

## Bebauungsplan Nr. 49

### „Hinterm See“

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

– Stand vom 24. Juli 2020 (Vorentwurf) –



Samtgemeinde Bardowick  
Schulstraße 12  
21357 Bardowick  
Telefon.: 04131 – 1201-0  
E-Mail: [info@samtgemeinde-bardowick.de](mailto:info@samtgemeinde-bardowick.de)

**Evers &** | **Stadt**  
**Küssner** | **Planer**

Planverfasser:  
Evers & Küssner Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Tel.: 040 – 257 767 37-0  
E-Mail: [mail@ek-stadtplaner.de](mailto:mail@ek-stadtplaner.de)

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>1</b>
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	1
1.2	Untersuchungen.....	2
<b>2</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand.....</b>	<b>3</b>
2.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2.2	Geltungsbereich.....	3
2.3	Angaben zum Bestand.....	5
2.3.1	Siedlungsgefüge.....	5
2.3.2	Nutzungen.....	5
2.3.3	Gebäudegestaltung.....	7
2.3.4	Grünstruktur.....	8
2.3.5	Erschließung.....	9
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	10
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	10
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	13
3.1.3	Landschaftsrahmenplan.....	15
3.1.4	Flächennutzungsplan.....	15
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	17
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	17
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete).....	17
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope.....	17
<b>4</b>	<b>Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzung.....</b>	<b>17</b>
4.1	Dorfgebiet.....	18
4.1.1	Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.1.2	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
4.1.3	Mindestgrundstücksflächen.....	23
4.2	Gemeinbedarfsfläche.....	24
4.3	Landwirtschaftsflächen.....	25
4.4	Verkehrliche Erschließung.....	25
4.5	Öffentliche Grünflächen.....	26
4.6	Natur und Landschaft.....	27
4.6.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sonstigen Bepflanzungen.....	27
4.7	Ver- und Entsorgung.....	27

4.7.1	Oberflächenentwässerung, Abwasserbeseitigung .....	27
4.7.2	Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung .....	28
4.7.3	Brandschutz und Löschwasser .....	28
4.7.4	Abfallbeseitigung .....	28
4.7.5	Hochwasserschutz .....	29
<b>4.8</b>	<b>Immissionsschutz, Altlasten, Denkmalschutz.....</b>	<b>29</b>
4.8.1	Immissionsschutz .....	29
4.8.2	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel .....	31
<b>4.9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>37</b>
5.1	Flächenangaben .....	37
5.2	Kostenangaben .....	37
<b>6</b>	<b>Aufhebung und Änderung bestehender Pläne .....</b>	<b>37</b>

### 1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Dem Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hinterm See“ liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert am 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) liegen vor, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Flecken Bardowick liegt. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung innerstädtisch gelegener, gut erschlossener Flächen und damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von etwa 53.500 m<sup>2</sup> notwendige Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB hat ergeben, dass im Hinblick auf Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Wasserschutzgesetzgebung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu verzeichnen sind. Weiterhin werden mit dem Bebauungsplan keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt. Zudem liegen keine Hinweise vor, dass es durch den Bebauungsplan zu Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter kommen wird.

Beim Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund wird auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches i.V.m. §§ 80 und 84 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat des Flecken Bardowick den Bebauungsplan Nr. 49 „Hinterm See“ mit örtlicher Bauvorschrift, Neuaufstellung, bestehend aus der Planzeichnung, nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am **22.01.2011** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hinterm See“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **15.03.2011** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hinterm See“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hinterm See“ sowie die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat des Flecken Bardowick hat den Bebauungsplan Nr. 49 „Hinterm See“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hinterm See“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 49 „Hinterm See“ ist damit am ..... in Kraft getreten.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hinterm See“ sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

## 1.2 Untersuchungen

Die Planungsgrundlage aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem im Maßstab 1:1.000 dient als rechtlich topographischer Nachweis der Flurgrundstücke.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden darüber hinaus folgende übergeordneten Planung, Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm 2003 (Fassung 2010)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg aus dem Jahr 2017
- Lärmtechnische Untersuchung (**Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen: Die Untersuchung liegt noch nicht vor, wird aber zeitnah beauftragt**)
- GPS-Höhenermittlung

### 2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Samtgemeinde Bardowick besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen. Baulandreserven sind kaum mehr vorhanden. Die bisherigen potenziellen Baugrundstücke in Bardowick sind weitestgehend bebaut, so dass sich die Wohnbauflächenentwicklung zunehmend in den Außenbereich verlagert oder planerisch ungesteuert auf Grundlage des § 34 BauGB vollzieht.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll jedoch vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten Entwicklung möglichst zentral im Flecken Bardowick und damit zentrumsnah stattfinden. Das Plangebiet weist Nachverdichtungspotenziale auf. Diese sollen durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans Nr. 49 „Hinterm See“ planungsrechtlich aktiviert und städtebaulich geordnet ausgeschöpft werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Siedlungsentwicklung auf geografisch zentral gelegene Flächen zu fokussieren und dem weiteren Siedlungswachstum in den peripheren Lagen von Bardowick entgegenzuwirken. Bislang unbebaute, jedoch bereits erschlossene, aber derzeit nicht für die Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Flächen sollen aktiviert werden. Die geplante Wohnraumausweisung soll dabei jedoch weiterhin im Einklang mit der in die Siedlungsstruktur integrierten gartenbaulichen Nutzung stehen. Das charakteristische Ortsbild Bardowicks soll erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

Neben der Nachverdichtung als vorrangigem Ziel sollen die vorhandenen gartenbaulichen Wirtschaftsstellen nicht nur im Bestand geschützt werden, sondern sollen in einem gewissen Rahmen auch Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Die vorhandenen Hofstellen sind ortsbildtypisch im Flecken Bardowick. Geprägt ist das Plangebiet darüber hinaus durch einige kleinere, nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Diese sind ebenfalls für das Ortsbild typisch und befinden sich an allen Ortsstraßen, zwischen bestehender Wohnnutzung. Sie dienen überwiegend den ortsansässigen Bewohnern und sind für ein funktionierendes Stadtgefüge notwendig. Auch diese Betriebe sollen durch die Regelungen des Bebauungsplans in ihrem Fortbestand geschützt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Hinterm See“ besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die vorhandene Bebauung wurde im Rahmen des § 34 BauGB errichtet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hinterm See“ soll eine planungsrechtliche Grundlage zur angemessenen Nachverdichtung geschaffen und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils ermöglicht werden.

### 2.2 Geltungsbereich

Der rund 17,3 Hektar umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hinterm See“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Bardowick. Der Geltungsbereich wird im Norden von der „Mühlenstraße“, im Osten von der „Wallstraße“ (K31) und im Süden von der Straße „Im Sande“ begrenzt. Westlich grenzt der Geltungsbereich an die „Hamburger Landstraße“ (K46). Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- nordöstlich der "Hamburger Landstraße" (Kreisstraße K46),
- südlich der "Mühlenstraße",
- westlich der "Wallstraße" (Kreisstraße K31)

- und nördlich der Straße "Im Sande".

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bardowick,

Flur 7, mit den Flurstücken 141/1, 141/5, 141/6, 141/7, 141/8, 141/9, 141/10, 141/11, 141/12, 141/13, 141/14, 141/15, 141/16, 141/17, 141/18, 142/3, 142/4, 142/5, 142/6, 142/7, 142/8, 146/2, 146/3, 147/1, 147/2, 147/3, 147/4, 147/5, 148/2, 148/3, 148/4, 149/1, 149/2, 152/1, 190/9, 190/11, 190/15, 190/16, 190/17, 190/18, 191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 289/147 und 294/191

sowie Flur 12, mit den Flurstücken 2/2, 2/3, 2/4, 4/2, 5/6, 5/7, 5/9, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 7/2, 7/3, 11/2, 11/3, 12/1, 13/1, 14/1, 18/1, 19/1, 20, 21/1, 21/2, 22/1, 23/2, 23/3, 23/8, 23/9, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31/1, 33/3, 33/4, 145/3, 145/7, 145/9, 147/2, 147/3, 147/4, 159, 160/18, 161, 162, 249/22 und 254/147.

Zudem wird der räumliche Geltungsbereich im Flecken Bardowick im Folgenden zeichnerisch dargestellt:

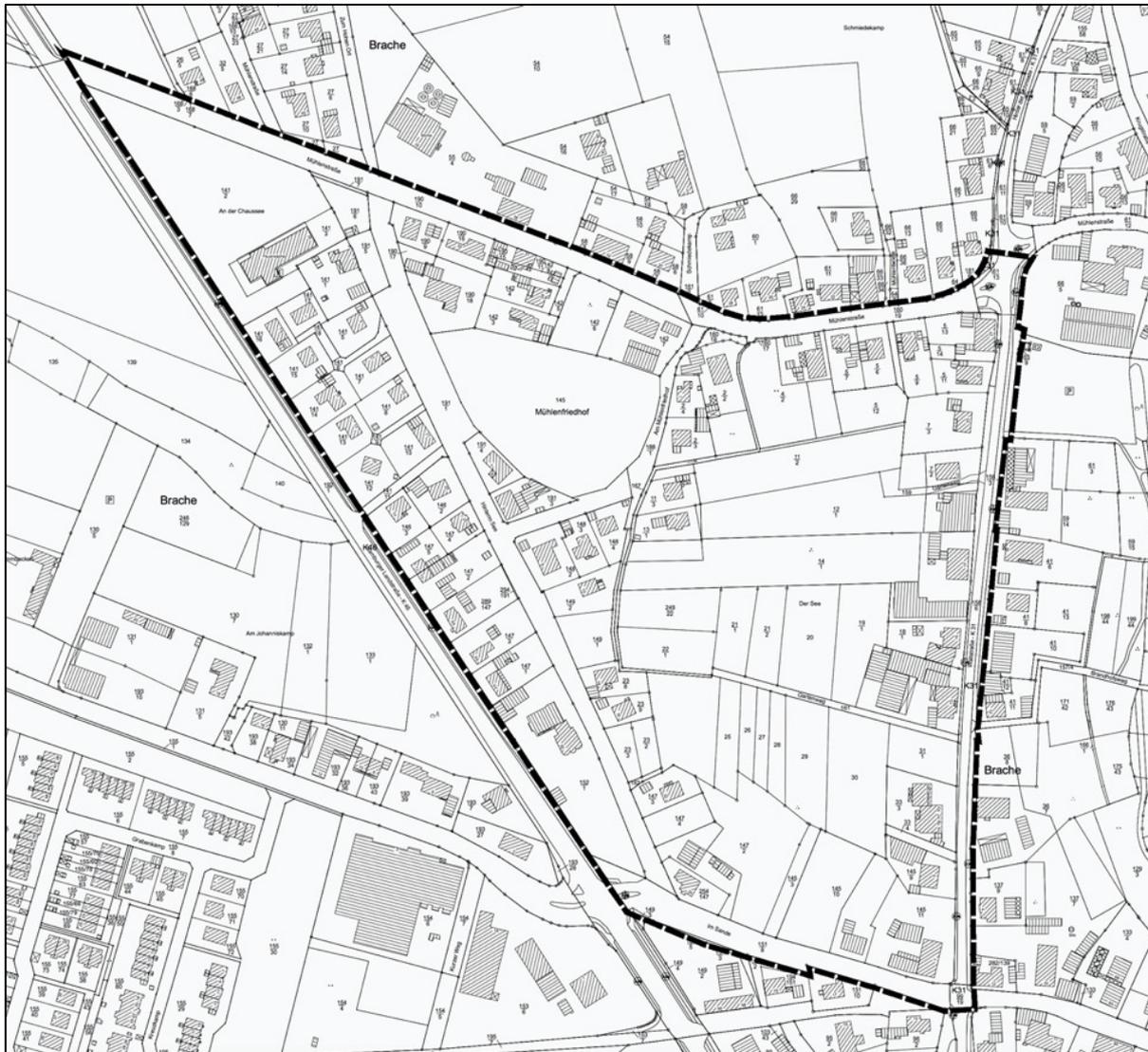


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 "Hinterm See" (ohne Maßstab)

## 2.3 Angaben zum Bestand

### 2.3.1 Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des Flecken Bardowick wird überwiegend durch eine kleinteilige und offene Bebauung geprägt. Ortsbildprägendes Merkmal ist die historische Siedlungsstruktur, die sich durch eine Reihendorfbauung entlang vorhandener Straßen und den dazwischen liegenden, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen auszeichnet. Das Zentrum des Ortes stellt der Bereich zwischen dem Wahrzeichen von Bardowick, den Dom St. Peter und Paul, und dem St. Nikolaihof dar. Der Dom als bauliche Besonderheit im gotischen Stil stellt mit seinen Kirchtürmen eine prägnante Landmarke dar. Entlang der angrenzenden Ortsstraßen befindet sich aufgrund der gemischten Nutzung, die durch Wohnen, Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Betriebe, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe geprägt ist, der funktionale Schwerpunkt des Ortes. Eine Besonderheit stellt die „Hamburger Landstraße“, die Kreisstraße K 46 (ehemals Bundesstraße B4), dar. In diesem Bereich, der Neu Wittorf und Gosebug (bzw. Anschluss an die BAB 39) verbindet, sind einige größere Dienstleistungs-, Handels- und Handwerksbetriebe entstanden. Dazu zählen in erster Linie (Lebensmittel-)Discounter und Kfz-Händler. Vorhanden sind darüber hinaus ebenfalls Textilmärkte, ein Baustoffhandel, ein Möbelmarkt und eine Tankstelle.

Während der nördliche Teilbereich des Flecken Bardowick eine historisch gewachsene, aufgelockerte Siedlungsstruktur unterschiedlicher Nutzungen aufweist, ist der südliche Teilbereich hingegen durch eine deutlich gerasterte Ordnungsstruktur geprägt, die fast ausschließlich Wohnbebauung aufweist.

Der Übergang des Siedlungsbereichs des Flecken Bardowick in die freie Landschaft ist in Richtung Norden nicht klar definiert. Entlang der Straßen sind vereinzelt weitere Wohn- und Landwirtschaftsnutzungen vorhanden, die zum Teil große Abstände zueinander aufweisen. Der östliche Siedlungsrand ist hingegen klar durch das Gewässer der Ilmenau begrenzt. Jenseits der Ilmenau befinden sich weitläufige Landwirtschaftsflächen. Die südliche Grenze des Siedlungsbereichs orientiert sich stark an bestehenden Strukturen der Wohngebiete. Hierbei wird das Raster durch geordnete Straßenverkehrsflächen und ähnliche Grundstücksgrößen geprägt. In Richtung Südwesten, jenseits der Bundesautobahn 39, die eine städtebauliche Zäsur darstellt, sind weitere Siedlungsflächen des Flecken vorhanden. Im Nordwesten besteht ein Windpark mit acht Windrädern.

### 2.3.2 Nutzungen

Entlang der Ortsstraßen in Bardowick haben sich vielfältige dorftypische Nutzungen angesiedelt, die häufig im rückwärtigen Bereich durch Gewerbebetriebe und kleinere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe ergänzt werden. Hinter den bebauten Bereichen entlang der Ortsstraßen prägen zudem landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzungen das Ortsbild, wie sie typisch für Bardowick sind.

Da sich das Plangebiet in räumlicher Nähe zum Zentrum befindet, ist analog zum Ortszentrum ebenfalls eine dorftypische Nutzungsmischung vorhanden. Diese Nutzungsmischung wird insbesondere im östlichen Teilbereich entlang der „Wallstraße“ deutlich. Hier wechseln sich Wohnnutzungen mit Handwerksbetrieben (Schornsteinfeger, Zimmerei, Dachdecker), verschiedenen Dienstleistungsunternehmen sowie zwei Landwirtschaftsbetrieben ab. Nördlich des Plangebiets findet sich diese gemischte Nutzung vor allem zwischen der „Mühlenstraße“

und des Mühlenfriedhofs. Dazu gehören eine landwirtschaftliche Nutzung, eine Handelsvertretung und ein Friseur. Entlang der Straße „Im Sande“ befinden sich große Freiflächen die von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher bzw. gartenbaulicher Betriebe genutzt werden. Östlich angrenzend an diese Flächen befindet sich ein großer Parkplatz bzw. Schauplatz eines Kfz-Handels.

Im Westen des Plangebiets, zwischen den Verkehrsflächen der „Hamburger Landstraße“ und „Hinterm See“ sowie mittig im Plangebiet dominiert Wohnnutzung, die vereinzelt durch Dienstleister und Hofstellen ergänzt wird. Aufgrund der gemischten Nutzung sind die ebenfalls daraus entstandenen Grundstücke in Form und Größe unterschiedlich. Insbesondere die vorhandenen Hofstellen weisen dabei große Grundstücke auf, die baulich intensiv durch dazugehörige bauliche Anlagen wie Scheunen, Fahrzeughallen o.ä. genutzt sind. In den Zwischenbereichen, den Baulücken entlang der Straße, sind zum Teil Gewächshäuser und Pflanzbeete errichtet worden.

Eine Besonderheit stellt der Bereich im Nordwesten des Plangebietes dar. Hier befindet sich das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr des Flecken Bardowick. Die eigentliche Feuerwache ist im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche angeordnet. Nördlich angrenzend befinden sich für die Feuerwehrfahrzeuge großflächige Rangierflächen. Weiter nördlich, und damit angrenzend an die versiegelte Fläche, schließt eine weitläufige Wiese an. Diese wird für Übungszwecke, Versammlungen und die Prüfung von Gerätschaften verwendet und soll auch weiterhin dieser Nutzung zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus befindet sich inmitten des Plangebietes eine große landwirtschaftlich Fläche, die für den Gemüseanbau genutzt wird.



Abbildung 2: Bestandsaufnahme Nutzungsstruktur

### 2.3.3 Gebäudegestaltung

Die Bebauung des Plangebietes ist fast ausschließlich durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt, die in einer offenen Bauweise errichtet wurden. Bis auf wenige Ausnahmen sind die meisten Wohngebäude als Einfamilienhäuser entstanden und weisen ein bis zwei Wohnungen je Gebäude auf. Ausnahmen stellen, aufgrund ihrer Funktion, die landwirtschaftlichen und Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe dar.

Bezüglich der Fassadengestaltung dominieren rote Klinkerfassaden im Plangebiet. Die Dachgestaltung erfolgt überwiegend durch Sattel- oder Walmdächer mit dunklen oder roten Dachziegeln. Technische Aufbauten oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind lediglich in geringfügigem Umfang vorhanden, so dass sich eine einheitliche Dachlandschaft abbildet. Entlang der „Wallstraße“ sind vereinzelt Mehrfamilienhäuser entstanden, die homogen gestaltet und ebenfalls mit Klinkerfassaden und ähnlichen Dachformen und -farben errichtet wurden. Insgesamt ist die Bebauung im Plangebiet gestalterische relativ homogen.

Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher bzw. gartenbaulicher Betriebe sind typisch für die Ortschaft und bestehen meist aus einem vergleichsweise großen Wohnhaus mit dazugehörigen Scheunen, Lager- oder Fahrzeughallen. Diese weichen häufig von der sonst ortstypischen Gestaltung (ein- bis zweigeschossige Bauweise, Walm-/Satteldach) ab, fügen sich aber dennoch in ihre nähere Umgebung ein.

Entlang der „Mühlenstraße“ (Gemeindestraße) und „Wallstraße“ (Kreisstraße) ist die Bebauung überwiegend vergleichsweise nah an der Verkehrsfläche errichtet worden. Im westlichen Teilbereich, zwischen der Straße „Hintern See“ und der „Hamburger Landstraße“ befindet sich die Bebauung abgerückt von den Verkehrsflächen, so dass Vorgartenbereiche entstehen. Gleiches gilt für die gesamten Wohngrundstücke, die überwiegend einen sehr begrünten Charakter aufweisen, während sich die Hofstellen durch einen höheren Anteil versiegelter Flächen auszeichnen. Andere, der Wohnnutzung zugehörige Flächen, werden als Zufahrten und Stellplätze genutzt. Garagen und Nebenanlagen sind von den öffentlichen Verkehrsflächen aus betrachtet häufig rückwärtig versetzt und überwiegend neben dem Hauptgebäude angeordnet. Die Einfriedung erfolgt durch Hecken, Zäune und zum Teil durch Mauern.



Abbildung 3: Bestandsaufnahme Gebäudegestaltung

### 2.3.4 Grünstruktur

Bardowick weist einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen auf. Diese sind jedoch zum Teil als rückwärtige Landwirtschafts- bzw. Gartenbauflächen nicht der Öffentlichkeit zugänglich. Prägende zugängliche Räume sind vor allem entlang der Ilmenau vorzufinden und werden durch das Naturbad Bardowicker Strand ergänzt. Innerhalb des Fleckens sind vereinzelt kleinere Grün- und Freiflächen vorhanden, die vereinzelt mit Spielgeräten ausgestattet sind.

Das Plangebiet weist insgesamt einen grünen Charakter mit vielen Freiflächen auf, die ein hohes Maß an Be- und Durchgrünung erzeugen. Einzelbäume und Baumgruppen sind unregelmäßig und in unterschiedlicher Dichte und Altersklassen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken vorhanden. In den Straßen „Hinterm See“ und „Am Mühlenfriedhof“ sind die großzügigen straßenbegleitenden Retentionsstreifen sowie Obstbäume im Straßenraum ortsbildprägend. Ein größerer Gehölzbestand besteht auf dem Mühlenfriedhof. Nordwestlich der Feuerwehr ist eine großflächige Wiese vorhanden.

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet in Form eines Entwässerungsgrabens vor. Dieser Entwässerungsgraben befindet sich entlang der innenliegenden, landwirtschaftlichen Flächen und ist vom Straßenraum aus nicht einsehbar. Er verläuft zum Teil offen und verrohrt und weist in den offenen Bereichen einen naturnahen Bewuchs auf. Der vorhandene Grundwasserstand im Plangebiet wird maßgeblich durch die in rund 600 m entfernt fließende Ilmenau und deren Nebengewässer beeinflusst. Westlich der „Hamburger Landstraße“ schließt das Plangebiet an strukturreiche Agrarlandschaften an.



Abbildung 4: Bestandsaufnahme Grünstruktur

### 2.3.5 Erschließung

Der südliche Ortseingang Bardowicks liegt etwa einen Kilometer nördlich des Autobahnkreuzes Lüneburg-Nord und ist über die Anschlussstelle A39 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die „Pieperstraße“ (K30), „Wallstraße“ (K31), „Bahnhofstraße“ (K32), „Hamburger Landstraße“ (K46) und „Große Straße“ (K51) verbinden die Samtgemeinde Bardowick mit umliegenden Nachbargemeinden. Von den Kreisstraßen zweigen jeweils Sammel- und Wohnstraßen der Siedlungsgebiete ab. Der Bahnhof Bardowick liegt rund 1,6 Kilometer südwestlich des Ortszentrums. Im Gemeindegebiet Bardowick verkehren mehrere Buslinien, die neben dem Regionalbahnanschluss eine Verbindung nach Lüneburg ermöglichen.

Begrenzt und erschlossen wird das Plangebiet im Norden von der „Mühlenstraße“ und im Osten von der „Wallstraße“. Die Straße „Im Sande“ stellt die südliche Erschließung dar, im Westen begrenzt die „Hamburger Landstraße“ das Plangebiet. Inmitten des Plangebietes verläuft die Straße „Hinterm See“, die eine Nord-Süd-Verbindung darstellt. Mittig der Straße „Im See“ schließt die Straße „Am Mühlenfriedhof“ östlich an, die infolge einer langgezogenen nordöstlichen Kurve entlang des Mühlenfriedhofs an die „Mühlenstraße“ anschließt. Während die umliegenden Kreisstraßen eine Straßenraumaufteilung im Trennprinzip mit jeweils einem Fahrstreifen pro Fahrtrichtung aufweisen, sind die Straßen innerhalb des Plangebietes, „Hinterm See“ und „Am Mühlenfriedhof“, als Mischverkehrsflächen für Kfz- sowie Fuß- und Radweg errichtet worden.

Abzweigend von den mittig angeordneten Erschließungsstraßen sind private Stichstraßen für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke angelegt worden. Diese sind derzeit im nordwestlichen und nördlichen Teilbereich vorhanden. Auch die gartenbaulich genutzten Flächen

werden über private Zuwegungen erschlossen. Ein vorhandener Fuß- und Radweg stellt eine Verbindung zwischen der „Hamburger Landstraße“ und „Hinterm See“ her.

Bedient wird das Plangebiet durch die Buslinien 5402 auf der „Hamburger Landstraße“ und den Linien 5002 und 5402 auf der „Wallstraße“. Eine Haltestelle für den Anschluss an den ÖPNV ist im nordöstlichen Bereich der „Wallstraße“ eingerichtet.



Abbildung 5: Bestandsaufnahme Erschließung und Verkehr

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

##### 3.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen trifft für den Flecken Bardowick keine besondere raumbedeutende Aussage. Südöstlich von Bardowick befindet sich das Oberzentrum Lüneburg, nordwestlich das Mittelzentrum Winsen (Luhe). Südwestlich des Flecken Bardowick verlaufen ein „Vorranggebiet Autobahn“ und ein „Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke“, welche die Zentren Lüneburg und Winsen (Luhe) verbinden. Darüber hinaus durchkreuzt ein

„Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ den Flecken Bardowick. Zudem ist das östlich verlaufende Gewässer der Ilmenau als „linienförmiger Biotopverbund“ gekennzeichnet. Weiter östlich der Ilmenau ist ein Gebiet als „Vorranggebiet Trinkwassergewinnung“ ausgewiesen. Nördlich befinden sich weitere, überwiegend linienförmig verlaufende Biotopverbünde.

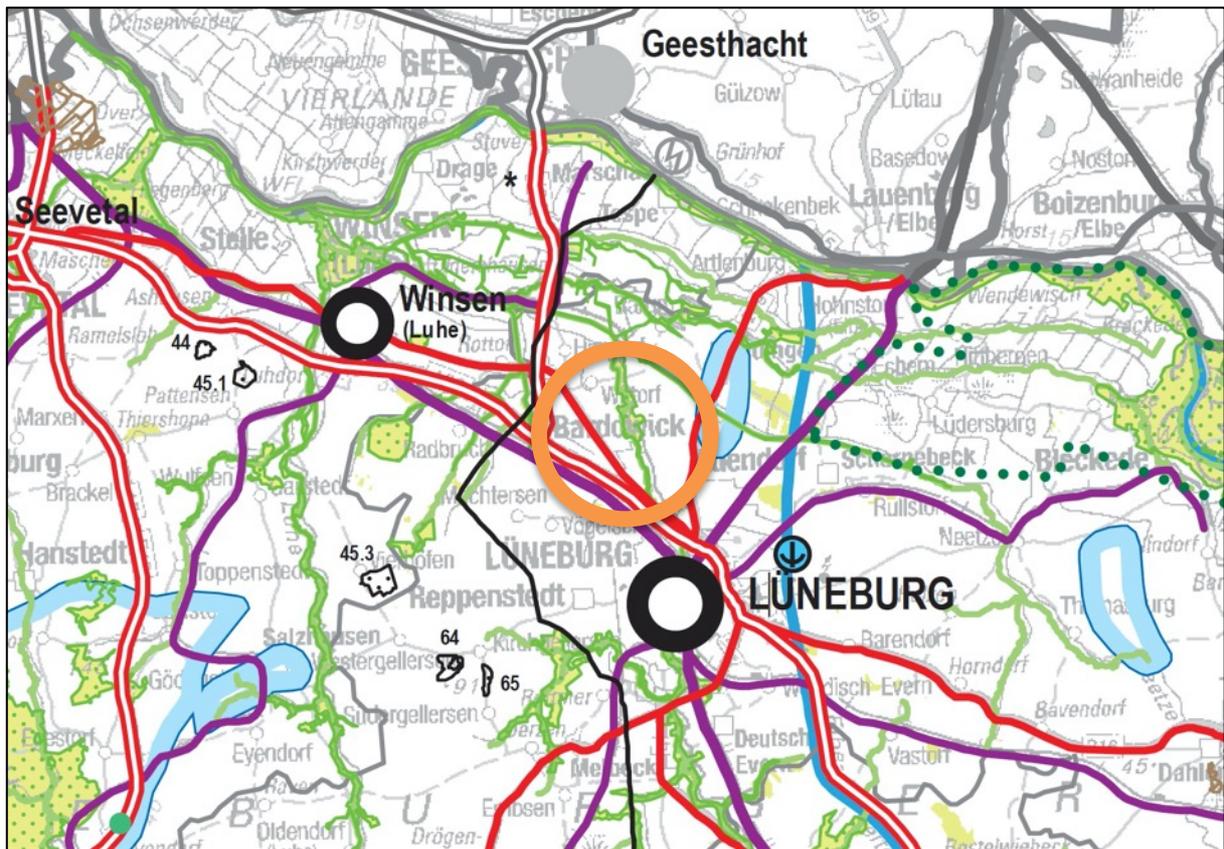


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im Folgenden werden die für die hier vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

LROP 2017 Abschnitt 2.1 Ziffer 01

„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“<sup>1</sup>

Mit diesem Ziel sollen der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit gerecht werdende Siedlungsstrukturen gesichert werden und neu geplante unter der Voraussetzung entstehen, die das kulturelle Erbe der Siedlungen und Landschaften wahren.

LROP 2017 Abschnitt 2.1 Ziffer 04

<sup>1</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017: 9

„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“<sup>2</sup>

Zur weiteren Siedlungsentwicklung werden die Rahmenbedingungen wesentlich durch die Auslastung vorhandener und neu zu planender Infrastruktureinrichtungen, für die Standortattraktivität der Siedlungen, der Verkehrs- und Versorgungsstrukturen bestimmt. Dabei bestimmen gesunde Wohnbedingungen, attraktive Einkaufsmöglichkeiten, gut erreichbare Gesundheits- und Kulturangebote sowie attraktive Dorfkerne nicht nur die Lebensbedingungen der Bewohner und deren Lebensqualität, sondern darüber hinaus auch die Standortentscheidungen der Wirtschaft und sind damit auch für das Arbeitsplatzangebot entscheidend.

#### LROP 2017 Abschnitt 2.1 Ziffer 06

„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.“<sup>3</sup>

Planungen und Maßnahmen sollen die, zum Teil historisch, gewachsenen Siedlungsstrukturen erhalten und eine behutsame Entwicklung des Siedlungsbestands unterstützen. Infolgedessen sollen vorhandene Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und nicht bzw. untergenutzte Bausubstanzen) in Anspruch genommen werden, um zu einer Verringerung von Grund und Boden beizutragen. Dabei sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

#### LROP 2017 Abschnitt 3.2.1 Ziffer 01

„Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion gesichert werden. Die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft soll gestärkt werden, wobei ökonomische und ökologische Belange in Einklang gebracht werden sollen. Bewirtschaftungsformen, durch die die Landwirtschaft eine besondere Funktion für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume hat, sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Die Landwirtschaft soll bei der Umstellung, Neuausrichtung und Diversifizierung unterstützt werden, damit so Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden.“<sup>4</sup>

Infolge dieses Absatzes gilt es, konventionelle und ökologische Bewirtschaftungsformen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dabei sollen Erwerbsalternativen wie ländlicher Tourismus oder Direktvermarktung gefördert werden. In diesem Zusammenhang soll die Pflege der Kulturlandschaften als Beitrag zum Natur- und Umweltschutz, zur Erholung und zu anderen Funktionen (z.B. Klima, Grundwasserneubildung) dazu gehören.

---

<sup>2</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017: 9

<sup>3</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017: 9

<sup>4</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017: 23

Der Planung stehen somit die Ziele der Landesplanung nicht entgegen.

### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) zählen die Ziele des RROP 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 ROG sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das RROP setzt in seiner zeichnerischen Darstellung für den Flecken Bardowick die Raum- und Siedlungsstruktur eines Grundzentrums fest. Darüber hinaus ist der Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgesetzt. Östlich des Fleckens ist das Gewässer der Ilmenau als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und Natura-2000-Gebiet verzeichnet. Östlich von Bardowick schließt das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an. Südwestlich verbinden eine Haupteisenbahnstrecke und eine Autobahn das Oberzentrum Lüneburg und Winsen (Luhe). Durch den Flecken Bardowick verläuft eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, die ebenfalls eine regionale Bedeutung für den Busverkehr besitzt. Zusätzlich ist ein regional bedeutsamer Wanderweg mit dem Zusatz „F-Radfahrer“ innerhalb Bardowicks verzeichnet. Neben dem Gewässer der Ilmenau wird der östlich gelegene Bereich als Vorranggebiet für Natur und Landschaft verzeichnet. Für diese Bereiche gilt ein besonderer Schutz aufgrund gefährdeter oder seltener Landschaftselemente und sind vor störenden Einflüssen oder Veränderungen zu schützen.

Auf Basis des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen stellt das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg die Samtgemeinde Bardowick als Grundzentrum dar. Die Aufgabe eines Grundzentrums ist es, die Grundversorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern. Das nächstgelegene Oberzentrum stellt, wie bereits in der Aussage des Landes-Raumentwicklungsprogramms aufgeführt, die Stadt Lüneburg dar.<sup>5</sup>

Neben der Funktion des Grundzentrums kommen Bardowick darüber hinaus die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung der lokalen Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dies geht zum einen auf die stetige Zunahme der Bevölkerungszahlen zurück. Neben der Samtgemeinde Bardowick wird ebenfalls der Stadt Lüneburg sowie den Samtgemeinden Amelinghausen und Scharnebeck ein Bevölkerungswachstum zugesprochen.<sup>6</sup>

Eine Bezeichnung als Schwerpunktaufgabe zur Entwicklung der lokalen Wohn- und Arbeitsstätten bedeutet, dass die Samtgemeinde Bardowick besondere Standortvorteile genießt. Dazu zählt vor allem der Standort auf einer überregionalen und regionalen Siedlungsachse sowie einer ÖPNV-Anbindung durch Schiene und Straße.<sup>7</sup>

Bardowick trägt aufgrund der guten Infrastruktur und besonderen Lage entlang der Siedlungsachse in gewissem Umfang zu einer Entlastung des bestehenden Siedlungsdrucks der

---

<sup>5</sup> vgl. Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Lüneburg 2010: 73

<sup>6</sup> vgl. Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Lüneburg 2010: 62

<sup>7</sup> vgl. Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Lüneburg 2010: 73

Hansestadt Lüneburg bei und ist Teil der Stadt-Umlandwanderung in einem sogenannten „Verflechtungsraum“ aufgrund verdichteter Räume.<sup>8</sup>

Die Schwerpunktaufgabe zur Sicherung der lokalen Arbeitsstätten geht auf die überdurchschnittlich gute Anbindung an das großräumige Verkehrsnetz, das aus dem Elbe-Seitenkanal, dem Schienenanschluss, der Ortsumfahrung und der Bundesautobahn besteht.<sup>9</sup>

Darüber hinaus ist im Sinne der Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes laut Regionalem Raumordnungsprogramm die Innentwicklung zu fördern. Aufgrund von überwiegend guten Böden und einer besseren Struktur im Landkreis Lüneburg im Vergleich zu anderen Räumen soll die betriebene Landwirtschaft im Sinne einer gesunden Agrarstruktur unter besonderen Berücksichtigung der Bestandspflege gesichert und entwickelt werden.<sup>10</sup>

Probleme, die sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft ergeben, sollen verstärkt Berücksichtigung finden. Dies gilt insbesondere für stark landwirtschaftlich geprägte Orte mit Betriebsstätten in der Ortslage.

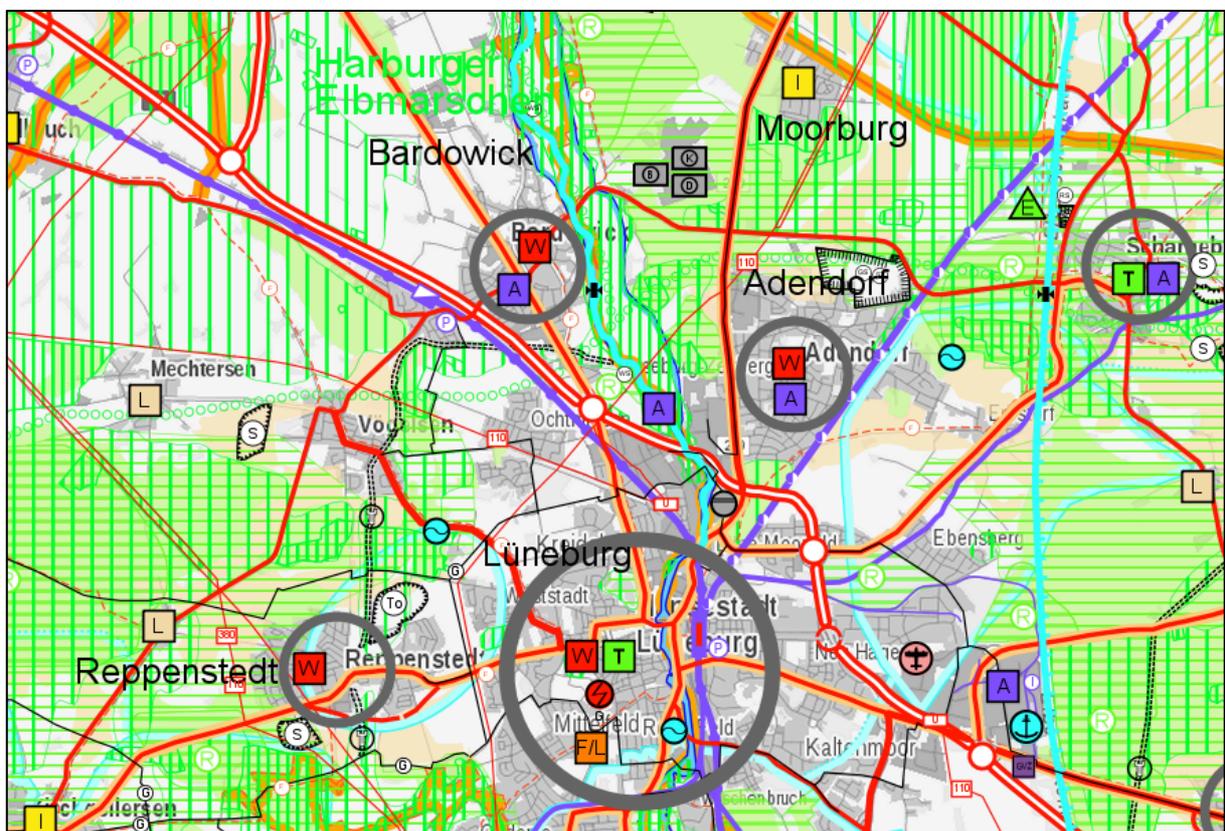


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem RROP 2018

<sup>8</sup> vgl. Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Lüneburg 2010: 91

<sup>9</sup> vgl. Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Lüneburg 2010: 17

<sup>10</sup> vgl. Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Lüneburg 2010: 90

### 3.1.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan aus 2017 des Landkreises Lüneburg beinhaltet die Umsetzung der Landschaftsplanung auf regionaler Ebene. Der Landschaftsrahmenplan ordnet das Plangebiet der naturräumlichen Region Lüneburger Heide und dem Wendland zu. Im überwiegenden Teil des Plangebiets befinden sich Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung, die mit hohem Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung bezeichnet sind. Die sich im Nordwesten des Plangebietes befindlichen Flächen, angrenzend an die Feuerwehr, sind als Bereiche hoher Grundwasserneubildung mit Dauervegetation gekennzeichnet. Auf allen Siedlungsflächen gilt eine verringerte Grundwasserneubildung aufgrund des Versiegelungsgrades.

Nach dem im Landschaftsrahmenplan integrierten Schutzgebietskonzept unterliegt die innenliegende Ackerfläche sowie die soeben erwähnte Fläche der Feuerwehr der Erhaltung von Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit für die Ackerbaunutzung. Als Biotoptyp werden auf den genannten Flächen halbruderale Gras- und Staudenfluren verzeichnet, die von allgemeiner bis geringer Bedeutung sind. Diese Flächen werden zudem als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt. Für den Großteil des Siedlungsbereiches wird ein ländlich geprägtes, verstädtertes Dorfgebiet verzeichnet. Die im Plangebiet zentral gelegenen Ackerflächen sind dem Biotoptyp Sandacker mit geringer Bedeutung zugeordnet. Der mittig und nordöstlich verlaufende Entwässerungsgraben wird laut Landschaftsrahmenplan als Gewässer mit allgemeiner bis geringer Bedeutung geführt. Die Verkehrsflächen „Hinterm See“ und „Mühlenstraße“ sind im Landschaftsrahmenplan mit dem Zusatz Radwanderwege mit regionaler Bedeutung gekennzeichnet.

### 3.1.4 Flächennutzungsplan

Für den Bebauungsplan sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bardowick zu beachten. Er weist der Fläche unterschiedliche Gebietsnutzungen zu. Im nordwestlichen Teilbereich ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr dargestellt. Der Mühlenfriedhof Bardowick ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Die Fläche, die sich mittig im Plangebiet befindet, besitzt keine Darstellung im Rahmen des Flächennutzungsplanes und wird demnach als Landwirtschaftsfläche gekennzeichnet. Alle weiteren Flächen im Plangebiet sind als gemischte Bauflächen dargestellt.



## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für den gesamten Bereich des Plangebiets liegt kein Bebauungsplan vor und es gelten derzeit die baurechtlichen Anforderungen des ungeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB bzw. des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB.

### **3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“, das sich in rund 600 m östlich des Plangebietes befindet, ist Teil des weitläufigen Gewässersystems der Ilmenau. Entlang dieses Gewässersystems verläuft ebenfalls die Grenze der biogeografischen Regionen. Der Teilbereich westlich der Ilmenau, in dem sich das Plangebiet befindet, ist der atlantischen Region zugeordnet.

### **3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope**

Für den Änderungsbereich besteht kein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Geschützte Biotope sind westlich in rund 680 m und südöstlich in rund 920 m Entfernung vorhanden.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete befinden sich südwestlich (Dümpel an der Landwehr in rund 1,6 km Entfernung) und südöstlich (Streitmoor in rund 2,3 km Entfernung) des Plangebietes.

## **4 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzung**

---

Da im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden, entspricht der Bebauungsplan den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Dem Bebauungsplan Nr. 49 „Hinterm See“ liegen im Einzelnen folgende Planungsziele zu Grunde:

- Sicherung und Entwicklung einer Siedlungstypologie, die durch eine bebaute Struktur entlang der Erschließungsstraßen und landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Siedlungsbereichs geprägt ist und die Verzahnung von Landschaft, Landwirtschaft und dörflichen Siedlungsbereichen gewährleistet.
- Nachverdichtung in den Bereichen, in denen sich neue Gebäude in die beschriebene städtebauliche Struktur und Bauweise einfügen und planungsrechtliche Aktivierung bestehender Baulücken/Brachflächen.
- Planungsrechtliche Sicherung aller im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, insbesondere auch der ortsbildprägenden gartenbaulichen Nutzflächen im Innenbereich der Dorfgebiete.

Entsprechend der Bestandssicherung wurden bereits Bebauungspläne im Osten (BPlan Nr. 35a) und Süden (BPlan Nr. 43) des vorhandenen Plangebiets für den Flecken Bardowick aufgestellt. Analog zu dieser Planerfordernis besteht auch für das vorliegende Plangebiet Regelungsbedarf, so dass mit dem Planungsziel zur Sicherung der Bestandssituation der räumliche Geltungsbereich begründet wird.

#### **4.1 Dorfgebiet**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 2 und § 8 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für die Bereiche des Plangebiets, die abgesehenen von der Gemeinbedarfsfläche baulich genutzt werden sollen, als Baugebietskategorie ausschließlich ein „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO fest, um die vornehmlich vorhandene Nutzungsmischung im ländlichen Raum aufzugreifen und sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten in dem zulässigen Rahmen zu ermöglichen:

*„Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.“*

(s. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.1)

Die festgelegte Gebietskategorie reagiert auf die vorhandene Nutzungsprägung, die neben der Wohnnutzung auch durch gartenbauliche Betriebe sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, der Versorgung dienende Handwerksbetriebe und landwirtschaftliche Betriebe geprägt ist. Die Art der Bodennutzung entspricht dem vorbereitenden Bauleitplan und damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB dem Entwicklungsgebot.

Die bauliche Tiefe der Dorfgebiete beträgt zwischen ca. 25 und 45 m und orientiert sich damit im Wesentlichen an der als traditionell bebauten Dorfgebiet genutzten Fläche eines Reihendorfs. Im Einzelnen wird von diesem Grundsatz abgewichen, wenn zusätzlich bestehende Flurstücks- bzw. Nutzungsgrenzen zu berücksichtigen sind. Außerdem wird die Tiefe der Dorfgebiete an den Stellen erweitert, an denen Wohnbebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden soll. Hier beträgt die Tiefe bis zu 80 m.

Dabei soll die Prägung des Dorfgebietes nach wie vor durch die Hauptnutzungen von Wohnen, Wirtschaftsstellen der Gartenbaubetriebe, nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie landwirtschaftlichen Betrieben beibehalten werden und im Rahmen dieser Funktionsmischung Erweiterungen möglich sein, soweit dafür eine Nachfrage besteht. Die Planung trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ergänzenden, nicht störenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben in Bardowick bei. Ziel ist dabei vor allem aber die Bereitstellung von Wohnraum in nachgefragten, überwiegend erschlossenen Lagen.

Im Sinne der Nachverdichtung soll zusätzlich das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau erweitert und durch die Schaffung von neuem Planrecht mobilisiert und legitimiert werden. Dafür soll Baurecht auch in rückwärtigen Bereichen bereits bestehender Bebauungen entlang der Bestandsstraßen geschaffen werden, wie es für den Flecken Bardowick ortstypisch ist. Dadurch soll eine weitere Flächenausweisung im Außenbereich vermieden werden und zu einem ressourcenschonenden Flächenverbrauch beitragen. Aufgrund der ruhigen Lage und der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen bietet sich das Plangebiet für familiengerechtes Wohnen an. Das Plangebiet bietet für die Nachverdichtung eine gute Ausgangslage, da es bereits an bestehende technische Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Strom-, Gas- und

Wasserleitungen und an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen ist. Zudem kann das Plangebiet von der Nähe zum Zentrum der Gemeinde profitieren und dadurch attraktiven, zentral gelegenen Wohnraum anbieten.

Die folgende textliche Festsetzung des Bebauungsplanes regelt den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet:

*„Im Dorfgebiet MD sind Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln sexuellen Charakters ausgerichtet sind gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO, unzulässig.“*

(s. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.2)

Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO im Dorfgebiet zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie den gewünschten Siedlungscharakter gefährden könnten. Da durch Tankstellen auf die umgebende Wohnnutzung störende Verkehrs- bzw. Lärmbelastungen sowie Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden ausgehen, würden diese negativen Effekte das Ortsbild deutlich entwerten. Entlang der „Hamburger Landstraße“ gibt es weitere Flächen, die für eine Tankstellennutzung deutlich besser geeignet sind und aufgrund der gewerblichen Nutzung weniger schädliche Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen zu erwarten sind. Ein Ausschluss von Tankstellen ist darüber hinaus auch deshalb vertretbar, da sich in ca. 700 m Entfernung im Süden zum Geltungsbereich bereits eine Tankstelle an der „Hamburger Landstraße“ befindet.

Gleiches gilt für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Durch ihren Ausschluss soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Eine Verdrängung vorhandener dorfgebietstypischer Nutzungen durch Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, widerspricht dem bisherigen Gebietscharakter und soll auch zukünftig vermieden werden und ebenfalls das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Außerdem soll die innerhalb des Dorfgebietes zulässige Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und in ihrer Wirkung vergleichbaren Gewerbebetrieben würde unter den bereits zuvor erwähnten Aspekten insgesamt dem Ziel widersprechen, städtebauliche Spannungen innerhalb des Geltungsbereichs zu vermeiden. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sollen insbesondere auch ausgeschlossen werden, weil sie mit der geplanten Wohnnutzung sowie mit der öffentlichkeitswirksamen Lage des Geltungsbereichs in direkter Lage zum Ortskern Bardowick, die auch von Kindern und Jugendlichen regelmäßig frequentiert wird, nicht vereinbar sind. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Geltungsbereich aufgrund der zentralen, guten verkehrlichen Erschließung entlang der „Hamburger Landstraße“ und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben.

#### 4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 17 Abs. 2, 18 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die First- und Traufhöhe, jeweils als Höchstmaß, festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO in den Dorfgebieten durch die Grundflächen der dort bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Diese Festsetzungen setzen, in Verbindung mit der Bauweise, den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

In dem Dorfgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Dorfgebiete vorgegebenen Regelobergrenze entsprochen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen erzielt. Zudem wird dadurch eine bauliche Dichte ermöglicht, die der zentralen Lage des Plangebiets gerecht wird. Im Rahmen dieser Grundflächenzahl soll sichergestellt werden, dass der bauliche Bestand auf den vergleichsweise dicht bebauten Grundstücken planungsrechtlich abgesichert wird und andererseits auf den vergleichsweise baulich weniger intensiv genutzten Grundstücken eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach wie vor eine landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke, und der dadurch benötigten höheren Flächeninanspruchnahme, möglich. Dabei wird sichergestellt, dass sich im Falle einer Neubebauung bzw. Nachverdichtung des Grundstücks die Bebauung ortsbildverträglich in das umliegende Dorfgebiet einfügt bzw. das Ortsbild in einer behutsamen Weise weiterentwickelt wird. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen ist zudem gewährleistet, dass Wohngebäude, Terrassen, Nebenanlagen und Stellplätze in zeitgemäßer Größe errichtet werden können. Bei einer Ausweisung einer GRZ von 0,6 bleiben jedoch zugleich mindestens 20% des Grundstücks unversiegelt und müssen aufgrund § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung als Grünfläche angelegt werden. Dadurch kann ein Mindestmaß an durchgrünter und privater Gartenfläche sichergestellt werden, so dass das Ortsbild erhalten bleibt.

Nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die GRZ durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Demnach wäre bei der festgesetzten GRZ von 0,6 eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 möglich. Zu den bezeichneten Anlagen zählen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 bis zu einer GRZ von 0,8 würde im vorliegenden Fall zu städtebaulichen Spannungen (Ortsbild insbesondere durch einen hohen Grünanteil sowie Freiflächen für die Versickerung von Oberflächenwasser geprägt) führen. Daher trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

*„Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.“*

(s. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 2.1)

Das Plangebiet ist im Bestand durch eine ein- bis zweigeschossige und dementsprechend höhenmäßig eher niedrige Bebauung geprägt. Um eine nachteilige Überformung dieser Bestandssituation zu vermeiden, wird für das gesamte Dorfgebiet eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung stellt jedoch noch keineswegs sicher, dass nicht auch Gebäude entstehen können, die zwar bauordnungsrechtlich als zweigeschossig gelten, jedoch wie dreigeschossige Gebäudekörper wirken. Zudem impliziert die Festsetzung der Zahl der als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosse keine Beschränkung der Gebäudehöhe. Die Höhenentwicklung der vorhandenen Gebäude ist vergleichsweise homogen, was entscheidend zur Attraktivität des Ortsbildes beiträgt. Zur Wahrung dieses Ortsbildes soll daher sichergestellt werden, dass Gebäude mit zwei Vollgeschossen nicht dreigeschossig wirken können, so dass zusätzlich Regelungen zur Trauf- und Gebäudehöhe in Kombination mit Gestaltungsfestsetzungen zur Dachneigung und Dachform (siehe Kapitel 4.7 – Örtliche Bauvorschriften) erforderlich sind. Der Bebauungsplan enthält daher folgende Festsetzungen:

*„Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt im Dorfgebieten MD 10,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.*

(s. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 2.2)

*Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt im Dorfgebiet MD 6,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.“*

(s. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 2.3)

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Firsthöhe sichert eine maßstäbliche und dem bestehenden Ortsbild angemessene Höhenentwicklung. Die darüber hinaus getroffene Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe orientiert sich ebenfalls an der Bestandsbebauung, insbesondere im einheitlichen westlichen Teilbereich. Die Festsetzungen zu First- und Traufhöhen sind darüber hinaus an den aktuell im Wohnungsbau üblichen lichten Geschosshöhen von 2,75 bis 3,00 m orientiert.

Die maximale Firsthöhe wird auf 10,5 m über der Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Der geläufige Begriff Oberkante Erdgeschossfußboden beschreibt dabei die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens. Dieses Maß wird im Baugenehmigungsverfahren regelhaft geprüft. Hierbei ist folglich der Belag des Fußbodens mit einbezogen, Teppichboden allerdings nicht. Die maximale Traufhöhe im Dorfgebiet wird, dies berücksichtigend, mit maximal 6,5 m festgesetzt. Die höchstzulässige Traufhöhe bezieht sich auf das Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks bzw. der Oberkante der Attika.

Bei einer zulässigen Traufhöhe von bis zu 6,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden ist im Dorfgebiet eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit großzügiger lichter Höhe der jeweiligen Geschosse möglich. Sie gewährleistet in Verbindung mit den Regelungen zur Dachneigung und Dachform (siehe Kapitel 4.7), dass eine optische Zweigeschossigkeit der Gebäude gewahrt bleibt, da oberhalb des zweiten Vollgeschoss ein Dachgeschoss mit geneigtem Dach errichtet werden muss. Die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe stellt sicher, dass sich eine bestandsergänzende oder bestandsersetzende Bebauung harmonisch in die Bestandsbebauung einfügt.

#### 4.1.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

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

Für das Dorfgebiet wird entsprechend der geplanten Bauformen (Einzel- und Doppelhäuser) eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die dadurch bedingte Einhaltung der seitlichen Grenzabstände wird die ortstypische und gewünschte aufgelockerte Wirkung der Bebauung unterstützt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern berücksichtigt den vorhandenen lockeren Gebäudebestand, der in Kombination mit den Mindestgrundstücksgrößen das Ortsbild von Bardowick entscheidend mitprägt und darüber hinaus verhindert, dass eine zu stark abriegelnde Wirkung durch mögliche Baulückenschließung oder in Form von Reihenhäusern hervorgerufen wird. Beide Bauweisen sind bereits im Bestand des Geltungsbereiches vorhanden, so dass diese Festsetzung sich an den räumlichen Gegebenheiten orientiert. Zwar könnten auch bei einer offenen Bauweise bis zu 50 m lange Einzelhäuser entstehen. Da das Plangebiet jedoch eine kleinteilige Grundstücksparzellierung aufweist und die Baugebietsflächen zum Großteil bereits bebaut sind, ist mit der Entstehung solcher Baukörper jedoch kaum zu rechnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebiets werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zur weitgehenden planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestands und Wahrung größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen, werden großzügige Baufelder ausgewiesen. Aus der Bestandssituation und den planerischen Zielsetzungen lassen sich nur wenige Einschränkungen für die Überbaubarkeit der privaten Grundstücksflächen ableiten. Die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen wird lediglich wie folgt beschränkt:

- Entlang aller Baufelder des Dorfgebietes sichert ein Abstand der Baugrenzen von 3 m einen ortstypischen Mindestabstand der Bebauung sowohl zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen als auch zu den ausgewiesenen Landwirtschafts- und öffentlichen Grünflächen und der Gemeinbedarfsfläche. Dieses Maß entspricht dem in der Landesbauordnung festgesetzten Mindestabstand. Grundsätzlich soll durch den Abstand der Bau- zur Grundstücksgrenze das einheitliche Ortsbild gewahrt, eine erdrückende Wirkung von Baukörpern auf Fußgänger vermieden und allgemein die Aufenthaltsqualität im Straßenraum gefördert werden. Auch im Bestand sind die Gebäude in der Regel einige Meter von der Straßenkante abgerückt und Vorgartenzonen angelegt worden.

Bestehende Gebäude, die nicht 3 m Abstand zu den genannten benachbarten Flächen einhalten, genießen Bestandsschutz. Eine bauliche Veränderung oder Erweiterung dieser bestehenden baulichen Anlagen über das derzeitige Maß hinaus und zu den nachbarlichen Flächen wird damit jedoch zukünftig ausgeschlossen. Betroffen sind folgende Baukörper auf den Flurstücken der Gemarkung Bardowick:

- Flur 7, die Flurstücke: 141/1 (Nebengebäude), 142/3 (Nebengebäude), 142/7 (Nebengebäude), 146/2 (Nebengebäude), 148/2 (Nebengebäude), 148/3 (Nebengebäude), 148/4 (Nebengebäude), 152/1 (Nebengebäude), 191/3 (Nebengebäude), 191/4 (Hauptgebäude), 191/6 (Nebengebäude), 190/11 (Haupt- und Nebengebäude), 190/17 (Nebengebäude).
- Flur 12, die Flurstücke: 2/2 (Hauptgebäude), 5/13 (Hauptgebäude), 12/1 (Hauptgebäude), 13/1 (Nebengebäude), 14/1 (Haupt- und Nebengebäude), 19/1 (Haupt- und Nebengebäude), 23/8 (Nebengebäude).

- Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen sollen Sichtfenster zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der innerhalb des Siedlungsgefüges befindlichen landwirtschaftlichen Fläche freigehalten werden. Denn trotz Festsetzung einer offenen Bauweise kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Blickbeziehungen vom öffentlichen Straßenraum in die von Bebauung umrahmten gartenbaulich genutzten Fläche gestört werden. Denn fast durchgehend ist eine Bebauung in zweiter Reihe möglich, wobei die Gebäude in zweiter Reihe seitlich versetzt zur vorderen Bebauung angeordnet werden könnten, so dass die Sichtachsen vollkommen unterbunden sind. Für Bardowick ist es jedoch ortstypisch, dass die von Siedlungsstruktur umrahmten Gartenbauflächen vom Straßenraum aus visuell wahrnehmbar sind und somit das Ortsbild mitprägen. Um die Sichtverbindungen jedoch in angemessenen Abständen sicher gewährleisten zu können, werden die überbaubaren Flächen an geeigneten Stellen unterbrochen. Diese Lücken zwischen den überbaubaren Flächen sind vorrangig dort angeordnet, wo bereits private Erschließungswege zu den Gartenbauflächen oder anderen rückwärtig gelegenen Grundstücken bzw. Nutzungen vorhanden sind oder sich die Anordnung privater Erschließungswege zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche aufgrund der räumlichen Gegebenheiten planerisch anbietet.

#### 4.1.3 Mindestgrundstücksflächen

Zur Sicherung der gartenbezogenen und landschaftsnahen dörflichen Baustrukturen werden für die Baugrundstücke zudem Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt:

*„Im Dorfgebiet MD sind je Baugrundstück mindestens die folgenden Grundstücksflächen nachzuweisen:*

*- 500 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern und*

*- 350 m<sup>2</sup> bei Doppelhäusern.“*

(s. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 3.1)

Die hier festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern und 350 m<sup>2</sup> bei Doppelhäusern orientiert sich an der unteren Grenze der im Bestand vorhandenen Grundstücksgrößen. So wird sichergestellt, dass der bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert wird, der Quartierscharakter nicht in störender Weise überformt werden kann, indem die bestehende Bebauungsstruktur mit einer zu kleinteiligen Siedlungsstruktur überformt wird, zugleich jedoch eine noch vertretbare bauliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Insgesamt bleibt so der Charakter einer aufgelockerten Siedlungsstruktur gewahrt. Bei einer Reduzierung der Mindestgrundstücksgrößen bestünde insbesondere die Möglichkeit, dass sich sehr schmale Grundstücke bilden, die nicht in die Eigenart des Gebietes passen. Bei Festsetzung größerer Mindestgrundstücksgrößen wäre die bauliche Nutzung der unter diese Grenze fallenden Grundstücke planungsrechtlich nicht mehr gedeckt. Im Rahmen der Abwägung erscheint dies nicht vertretbar, da dies einen zu großen Eingriff in die Eigentumsrechte bedeuten würde.

Eine Ausnahme stellen in diesem Zusammenhang die Flurstücke 142/8 und 190/11 der Flur 7 der Gemarkung Bardowick dar. Diese beiden schmalen Grundstücke, parallel zur „Mühlenstraße“, lassen aufgrund ihrer Grundstückszuschnitte nur erschwert eine jeweils einzelne Bebauung zu. Da diese beiden Flurstücke jedoch einem Eigentümer zugeschrieben sind und sich ein Hauptgebäude über beide Flurstücke erstreckt, stellen sie ein zusammenhängendes Baugrundstück dar, so dass letztlich doch den festgesetzten Mindestgrundstücksgröße entsprochen wird.

Grundsätzlich stehen alle betroffenen Gebäude, die aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung bisher nicht den Anforderungen des Bebauungsplanes entsprechen, zunächst unter Bestandsschutz. Sie dürfen baulich unverändert weiterbestehen und auch unterhalten werden, jedoch nicht mehr wesentlich umgebaut oder durch gleichartige Neubauten ersetzt werden. Angesichts der verfolgten Zielsetzung, die planungsrechtliche Sicherung bestehender Bauten mit einer ergänzenden Gestaltungsgrundlage sowie der behutsamen Nachverdichtung, ist dieser Eingriff in den Bestand zu rechtfertigen. Wenn Gebäude sich in einem baulichen Zustand befinden, so dass erforderliche Maßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz zur Fortführung der Nutzung nicht mehr durch die Regelungen des Bestandsschutzes gedeckt sind, ist es zumutbar, stattdessen einen Neubau so zu errichten, dass er den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

## **4.2 Gemeinbedarfsfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes an der Ecke „Hamburger Landstraße“ und „Mühlenstraße“ wird die bestehende Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Bestand. Diese Nutzung befindet sich seit dem Jahr 2001 an der „Mühlenstraße“. Die Feuerwache stellt einen wichtigen Baustein der örtlichen Infrastruktur dar. Die Lage an der Kreisstraße sichert für diese Nutzung eine schnelle Erreichbarkeit der möglichen Einsatzorte. Die Gemeinbedarfsfläche bietet am Standort darüber hinaus Potenziale für eine bauliche Erweiterung der Nutzung. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird das Grundstück ausschließlich für diese Nutzung vorbehalten und die Funktionalität des Feuerwehrstandortes gewahrt.

Für die Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird weder eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung noch zur überbaubaren Fläche getroffen. Der Gemeinbedarfsnutzung soll diesbezüglich nicht reglementiert werden. Anders als auf den benachbarten Baugebietsflächen kann auf dieser Gemeinbedarfsfläche angesichts der festgelegten Zweckbestimmung kein wirtschaftlicher Nutzen generiert werden, der eine bauliche Intensivierung als vorteilhaft erscheinen lässt. Im Gegenteil stellt die Nutzung immer eine notwendige wirtschaftliche Belastung der Gemeinde dar und wird daher stets nur in dem Umfang realisiert werden, wie sie erforderlich ist, um die Zweckbestimmung noch angemessen erfüllen zu können. Das Ausmaß der baulichen Nutzung wird daher stets auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Auf planerische Reglementierung der Feuerwehrrnutzung kann daher verzichtet werden. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche sind für Gemeinbedarfsflächen auch nicht erforderlich, da Gemeinbedarfsfläche keine Baugebiete sind, sondern eine selbstständige Art der Bodennutzung darstellen. Anders als bei Baugebieten bedeutet z.B. das Fehlen von überbaubaren Flächen nicht, dass eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht stattfinden kann.

### **4.3 Landwirtschaftsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB)

Im Bebauungsplan werden entsprechend ihrer Nutzung Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um die vorhandene Landwirtschaft als Träger der Kulturlandschaft zu erhalten und zu stärken. Dadurch wird sichergestellt, dass der dörfliche Charakter des Plangebiets gewahrt und planungsrechtlich gesichert wird.

Dabei werden insbesondere die Teilbereiche dem Dorfgebiet zugeteilt, die sich in direkter und zweiter Lage zu den bestehenden Straßenverkehrsflächen befinden, derzeit aber noch durch den Gartenbau genutzt werden. Dazu zählen entlang der

- „Mühlenstraße“ der Flur 12, das Flurstück 5/12,
- „Wallstraße“ der Flur 12, die Flurstücke 12/1 (tlw.) und 14/1 (tlw.),
- „Im Sande“ der Flur 12, die Flurstücke 145/3 (tlw.), 145/10 (tlw.) und 147/2 (tlw.),
- „Hinterm See“ der Flur 12, die Flurstücke 23/2, 23/3 und 24 (tlw.).

Die Gebietskategorie des Dorfgebietes bietet den Eigentümern im Rahmen der Nachverdichtung eine zusätzliche Möglichkeit der baulichen Nutzung für die jeweiligen Flurstücke. Die sich daraus ergebende Option ermöglicht dem Grundstückseigentümer eine zusätzliche bauliche Nachverdichtung auf den erwähnten Grundstücken, ohne jedoch die derzeitige Gartenbaufläche auf Bestandsschutz zurücksetzen zu müssen.

Der innenliegende Bereich wird, dem Ortsbild entsprechend, weiterhin als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine Erschließung und Erreichbarkeit der rückwärtigen Fläche erfolgt, weiterhin unverändert, über das Flurstück 161 der Flur 12 „Gartenweg“. Zudem wird die Landwirtschaftsfläche mit einer Umgrenzung als Schutzfläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, umgeben. Dadurch wird sichergestellt, dass die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch z.B. Gewächshäuser oder Stallungen bebaut werden. Dies brächte eine deutliche negative Überformung des Ortsbildes mit sich, die durch die diese Regelung verhindert werden soll.

Damit eine Bewirtschaftung erfolgen kann und eine Erreichbarkeit der rückwärtigen Landwirtschaftsflächen auch weiterhin möglich ist, sind befestigte Wege auf Flächen, die für die Landwirtschaft festgesetzt sind, auch weiterhin zulässig.

### **4.4 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Mühlen“- und „Wallstraße“ und die Straße „Im Sande“. Die nächstgelegenen Knotenpunkte sind an der „Hamburger Landstraße/Mühlenstraße“ bzw. „Hamburger Landstraße/Im Sande“, „Mühlenstraße/Wallstraße“ und „Wallstraße/Im Sande“. Die umliegenden Erschließungsstraßen weisen allesamt, bis auf die Straße „Im Sande“, eine Aufteilung der Verkehrsfläche nach dem Trennprinzip mit einer zweispurigen Fahrbahnfläche mit begleitenden Fußwegen auf. Entlang der Straße „Im Sande“ ist auf der Verkehrsfläche angrenzend zum Plangebiet kein begleitender Fußweg vorhanden. Die Straßenquerschnitte der Erschließungsstraßen sind so ausgelegt, dass sich problemlos auch größere Fahrzeuge wie Busse und Lkws begegnen können. Die Verkehrsstraßen innerhalb des Plangebiets selbst sind hingegen als Mischverkehrsfläche errichtet worden. Hier teilen sich Fußgänger und Fahrradfahrer sowie Autofahrer gemeinsam die Straßenverkehrsfläche. Durch die vorhandene Pflasterung wird der Charakter einer Mischverkehrsfläche unterstrichen und eine verkehrsberuhigende Wirkung erzeugt. In südlicher Verlängerung zur Straße „Am Mühlenfriedhof“ werden die Grundstücke über eine Zufahrt erschlossen. In Verlängerung

verläuft diese Erschließung parallel zum vorhandenen Entwässerungsgraben mit einer Breite von ca. 1,5 m bis zu der Stelle, an der dieser östlich in die Gartenbaufläche abknickt.

Aufgrund der geringen Größe neu ausgewiesener Bauflächen ist das Ausmaß des daraus eventuell im Zuge der Nachverdichtung resultierenden zusätzlichen Verkehrs zu vernachlässigen. Insbesondere durch die relativ gleichmäßig verteilte Lage der im Plangebiet gegebenen Nachverdichtungsmöglichkeiten ist nur mit geringen Zunahmen der Verkehrsbelastung zu rechnen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die bisherige Bestandssituation zu erwarten sind. Die „Mühlen“- und „Wallstraße“ und die Straße „Im Sande“ sind zur Aufnahme der Mehrverkehre aller Voraussicht nach ausreichend leistungsfähig. Ein Ausbau der Straßenquerschnitte bzw. vorhandener Knotenpunkte ist demnach nicht erforderlich. Infolgedessen werden die vorhandenen Straßenverkehrsflächen bestandskonform ausgewiesen.

Entlang der Straßenverkehrsfläche „Hinterm See“ und „Am Mühlenfriedhof“ können vorhandene Baulücken und rückwärtige Baugrundstücke über die vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen werden und bedürfen keinem Ausbau. Rückwärtige Grundstücke sollen, analog zum nordwestlichen Teilbereich, mit Hilfe von privaten Erschließungsstichen an das Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Des Weiteren wird der vorhandene Fuß- und Radweg zwischen „Hamburger Landstraße“ und der Straße „Am See“ planungsrechtlich gesichert und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mittig im westlichen Teilbereich festgesetzt. Dieser 5 m breite Fuß- und Radweg, der zwischen den beiden Dorfgebieten mit der Bezeichnung MD verläuft, ermöglicht eine Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer. Planungsrechtlich gesichert wird auch die entlang der westlichen Grabenseite verlaufende Wegeverbindung. Zukünftig soll dadurch die Möglichkeit erhalten bleiben, einen Anschluss an den landwirtschaftlichen Gartenweg herzustellen um somit ein flächendeckendes Fuß- und Radwegenetz zu errichten.

#### **4.5 Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht eine große öffentliche Grünfläche, für welche die Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt wird. Sie erstreckt sich auf einer Länge von etwa 160 m und einer Breite von maximal 87 m. Der Friedhof besteht seit langem am Standort, was durch seinen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand entlang der Grundstücksgrenzen zu den privaten Grundstücken im Norden und Süden und den öffentlichen Verkehrsflächen im Osten und Westen ersichtlich wird. Die Friedhofsfläche wird neben ihrer grundlegenden Funktion auch als Parkfläche genutzt und ist mit entsprechenden Ausstattungselementen versehen.

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erlaubt generell die Errichtung von Anlagen, die nach der Zweckbestimmung „Friedhof“ zur notwendigen Funktion beitragen. In der festgesetzten Friedhofsanlage sind daher ohne weitere Regelung die erforderlichen Wege, Bänke oder gegebenenfalls kleinere bauliche Anlagen, die der Friedhofsnutzung dienen, zulässig.

## 4.6 Natur und Landschaft

### 4.6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Neben einer konfliktfreien Integration der Neubauten im Rahmen der Nachverdichtung, die mittels eines verträglichen Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie verträglich dimensionierten Baufeldern den Bestand angemessen ergänzt, trägt eine Durchgründung ebenfalls zu einer Integration in den Bestand bei. Baum- und Strauchpflanzungen erhöhen nicht nur eine bestmögliche Einbettung der Planung in die bereits vorhandenen baulichen Strukturen, gleichzeitig erhöhen sie die Wohnqualität des Quartiers.

Das Plangebiet soll auch weiter den Charakter eines durchgrüneten Quartiers aufweisen. Daher spielt die Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes eine wichtige Rolle bei der Schaffung einer qualitätsvollen Wohnumgebung. Auf den privaten Baugrundstücken sind aus Klima-, Artenschutz- sowie Bodenschutzgesichtspunkten regionaltypische Bäume gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und zu erhalten. Dadurch ergibt sich ein sinnvolles Maß zur Durchgrünung der Grundstücke:

*„Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein (1) regionaltypischer Baum (vgl. Pflanzliste 1) mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*Pflanzliste 1: Obstbäume, Holz-Apfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Traubenkirsche (*Prunus padus*).“*

(s. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.1)

Die festgesetzte Pflanzliste berücksichtigt die potenziell natürliche Vegetation. Mit der vorliegenden Festsetzung wird sichergestellt, dass bei einem neu entstehenden Grundstück, aufgrund der Mindestgrundstücksflächen, mindestens ein regionaltypischer Baum gepflanzt wird. Ein weiterhin grüner Charakter wird dadurch auch bei Neubauten gewahrt.

## 4.7 Ver- und Entsorgung

### 4.7.1 Oberflächenentwässerung, Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Aufgrund der vorhandenen Topografie wird der Entwässerungssituation eine besondere Bedeutung beigemessen. Flächen, die sich im rückwärtigen, gartenbaulich genutztem Landwirtschaftsbereich befinden liegen tiefer als straßenbegleitende Grundstücke. Der tiefste Punkt im Plangebiet befindet sich mit 6,80 m üNNH im nordöstlichen Teilbereich der Landwirtschaftsfläche. In Folge von Starkregenereignissen kann sich so das Oberflächenwasser auf diesen Flächen sammeln, so dass eine Aufnahme durch den Boden nur bedingt möglich ist. In diesem Zusammenhang gilt es, für zukünftige Baugrundstücke und der dafür notwendigen Oberflächenentwässerung, eine Regelung zu treffen.

Der hier vorliegende Bebauungsplan unterscheidet daher zwischen zwei Arten der Oberflächenentwässerung. Auf der einen Seite wird eine ausreichend dimensionierte und funktionsfähige Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleistet. Hierzu trifft der Bebauungsplan, mit Ausnahme von ausreichend dimensionierten Flächen, keine weiteren

Regelungen. Das Oberflächenwasser der Kreisstraßen wird über bereits bestehende Regenwasserkanäle abgeleitet. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt darüber hinaus auf den, auch für Neubau ausreichend dimensionierten, straßenbegleitenden Versickerungsmulden. Diese nehmen das anfallende Regenwasser vollständig auf und geben es an den belebten Oberboden ab. Die technische Infrastruktur ist ebenfalls für die Bewältigung von Starkregenereignissen ausgelegt.

Auch das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird, soll aufgrund der vorherrschenden Bodenbeschaffenheit im Plangebiet selber zur Versickerung gebracht werden, um zu gewährleisten, dass keine Verschärfung der vorhandenen Situation durch die neu ausgewiesenen Bauflächen entsteht. Im Bebauungsplan trifft dementsprechend folgende Festsetzung:

*„Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und den befestigten Flächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung) wieder schadlos dem Grundwasser zuzuführen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.“*

(s. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 5.1)

Das anfallende Schmutzwasser wird mittels Schutzwasserkanälen, die innerhalb der vorhandenen Erschließungsflächen verlegt sind, an die Entsorgungsinfrastruktur in den umgebenden Straßenverkehrsflächen angeschlossen und über diese beseitigt.

#### 4.7.2 Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Samtgemeinde, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung geplanter Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

#### 4.7.3 Brandschutz und Löschwasser

Es handelt sich überwiegend um eine Bestandsüberplanung. Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch über das Trinkwassernetz. Objekte mit besonders erhöhtem Brand- oder Personenrisiko sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

#### 4.7.4 Abfallbeseitigung

Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Zufahrten an der „Mühlenstraße“, „Wallstraße“ und „Im Sande“ sowie den Straßen im Plangebiet „Hinterm See“ und „Am Mühlenfriedhof“ sichergestellt und wird durch den Landkreis Lüneburg bereits versorgt.

#### 4.7.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich westlich des Gewässers der Ilmenau. Im Zentrum des Fleckens Bardowick gibt es bestimmte Bereiche, die in der Vergangenheit von Überschwemmungen betroffen waren. Das Plangebiet selbst befindet sich nicht im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Auch bei größeren Überschwemmungsereignissen, wie z.B. einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100), befindet sich das Plangebiet nicht im betroffenen Bereich.

### 4.8 Immissionsschutz, Altlasten, Denkmalschutz

#### 4.8.1 Immissionsschutz

Für die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen wurden die Kreisstraßen K 31 (Wallstraße) und K 46 (Hamburger Landstraße) sowie die Gemeindestraßen „Im Sande“ und Mühlenstraße berücksichtigt. Das Ausmaß dieser Lärmbelastung ist im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung ermittelt worden.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen ergeben sich gemäß DIN 4109, wobei neben der über lange Zeit bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109:1989-11 zwischenzeitlich zwei Neufassungen der DIN 4109 veröffentlicht wurden: DIN 4109:2016-07 und DIN 4109:2018-01. Die Lärmpegelbereiche in dieser Lärmtechnischen Untersuchung wurden gemäß DIN 4109:2016-07 ermittelt. Gemäß DIN 4109:2016-07 ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  für den Tag aus dem Beurteilungspegel durch Addition von 3 dB(A), für die Nacht aus dem um 10 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel durch Addition von 3 dB(A). Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Die DIN 4109:2018-01 rückt vom Prinzip der in 5 dB(A)-Stufen festgelegten Lärmpegelbereiche ab und ermöglicht eine direkte Berechnung der erforderlichen gesamten Schalldämmung der Außenbauteile anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel. Daher erfolgt zusätzlich zur Darstellung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2016-07 eine Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass der erforderliche Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm sowohl auf Basis der gegenwärtig bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109:2016-07 als auch auf Basis der aktuellen DIN 4109:2018-01 geführt werden kann.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen werden entlang der Hamburger Landstraße (K 46) und der Wallstraße (K 31) erreicht. Am Tage betragen die Beurteilungspegel an den zur Straße orientierten Baugrenzen etwa 67 dB(A). In direkter Straßennähe können somit weder der schalltechnische Orientierungswert gemäß DIN 18005 von 60 dB(A) noch der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV von 64 dB(A) eingehalten werden. Mit zunehmendem Abstand zu den Straßenverkehrsflächen gehen die Beurteilungspegel deutlich zurück, so dass die Orientierungs- und Grenzwerte im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten werden. Dies gilt insbesondere für die rückwärtigen Baufelder sowie in den straßenparallelen Baufeldern für alle Gebäude im rückwärtigen Bereich. Entlang der Mühlenstraße ergeben sich geringere Immissionen. Hier wird der Orientierungswert von 60 dB(A) nur um 1-2 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) wird eingehalten.

In der Nacht betragen die Beurteilungspegel an den zur Straße orientierten Baugrenzen entlang der K 31 und der K 46 etwa 56 dB(A). In direkter Straßennähe können somit weder der schalltechnische Orientierungswert gemäß DIN 18005 von 50 dB(A) noch der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV von 54 dB(A) eingehalten werden. Da die Beurteilungspegel

mit zunehmendem Abstand von den Straßen deutlich zurückgehen, werden die Grenz- und Orientierungswerte im überwiegenden Teil des Plangebietes ebenfalls eingehalten. Entlang der Mühlenstraße kann der Immissionsgrenzwert tags von 54 dB(A) auch in Straßennähe eingehalten werden.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln oberhalb von 70/60 dB(A) tags/nachts angenommen wird, wird in keinem Fall überschritten.

Da alle Berechnungen mit freier Schallausbreitung im Plangebiet erfolgten, werden die in den Lärmkarten dargestellten Beurteilungspegel nur an den direkt zu den angrenzenden Straßen orientierten Gebäudeseiten erreicht. Für die übrigen Gebäudeseiten sowie die im rückwärtigen Bereich gelegenen Gebäude ist wegen der Abschirmwirkung der Gebäude mit geringeren Schallimmissionen zu rechnen. Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte sind Festsetzungen zum Lärmschutz auf Bebauungsplanebene erforderlich.

#### Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:2016-07

Die Baugrenzen entlang der Hamburger Landstraße und der Wallstraße liegen genau an der Grenze zum Lärmpegelbereich V, entsprechend einer resultierenden Schalldämmung von 45 dB. Anschließend bestehen in einem relativ schmalen Streifen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV (resultierende Schalldämmung  $R_{w, res} = 40$  dB). Im überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen lediglich die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II und III, die häufig bereits aufgrund der Wärmeschutzanforderungen erfüllt werden und keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen erfordern.

#### Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109:2018-01

Der maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet ist in Anlage 3 dargestellt. Er bewegt sich zwischen 57 und 71 dB(A). Bei Anwendung der (in Niedersachsen noch nicht bauordnungsrechtlich eingeführten) DIN 4109:2018-01, die eine Abstufung der erforderlichen Schalldämmung in 1 dB – Schritten erlaubt, ergibt sich eine erforderliche Schalldämmung der gesamten Außenbauteile von maximal 41 dB. Aufgrund der entfallenden Abstufung in 5 dB – Schritten ergeben sich somit geringere Anforderungen, was sich insbesondere entlang der straßenseitigen Baugrenzen auswirkt, da diese genau auf der Grenze zum Lärmpegelbereich V liegen.

#### Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen hier aus Gründen eines im Rahmen der Abwägung höher zu gewichtendem Erhalt des Straßen- und Ortsbildes nicht in Betracht, wodurch Maßnahmen an und innerhalb der straßenbegleitenden Gebäude vorrangig werden. Zur Sicherung eines ausreichenden passiven Schallschutzes werden daher im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen:

*„Für Gebäude in der ersten Baureihe entlang der Straßen „Hamburger Landstraße“, Wallstraße, Mühlenstraße und „Im Sande“ gilt zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrslärmimmissionen, das Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden sind.*

Lärmpegelbereich	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
I	bis 52	bis 55	30	-
II	53-57	56-60	30	30
III	58-62	61-65	35	30
IV	63-67	66-70	40	35
V	68-72	71-75	45	40
VI	73-77	76-80	50	45

**Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109**

*Alternativ kann eine Ermittlung des erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109:2018-01 auf Basis der in der Nebenkarte dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgen.“*

(s. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.1)

*„Für Gebäude in der ersten Baureihe entlang der Straßen „Hamburger Landstraße“, Wallstraße, Mühlenstraße und „Im Sande“ gilt für zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird. Davon ausgenommen sind die rückwärtigen Gebäudeseiten, entlang der Mühlenstraße die rückwärtigen und die seitlichen Gebäudeseiten.“*

(s. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.2)

Aufgrund der begrenzten Größe neu ausgewiesener Bauflächen im Rahmen der geplanten Nachverdichtung sind die zu erwartenden Neuverkehre im Vergleich zur Bestandssituation insbesondere auch durch die gleichmäßige Verteilung der Nachverdichtungsmöglichkeiten gering und zu vernachlässigen. Es ist nur mit geringen Zunahmen der Verkehrsbelastung in den jeweiligen Bereichen zu rechnen, so dass keine spürbaren Auswirkungen auf die bisherige Bestandssituation zu erwarten ist.

#### 4.8.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Aufgrund der z.T. landwirtschaftlichen Vornutzungen im Plangebiet ist nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten auszugehen. Es bestehen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet.

Hinweis:

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel dennoch gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

## 4.9 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch § 79 durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

Mit der örtlichen Bauvorschrift soll für die Gestaltung der bestehenden und neugeplanten Gebäude ein gestalterischer Rahmen definiert werden, der sich am ortstypischen Bestand orientiert und dennoch einen gewissen Spielraum zur Gestaltung ermöglicht. Ziel ist es, die ortsbildtypische Gestaltung zu erhalten und durch eine geeignete Erhaltungssatzung zu sichern.

### Fassadengestaltung

Das Plangebiet weist aktuell eine vergleichsweise homogene Gebäudegestaltung auf. Besonders ortsbildprägend sind daher Fassadengestaltung, Dacheindeckungen und Einfriedungen. Durch grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung sollen das charakteristische Ortsbild bewahrt und städtebauliche Fehlentwicklungen, wie grelle und somit störende Farben oder ein zu starker Materialmix, vermieden werden. Bei Neubauten sollen die örtlichen Bauvorschriften zu einem verträglichen Einfügen in den vorhandenen Bestand beitragen. Die getroffenen Regelungen bilden einen verträglichen Rahmen, der die Baufreiheit der zukünftigen Bauherren nicht unangemessen einschränkt, aber gleichzeitig eine an den Flecken Bardowick angepasste, städtebauliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht:

*„Im Dorfgebiet MD ist für die Hauptbaukörper ausschließlich die Verwendung von Ziegelmauerwerk, das annähernd dem roten bis rotbraunen RAL-Farbspektrum zugeordnet ist, zulässig. Daneben ist die Nutzung von Holzmaterialien oder Putzmaterialien in den Farben Rot, Grau und Weiß bis zu einem Anteil von 30 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Fachwerk mit Ausmauerungen in den o. g. Materialien und Farben ist zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen als Stahl- Glaskonstruktion erstellt werden.“*

(s. örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 7.1)

Diese Festsetzungen dienen der Gestaltung der Hauptgebäude. Damit auch die vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Hauptgebäude, die aufgrund ihres jeweiligen Zuschnittes und Grundfläche andere Typologien als bestehende Wohnhäuser aufweisen, sich in das Ortsbild einfügen lassen, wird für diese Gebäude eine gesonderte textliche Festsetzung mit aufgenommen:

*„Ausnahmsweise dürfen sichtbare Außenwände von gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäuden auch aus Holz, mit Well- oder Trapezblechen oder Wellfaser-Zementplatten hergestellt werden.“*

(s. örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 7.2)

### Dacheindeckung

Die Dachlandschaft prägt neben der festgesetzten Fassadengestaltung maßgeblich das Erscheinungsbild des Ortes. In Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen und zwecks Verhinderung moderner, nicht ortsbildtypischer städtischer Bauformen wird bestimmt, dass im Dorfgebiet Dächer von Wohngebäuden als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 30 Grad und 50 Grad auszuführen sind. Hierdurch wird

gewährleistet, dass Dachflächen derart geneigt gebaut werden, dass sie sich zum einen harmonisch in die Bestandsbebauung einfügen und zum anderen nicht auf eine Weise ausgeführt werden, welche die Optik eines weiteren Vollgeschosses in den Dachflächen erzielt. Durch die Festsetzungen wird an die Dach- und Fassadengestaltung im Flecken Bardowick angeknüpft und einer allzu heterogenen, häufig modischen oder vorstädtischen und daher städtebaulich unangemessenen Gestaltformen vorgebeugt. Beispielsweise haben Walmdachbungalows, abweichende Dachneigungen, Dachaufbauten in mehreren Ebenen oder farbig lasierte Dacheindeckungen einen nachhaltig störenden Einfluss auf das baugestalterische Erscheinungsbild. Derartige Gestaltungsformen widersprechen dem Ziel, eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten, die sich in die einheitliche Gestalt und Farbigkeit des Flecken Bardowick einfügt. Um eine gleichförmige Dachlandschaft zu generieren und somit das Bild eines einheitlichen Gebietscharakters zu schaffen, werden für Hauptgebäude ausschließlich Dacheindeckungen aus Tonziegeldachpfannen zugelassen, die dem roten bis rotbraunen RAL-Farbspektrum zugeordnet sind. Auch hochglänzende Eindeckungen können, je nach Lichteinfall, massiv blenden und somit sehr starke Störwirkung entfalten:

*„Die Dacheindeckungen der Hauptdachflächen sind als symmetrischen Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit mindestens 30 Grad und maximal 50 Grad Dachneigung aus Tonziegeldachpfannen in den Farbtönen Rot oder Rot- Braun oder als Reetdach herzustellen. Begrünte Dächer sind zulässig. Glänzend engobierte und sonstige glänzende Dachpfannen sind nicht zulässig und müssen annähernd einem der folgenden RAL-Farbspektren zugeordnet sein:*

*Rot bis Rotbraun: bspw. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3022 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3011 (braunrot), 3007 (Schwarzrot)“*

(s. örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 6.3)

Der Ausschluss von Metalleindeckungen bzw. Dacheindeckungen aus Metall könnte die Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien und damit eine ökologische und nachhaltige Entwicklung des neuen Wohnquartiers behindern. Photovoltaik- und Solaranlagen, die auf Dachflächen montiert werden, weisen allesamt eine glänzende, metallene Anmutung auf und wären somit nur im Einzelfall durch eine Ausnahme im Rahmen der Baugenehmigung zulässig. Dennoch soll das Bestandsgebiet auch modernen Ansprüchen, wie der Nutzung regenerativer Energien, Rechnung tragen. Der Belang der Gewinnung von Sonnenenergie muss in dem Plangebiet gegenüber gestalterischen Aspekten abgewogen werden. Diese Unsicherheit wird im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes durch folgende Festsetzung genommen:

*„Anlagen zur Energiegewinnung dürfen in die Dachflächen integriert sowie auf die Dachflächen aufgesetzt werden.“*

(s. örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 6.4)

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von dieser Regelung abgewichen werden. Dachgauben, Vordächer, Erker und Nebenanlagen entfalten, aufgrund ihrer sehr gering dimensionierten Dachflächen, nur geringes Störpotenzial:

*„Die Vorschriften gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer) sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.“*

(s. örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 6.5)

Im Dorfgebiet sind auf weiteren Flächen häufig Gewächshäuser vorhanden, die aufgrund ihrer Eigenart nicht den Gestaltungsfestsetzungen der Hauptgebäude zu zuordnen sind. Zur Eindeutigkeit wird deshalb für diese Nebenanlagen die textliche Festsetzung zur Gestaltung erlassen:

*„Gewächshäuser in Stahl-Glaskonstruktion sind zulässig.“*

(s. örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 6.6)

### Einfriedungen

Festgesetzt ist eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und privater Grundstücksgrenzen von maximal 1,20 m über dem jeweiligen Straßenniveau. Auch wenn im Bestand bereits teilweise Einfriedungen über diese Höhe hinaus bestehen, ist eine Beschränkung der Höhe für das Erscheinungsbild sowie für den Erhalt des dörflich geprägten Gebietscharakters sinnvoll. Bei einer Höhe von 1,20 m bleibt gewährleistet, dass der grüne Charakter, der in Kombination mit homogenen, baulichen Anlagen das historische Bild vom Flecken Bardowick prägt, auch weiterhin sichtbar und erhalten wird. Die hinter der Einfriedung vorhandenen Gebäude bleiben so vom Straßenraum sichtbar und ein „Einmauerungseffekt“ wird auf diese Weise vermieden. Mit der Festsetzung sollen gestalterisch unerwünschte Einfriedungen, die das Ortsbild stören und einen ausgrenzenden oder einengenden Charakter haben, vermieden werden. Aufgrund des grünen Charakters bleiben von dieser Höhenbeschränkung Einfriedungen in natürlicher Form wie geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder freiwachsenden Sträuchern unberührt:

*„Für Einfriedungen sind geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder freiwachsende Sträucher zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen aus festen Materialien wie z.B. Stein, Holz und Stahl nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.“*

(s. örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 6.7)

### Werbeanlagen

Neben der Dimensionierung der baulichen Anlagen tragen ebenfalls deren Gestaltung sowie die für einen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Werbeanlagen maßgeblich dazu bei, inwieweit sich eine solche Planung in den Bestand einfügt. Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher sind Werbeanlagen in verträglichem Maße grundsätzlich zugelassen. Allerdings sind Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, in großen Dimensionierungen sowie Werbeanlagen mit beweglichem, laufendem Licht und zur Fremdwerbung unzulässig.

*„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante nicht überragen. Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck der Fremdwerbung ist unzulässig.“*

(s. örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 6.8)

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Umsetzung eines Werbekonzepts, das durch ein gehäuftes Anbringen von mehreren Werbeanlagen ggf. negative gestalterische Auswirkungen auf das Ortsbild entfalten kann, unterbunden wird. Zugleich wird durch die

Festsetzung aber auch sichergestellt, dass jeder gewerbliche Nutzer die Möglichkeit hat, für seinen Betrieb zu werben. Dabei müssen aber gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Nachbarschaft vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen sowie vor optischen Beeinträchtigungen durch blendende Lichteffekte Berücksichtigung finden. Daher dürfen Werbeanlagen die Traufkante des zugehörigen Gebäudes nicht überschreiten. Obwohl Werbeanlagen bereits in die geschlossenen Fassadenflächen integriert werden, soll verhindert werden, dass die von den Traufkanten der Gebäude erzeugte Raumflucht und damit die Raumperspektive nicht gestört wird. Da Werbeanlagen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf den zu bewerbenden Markt lenken sollen, wird mit ihnen häufig versucht, eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, was bedeutet, dass Werbeanlagen in Verbindung mit Licht genutzt werden. Um störende leuchtende Werbeanlagen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig sind. Gleichzeitig kann damit eine Beeinflussung der Verkehrsteilnehmer auf die umliegenden Straßen ausgeschlossen werden, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zugutekommt. Darüber hinaus könnte beispielsweise durch überhöhte Werbeanlagen der Blick auf den St. Peter und Paul Dom zu Bardowick als prägnante Landmarke verdeckt werden oder aufgrund der erzeugten optischen Konkurrenzsituation von ihm abgelenkt werden.

### Unversiegelte Flächen

Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels und die damit einhergehende Zunahme von Starkregenereignissen stellt geänderte Ansprüche an die Bauleitplanung. Neben der Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien spielt auch der größtmögliche Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet eine zentrale Rolle für eine ökologische und nachhaltige Baulandentwicklung. Durch die unvermeidliche Versiegelung der Baugrundstücke durch das Errichten von Haupt- und Nebenanlagen werden die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Diese Versiegelung wurde in den vergangenen Jahren durch die Gestaltung der privaten Gärten zusätzlich erhöht. Statt einer gärtnerischen Gestaltung und Nutzung erfahren die privaten Gärten immer öfter eine Gestaltung durch Schotter (sog. Schottergärten). Diese Schottergärten werden zusätzlich mit einer Folie nach unten abgedichtet, wodurch die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildungsrate vollständig ausbleibt. Um das Maß der Versiegelung über ein verträgliches Maß hinaus zu vermeiden und den größtmöglichen Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten regelt der Bebauungsplan Folgendes:

*„Die nicht von zulässigen Haupt- und Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO überdeckten Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und mit bodenbedeckender Vegetation (wie bspw. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) zu begrünen.“*

(s. örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 6.9)

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

## **HINWEISE**

### Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüschern und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG).

### Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 5 Flächen- und Kostenangaben

---

### 5.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 17 ha groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

das Dorfgebiet	89.258,7 m <sup>2</sup> ,
die Gemeinbedarfsfläche	10.411,2 m <sup>2</sup> ,
die Landwirtschaftsfläche	31.909,6 m <sup>2</sup> ,
die Straßenverkehrsfläche	26.700,5 m <sup>2</sup> ,
die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	648,1 m <sup>2</sup> ,
die öffentliche Grünfläche	9.878,4 m <sup>2</sup> ,
die Gewässerfläche	804,7 m <sup>2</sup> ,
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>169.611,2 m<sup>2</sup></b>

### 5.2 Kostenangaben

Die Samtgemeinde Bardowick übernimmt die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hinterm See“.

## 6 Aufhebung und Änderung bestehender Pläne

---

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hinterm See“ existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt bisher § 34 BauGB „Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile“. Es werden keine existierenden Bebauungspläne außer Kraft gesetzt.

#### Billigung:

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Samtgemeinde Bardowick am ..... gebilligt.

Samtgemeinde Bardowick, den

.....  
(Unterschrift)