Baugrundstücke für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten am nördlichen Ortsrand. Die Erschließung soll über

zwei Zuwegungen erfolgen. Beide sind bereits durch einen Ansatz im B-Plan Nr. 35b vorgesehen. Für die westliche Bebauung muss keine zusätzliche Erschließung ausgewiesen werden. Die Hauptzuwegung im Osten besteht aus einer Stichstraße. Sie soll flächensparend gebaut werden und orientiert sich an den Erfordernissen der Rettungsdienste. Es ist vorgesehen, an Abfahrtstagen die Abfallbehälter an die Alte Wittorfer Straße zu bringen und dort bereitzustellen.

Eine Vergrößerung der baulich genutzten Grundstücke, die an die Wittorfer Straße angrenzen (einschließlich Alte Wittorfer Straße 28), ist weiterer Teil der Planung. Eine zusätzliche Bebauung auf diesen Grundstücken soll nicht ermöglicht werden, es werden dort keine überbaubaren Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt. Der Hintergrund hierfür ist eine bestehende, zu hohe bauliche Dichte auf diesen Grundstücken.

Anlass der Planung ist zum einen die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Flecken Bardowick, zum anderen die Bereitschaft der beiden Haupteigentümer der künftig baulich nutzbaren Flächen, diese zur Verfügung zu stellen und zu erschließen.

Ein Planungserfordernis bezüglich der Aufstellung eines Bebauungsplans entsteht, da es sich bislang um unbebauten Außenbereich handelt.

2.2 Planungsalternative

[wird ergänzt ...]

2.3 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung

2.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

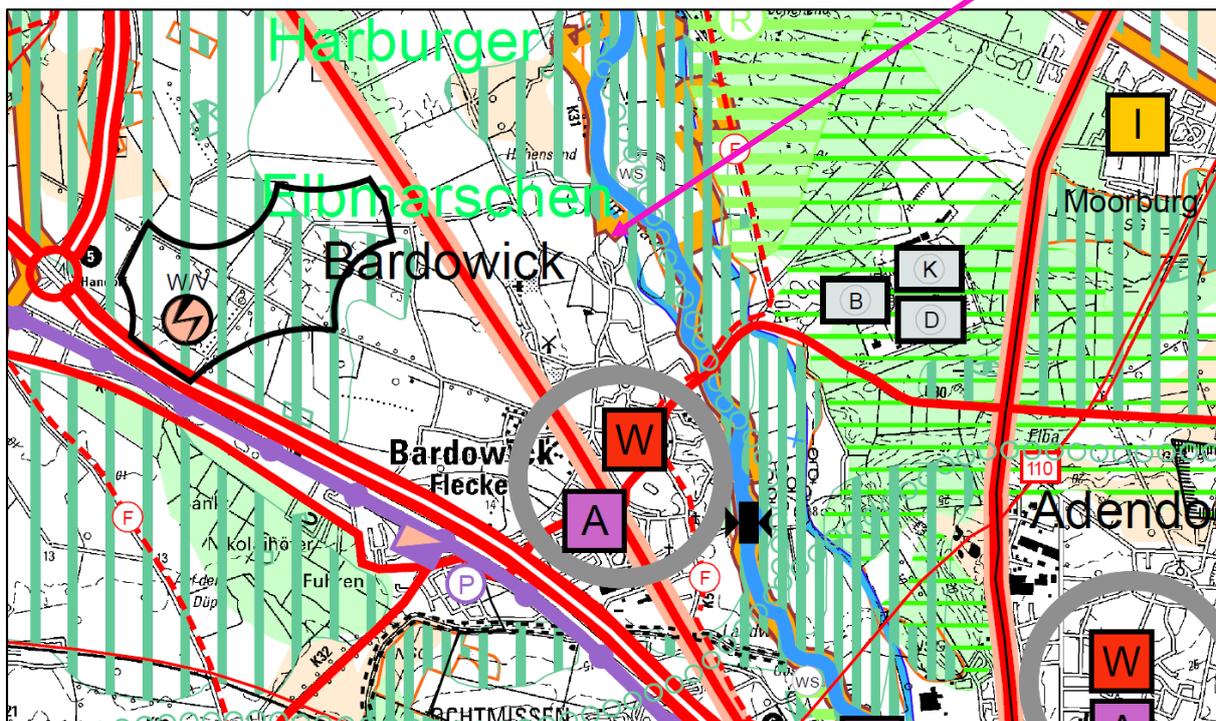


Abbildung 2: 2. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 – „Vorranggebiete für Windenergienutzung“ (18.02.2016); Plangebiet: siehe Pfeilspitze

Dem Flecken Bardowick ist die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“.

Das Plangebiet liegt in der Nähe eines Natura 2000-Gebiete, dargestellt mit einer breiten orangenen Linie.

2.3.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick

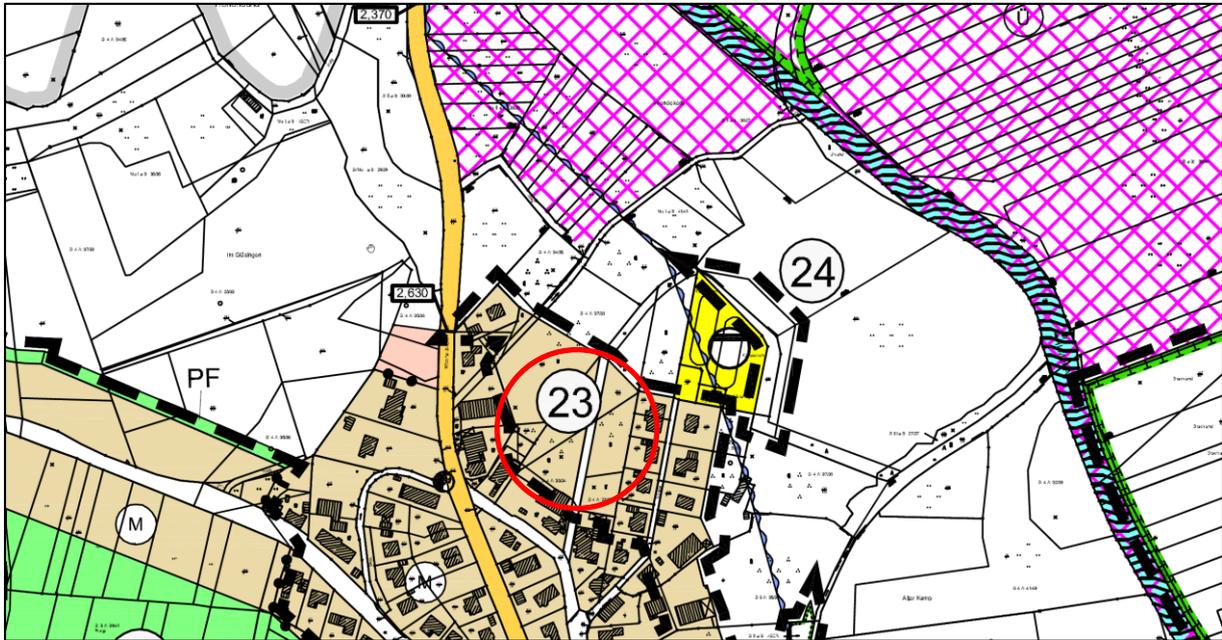


Abbildung 3: 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick (2011), Plangebiet: roter Kreis

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick, Fassung der 32. Änderung vom 23. Mai 2006, stellt für das Plangebiet mit Ausnahme der künftigen Erschließungsfläche eine gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Nordöstlich des Plangebiets ist eine Kläranlage dargestellt. Zu sehen ist noch die alte Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets in der Ilmenaaniederung, die mittlerweile einen neuen Verlauf hat (siehe Planzeichnung des B-Plans).

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt, auch wenn im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt bestehen, die städtebauliche Ordnung wird nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan übt „im großen und ganzen“ trotz einer von der Darstellung abweichenden Festsetzung weiterhin seine Funktion als Steuerungsinstrument der gemeindlichen Entwicklung aus.

Die Abweichung kommt einerseits aufgrund der Grobmaschigkeit und Unschärfe des Flächennutzungsplans zustande. Bei Vorliegen einer gemischten Baufläche kann es bei einer kleinflächigen Planung wie der vorliegenden der Fall sein, dass die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sich auf eine der zulässigen Hauptnutzungen beschränken muss (hier: Wohnen). Dies gilt umso mehr für ein hier hinter der gemischten Baufläche zu sehendes Dorfgebiet, in dem nicht einmal ein bestimmtes Mischungsverhältnis der Nutzungen vorliegen muss, sondern in dem auf die landwirtschaftliche Prägung abgestellt werden kann/muss. Auf sehr kleinen Flächen oder in Randbereichen wie hier ist es in der Regel unmöglich, eine ausreichende Nutzungsmischung für Baugebiete mit mehreren Hauptnutzungen herzustellen. Dem trägt der Gesetzgeber in der neuen

Fassung der BauNVO Rechnung, indem die zwingende Koppelung zwischen Bauflächen und Baugebieten aufgehoben wurde.

Hinzu kommt, dass in der Zwischenzeit ein Wandel des tatsächlich vorliegenden städtebaulichen Zustands stattgefunden hat, dergestalt dass eine Prägung auch durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen wegen in den vergangenen Jahren vollzogenen Betriebsaufgaben vollständig verschwunden ist.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Konzeption des Flächennutzungsplans ist das Entwicklungsgebot nicht tangiert, wenn hier eine sowohl qualitativ (auf die Hauptnutzungen eines Dorfgebiets bezogen) als auch quantitativ (ca. 5 Ein- bis Zweifamilienhäuser) begrenzte Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans erfolgt.

2.3.3 Angrenzender Bebauungsplan

Das Plangebiet grenzt im Westen, Süden und Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 b „Altbereich Mitte – 2. Abschnitt Wittorfer Straße“ des Flecken Bardowick:

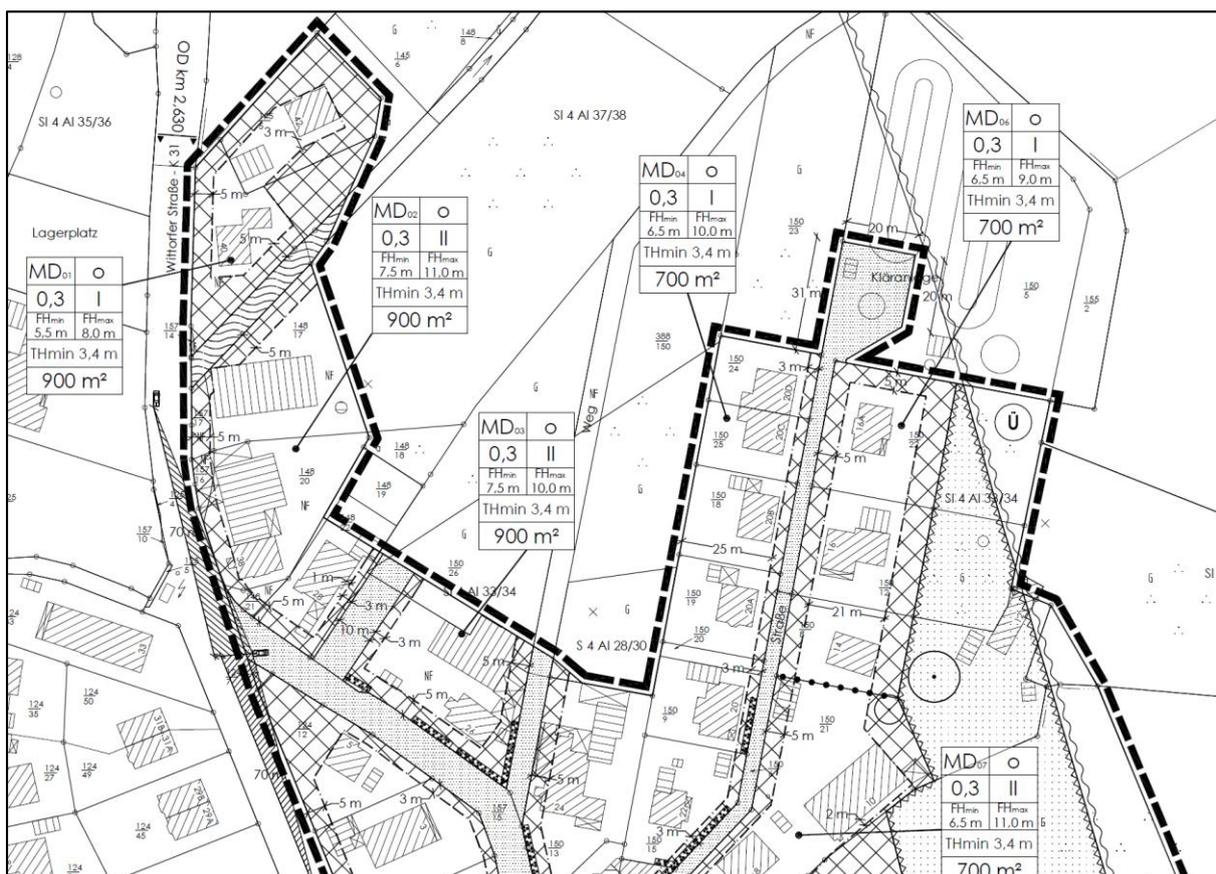


Abbildung 4: Ausschnitt B-Plan Nr. 35 b

Der Bebauungsplan setzt in der Umgebung des Plangebiets Dorfgebiete fest. Ebenfalls festgesetzt sind Baufenster mit

- offener Bauweise,
- einer GRZ von 0,3,
- Traufhöhen von mindestens 3,4 m,
- Firsthöhen von mindestens 6,5 m und höchstens 11 Metern,

- Mindestgrundstücksgrößen von 700 bzw. 900 m² sowie
- Anschlüsse für eine Verkehrserschließung an die Alte Wittorfer Straße und der Graben im Nordwesten als Wasserfläche.

Der östliche Anschluss besteht derzeit in Form eines landwirtschaftlichen Wirtschaftswegs, der z. T. als Grasweg durch das Plangebiet des B-Plans Nr. 48 führt.

Der vorliegende B-Plan Nr. 48 nimmt die Erschließungsansätze des B-Plans Nr. 35 b auf. Die neue Bebauung wird sich an die vorhandene in Kubatur und Dimensionierung anpassen. Es sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

3 Sonstige Vorgaben und Gutachten

3.1 Rechtsgrundlagen, Verwaltungsvorschriften [aktualisieren]

Der Bebauungsplan wurde nach Aufstellungsbeschluss vom ... durch ... des Fleckens Bardowick unter Berücksichtigung folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- **Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz / Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** vom 26.08.1998 (GMBI. (1998) Nr. 26, S. 503 - 515)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 I 3370; Berichtigung vom 12.4.2018 I 472 ist berücksichtigt
- **Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)** in der Fassung vom 30. April 2007, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 9, 10, 11, Anlage 1, 2 und 3 geändert durch Gesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 122)
- **Niedersächsische Bauordnung (LBO)** vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)
- **Anlage zu Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO** („Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf“), RdErl. d. MS v. 6. 7. 2016 – 503-24 156/3-1, Nds. MBl. 2016 Nr. 27, S. 714, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 28.7.2016 (Nds. MBl. 2016 Nr. 29, S. 806)

Vorliegende Änderung ersetzt in dem als Geltungsbereich bezeichneten Teil die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stelle Ortskern Nord-West“.

3.2 Fachgutachten und sonstige Informationsgrundlagen

[wird ergänzt]

- **Luftbilder:** Google Maps Pro (2020), verschiedene Abfragen während des Planungsprozesses
- **Bodenuntersuchung** – erstellt durch ..., Lüneburg, ... 2020
- **Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung** – erstellt durch Gudrun Bardowicks, Lüneburg, Juli 2020
- **NIBIS Kartenserver des ...**
- **Geoportal des Landkreises Lüneburg**
- **Geoportal der Metropolregion Hamburg** – http://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal_Harburg/newVersion_1.4.6/..., unterschiedliche Abfragen während des Planungsprozesses

4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

5 Städtebauliche Konzeption

Die Flächen sind bereits im FNP für eine bauliche Entwicklung vorgesehen und sollen im Zuge einer Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Hierfür wurden in der Anfangsphase drei Varianten entwickelt. Die ursprünglich gewählte Variante wurde reduziert, da das mittlerweile erweiterte Überschwemmungsgebiet in den Bebauungsbereich hineinragte. Wesentliche Eckpunkte für die Bebauung sind:



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept

- Verkehrsanbindung an die Alte Wittorfer Straße über den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 35b; letzterer sieht dazu zwei Verkehrsflächen vor;
- Minimierung von Versiegelung; Versickerung des Niederschlagswassers
- Erschließung über Verlauf der Hochdruckwasserleitung, (Zugänglichkeit für Versorgungsträger);
- Fortführung bzw. Beibehaltung des landwirtschaftlichen Wirtschaftswegs in Richtung Norden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist also in erster Linie Wohnnutzung. Damit passt sich die aus rund fünf Gebäuden bestehende neue Bebauung an die angrenzenden Nutzungen an. Auch ist die Ausweisung von Wohnbauflächen eine Reaktion auf den hohen Druck des Wohnungsmarktes von Lüneburg und Umgebung. Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen generieren können, sind aufgrund der flächensparenden und rückwärtig gelegenen Erschließung ungeeignet, das Wohnen störende Nutzungen kommen wegen der benachbarten Wohnbebauung nicht in Frage.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 – 19 BauNVO)

Die relativ geringe Grundflächenzahl von 0,3 ohne Überschreitung durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO liegt noch unter den Festsetzungen des umgebenden Bebauungsplans. Sie soll eine intensive Durchgrünung des Plangebietes fördern sowie eine zu stark verdichtete Bebauung und Versiegelung des Bodens verhindern angesichts der Lage: am Ortsrand, unmittelbar angrenzend an Überschwemmungsgebiet und unweit von FFH- sowie Landschaftsschutzgebiet.

Die Höhenfestsetzungen in Kombination mit den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift zu Dachformen dienen dem Ziel, Dimensionen und Gebäudeformen sicherzustellen, die dem dörflichen Charakter des Fleckens sowie der Entstehung eines neuen Ortsrandes, einem gestalterisch besonders sensiblen Bereich, Rechnung tragen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ist in Verbindung mit den maximal zulässigen zwei Wohnungen je Wohngebäude zu sehen dient ebenfalls dem Ziel, eine ortstypische Bebauungsstruktur zu erhalten.

6.3.2 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen.

Bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen sind in einem Streifen südlich der westlichen Bebauung ausgeschlossen, da hier für die Anwohner die Möglichkeit offengehalten werden soll, die Erschließung auf den privaten Flächen später zu einem Ring auszubauen zu können. Zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung soll es bei der Option belassen werden; eine konkrete Planung hierfür liegt nicht vor.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs gibt es Grundstücke ohne Baugrenzen. Diese Flächen sind im Zusammenhang mit den an der Straße anliegenden Grundstücksteilen zu sehen. Sie weisen eine zu hohe Bebauungsdichte auf. Es ist nicht vorgesehen, dass hier die Bebauung weiter ausgeweitet wird, sondern es soll ein angemesseneres Verhältnis von bebauten zu unbebauten Flächen hergestellt werden.

6.4 Mindestmaße von Baugrundstücken

Um den dörflichen Charakter von Bardowick zu erhalten sowie wegen der Lage am Ortsrand und der unmittelbaren Nachbarschaft zum ÜSG wird eine Mindestgröße für die Parzellierung festgesetzt, die dem Bestand der Umgebung entspricht. Die Festsetzung soll ebenfalls eine möglichst geringe Versiegelung und eine möglichst hohe Durchgrünung begünstigen.

6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB / § 31

Es erfolgt eine Begrenzung von zwei Wohnungen je Wohngebäude, um städtebaulich unerwünschte Dichtewerte zu vermeiden. Zugleich soll beispielsweise das Wohnen von zwei Generationen unter einem Dach möglich sein.

6.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, die die entstehende Lücke zwischen bestehenden Wohngebäuden schließt. Hierdurch wird eine etwaige Bebaubarkeit nach § 34 BauGB ausgeschlossen. Die Fläche liegt im ÜSG.

6.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung der Erschließung erfolgt über die beiden Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 35 b, die das Plangebiet in südlicher Richtung mit der Alten Wittorfer Straße verbinden.

Minimierung von Verkehrsflächen und Berücksichtigung einer vorhandenen Hochdruck-Trinkwasserleitung werden durch die Festsetzung gewährleistet. Die Leitung verläuft unter einem bisherigen Wirtschaftsweg, der von der Alten Wittorfer Straße aus durch das Grünland in Richtung Norden verläuft. Eine Verlegung wäre kostenintensiv und unverhältnismäßig. Für die Leitung ist die Zugänglichkeit für die Versorgungsträger zu gewährleisten – ein Verlauf der Leitung über die Baugrundstücke wäre diesbezüglich ungünstig. Die geringe Dimensionierung der Verkehrsflächen ist gegenüber den lediglich etwa fünf Baugrundstücken angemessen.

Die Erreichbarkeit der zur Ilmenau hin liegenden Flächen ist weiterhin gegeben, da der bestehende Weg als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg wie bislang weitergeführt wird. Eine eventuelle spätere Weiterführung der Stichstraße in Richtung Norden als öffentlicher Verkehrsweg ausgeschlossen, da die Ilmenau-Niederung mit ÜSG und LSG unmittelbar anschließt. Auch der Flächennutzungsplan sieht hier keine weitere Siedlungsentwicklung vor.

[Die Entwässerung der Verkehrsfläche ist im weiteren Verfahren zu klären.]

6.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.8.1 Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Überschwemmungsgebiet kommt der Oberflächenbefestigung eine besondere Bedeutung zu. Der Bebauungsplan reagiert darauf durch eine relativ geringe GRZ, eine Mindestgrundstücksgröße und durch die übliche Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Es wurde ein Bodengutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens angefertigt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraus. Diese muss an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Die Durchlässigkeit des Bodens wird durch den Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) in [m/s] wiedergegeben. Der Durchlässigkeitsbeiwert, bei dem das Niederschlagswasser i.d.R. vollständig versickert werden kann, liegt zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ (grobkörniger Sand, stark durchlässig) und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s (schluffiger Sand, schwach durchlässig). Im Plangebiet liegen Durchlässigkeitsbeiwerte von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s im Westen des Plangebiets und $1 \cdot 10^{-5}$ m/s im Osten des Plangebiets vor. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist also grundsätzlich möglich.

Nur flache Sickeranlagen kommen für die Versickerung in Frage. Wegen des hoch anstehenden Grundwassers sind Sickerschächte unzulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Oberflächenwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung erforderlich ist. Diese ist frühzeitig beim Landkreis zu beantragen.

6.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

[wird ergänzt, siehe Umweltbericht]

Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets durch die Neuanlage von Grünland und Extensivierung von bestehendem Grünland. Grünland hat für den Bereich der Ilmenau-Auen eine besondere Bedeutung. Eine Aufwertung durch Bäume ist im Bereich der (nördlich gelegenen) Ausgleichsflächen nicht möglich, da sich hier die Anflugschneise für den auf dem Grundstück der Kläranlage gelegenen Storchenhorst befindet.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

[wird ergänzt]

7 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 84 NBauO)

[wird ergänzt]

8 Auswirkungen des Vorhabens

[wird ergänzt]

8.1 Belange des Verkehrs

8.1.1 Grundstücksanbindung

8.1.2 Anbindung an den ÖPNV

8.2 Belange der Umwelt

8.3 Belange des Hochwasserschutzes

8.4 Belange des Ortsbildes

8.5 Belange der Nachbargemeinden

8.6 Belange der Ver- und Entsorgung

8.6.1 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Löschwasser und Brandschutz

Erforderlich sind 144 m³/h über zwei Stunden hinweg.

Schmutzwasserbeseitigung

Eine schadlose Abwassersammlung und -beseitigung ist gesichert.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist gesichert.

8.6.2 Energieversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie ist gesichert.

8.6.3 Telekommunikation

Eine Versorgung mit Einrichtungen zur Telekommunikation ist gesichert. Der Träger der Telekommunikation weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und die Bauvorbereitung zu veranlassen sowie um die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

8.6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch

9 Hinweise

9.1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

9.2 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

9.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Planungsgebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen).

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich mitzuteilen.

10 Städtebauliche Kennwerte

Flächenangaben in Quadratmetern, gerundet.

Plangebiet/Geltungsbereich	m ²
Verkehrsfläche	m ²
	m ²
mit Flächen	m ²
mit Flächen	m ²

mit überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)	m ²
und max. zulässiger Grundfläche Gebäude	m ²

11 Kosten

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen entstehen keine Kosten für den Flecken Bardowick.

12 Verfahren

[wird ergänzt]