

Flecken Bardowick

**Bebauungsplan Nr. 35b „Altbereich Mitte –
2. Abschnitt, Wittorfer Straße“**
mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung

– 1. Änderung –

gemäß § 13a BauGB

Begründung

Vorentwurf 28.09.2020



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung, © 2019  LGLN.
Ohne Maßstab.



Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrund und -ziel	3
2	Rechtsgrundlage und Verfahren	4
2.1	Prüfkriterien gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 S.2 Nr. 2 BauGB	4
3	Andere zu berücksichtigende Planungen	10
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	9
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	10
3.3	Bestehender Bebauungsplan Nr. 35b „Altbereich Mitte – 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“	11 12
3.4	Denkmalschutz	13
3.5	Überschwemmungsgebiet der Ilmenau	13
4	Bestandsaufnahme und Festsetzungen der Änderungsbereiche	15
4.1	Änderungsbereich 1	15
4.2	Änderungsbereiche 2.1 bis 2.5	17
4.3	Änderungsbereiche 3.1 bis 3.3	21
4.4	Änderungsbereich 4	21
4.5	Änderungsbereich 5	17
4.6	Änderung Trauf- und Firsthöhen	22
4.7	Änderung Zulässigkeit von Terrassen und Wintergärten	22
4.8	Örtliche Bauvorschrift	23
4.9	Hinweise	24
5	Umweltbelange	25
5.1	Gesetzlicher Rahmen	25
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung	26
5.3	Eingriffe und Vermeidungsmaßnahmen	26



1 Planungsgrund und –ziel

Aufgrund des Umfangs und der Komplexität hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35b „Altbereich Mitte – 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ haben sich in der Umsetzung einzelne Schwierigkeiten gezeigt, die mit dieser 1. Änderung nachgebessert werden sollen. Der Flecken Bardowick möchte daher mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b „Altbereich Mitte – 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“, entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35a „Altbereich Mitte - 1. Abschnitt, Domumfeld“, Anpassungen vornehmen. Die Änderungen werden auch im Hinblick auf aufgetretene Zweifel hinsichtlich der Rechtswirksamkeit einzelner Festsetzungen durchgeführt. Die im vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen sollen unabhängig davon, ob die bisherigen Festsetzungen wirksam sind oder nicht, in Kraft gesetzt werden.

Die ursprünglich festgesetzten Flächen für Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zur Unterstützung und Sicherung des Fortbestandes der landwirtschaftlichen Betriebe in den rückwärtigen Bereichen von Baugebieten entfallen nun.

Diese Bereiche werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Baugebiete festgesetzt, in denen nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe sowie gewerbliche Nutzungen für Gemüsehandel, da nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ehemalige Landwirte ihre landwirtschaftlichen Nebengebäude ggf. an Gewerbetreibende, beispielsweise als Lagerhallen, vermieten wollen bzw. viele landwirtschaftliche Betriebe im Altdorf Gemüsehandel als zweites Standbein oder als reine Gewerbebetriebe betreiben.

Im Zusammenhang damit werden Festsetzungen zur Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche (Überschreitung der GRZ Grundfläche von „Nebenanlagen“) rechtsicher angepasst.

Im Rahmen der 1. Änderung werden für einzelne Flächen die Baugrenzen auf den rückwärtigen Bereichen zu den Innenkämpen erweitert, um einer möglichen Erweiterung der Betriebe Rechnung getragen. Die überbaubaren Flächen werden so festgesetzt, dass eine größtmögliche Ausnutzung der Baugebiete ermöglicht wird. Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird so angepasst dass in Realteilungen bei Hofübergaben an Nachfolger ermöglicht werden. Außerdem wird die für die bauliche Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe die zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt, die nicht überschritten werden darf.

Darüber hinaus werden entlang der Wittorfer Straße maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten und entlang dieser übergeordneten Straße im Flecken Bardowick angemessene Bebauungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

In den ersten Bauzeilen werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass neue Wohngebäude entstehen können. Im Bereich der „zweiten Bauzeile“ ist aber im Allgemeinwohlinteresse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung der dörflichen Siedlungsstruktur die Errichtung weiterer Wohngebäude städtebaulich nicht erwünscht.

Mit der 1. Änderung wird zur Wahrung des Ortsbildes in allen Dorfgebieten eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt.

Im Zuge der 1. Änderung wird die im Jahre 2016 neu festgesetzte Grenze des Überschwemmungsgebietes der Ilmenau (ÜSG) nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Im Bereich des ÜSG sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes für Überschwemmungsgebiete zu berücksichtigen. Nach § 78, Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen nach dem BauGB untersagt. Im Rahmen der 1. Änderung werden somit als Dorfgebiet festgesetzte rückwärtige Bereiche die im ÜSG liegen, ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude genießen Bestandschutz. Grundstücksbereiche, auf denen ein Wohngebäude errichtet worden ist, das innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt, werden weiterhin als Dorfgebiet festgesetzt. Die



Baugrenzen werden auf die Grenze des ÜSG gelegt. Damit soll dem Schutz des Menschen vor Hochwassergefahren Rechnung getragen werden.

Im Bereich Huder Straße 40 wird unter Berücksichtigung des ÜSG die Baugrenze erweitert, um rückwärtig zusätzliche Wohnnutzungen zu ermöglichen.

2 Rechtsgrundlage und Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b „Altbereich Mitte – 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ erfolgt gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.08.2020.

Demnach darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1. weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) oder 2. 20.000 m² bis weniger 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2). In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche < 20.000) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 13a BauGB wird angewendet, weil mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b u.a. geregelt wird, in welchen Bereichen im Altdorf weitere Nachverdichtungspotenziale in Abwägung mit anderen Belangen genutzt werden können. Die Voraussetzungen hierfür wurden wie folgt geprüft:

Bedingungen des § 13a BauGB	Auswertung
Abs. 1 Nr. 1 – 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen,	--
- die Nachverdichtung	trifft zu
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	trifft zu
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m ²	siehe Kap. 2.1.
2. 20.000 m ² bis weniger 70.000 m ² ; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	siehe Kap. 2.1.
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	--
Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	nein
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzzgüter gegeben?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen des § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die Bedingungen für die Anwendung des § 13a BauGB unter Berücksichtigung der Prüfkriterien zur Einschätzung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen erfüllt sind.

Des Weiteren liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 zugrunde.

2.1. Prüfkriterien zur Einschätzung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB

Die zulässige festgesetzte Grundfläche der Änderungsbereiche wird nach überschlägiger Ermittlung im Geltungsbereich des B- Planes voraussichtlich weniger als 20.000 m² betragen. Um Rechtsunsicherheiten (unzulässige Kumulation mehrerer B- Pläne) vorzubeugen, wird dennoch eine Vorprüfung möglicher Umweltauswirkungen anhand der Prüfkriterien nach Anlage 2 zu § 13 a, Absatz 1, Satz 2, Nummer 2 durchgeführt. Dabei sind nur erhebliche Umweltauswirkungen mittels einer überschlägigen Ermittlung zu berücksichtigen.

Prüfkriterien und Prüfergebnis:

1. Merkmale des B- Planes in Bezug auf

1.1. das Ausmaß, in dem der B- Plan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die UVP setzt:

Es wird durch den B- Plan keine andere Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen.

Der Punkt 1.1. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

1.2. das Ausmaß, in dem der B- Plan andere Pläne und Programme beeinflusst:

Regionales Raumordnungsprogramm:

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg i. d. F. der 2. Änd. 2016 weist für den nordöstlichen Plangelungsbereich ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz aus. Die Festsetzungen des B- Planes berücksichtigen den Hochwasserschutz durch Anpassung der Baugrenze an die Gebietsausweisung des Überschwemmungsgebietes. (vergl. Punkt 2.6.6.) Darüber hinaus wird im B –Plan eine Hochwasserrückhaltefläche auf einer landwirtschaftlichen Fläche westlich der Ilmenau festgesetzt, um dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen.

Das im regionalen Raumordnungsprogramm östlich des Plangebietes ausgewiesene Natura 2000 Gebiet entlang der Ilmenau Niederung wird aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Weitere Ziele im RROP sind durch den B- Plan nicht betroffen.

Landschaftsrahmenplan 2017:

Der Freiraumbereich östlich vom Plangebiet wird im Landschaftsrahmenplan als Erholungs- und Landschaftsraum von hoher Bedeutung ausgewiesen.

Des weiteren weist der Landschaftsrahmenplan angrenzend an den östlichen Plangelungsbereich das bestehende Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg aus. Entlang der Ilmenau wird ein Natura 2000 Gebiet dargestellt, es liegt ca. 70 -250 m vom Plangebiet entfernt.

Die Bebauung wird bei der Änderung des B- Planes nicht über den bisherigen Geltungsbereich hinausgehen. Eine Beeinflussung der Zielfestsetzungen im Landschaftsrahmenplan durch den B- Plan kann daher ausgeschlossen werden.

Der Punkt 1.2. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.



1.3. die Bedeutung des B- Planes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung/

1.4. die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme:

Eine erhebliche Beeinflussung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Belange wird durch den B- Plan nicht hervorgerufen, da eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit einhergehend eine Beeinträchtigung des ökologischen Haushaltes geringfügig ist. Der Plangeltungsbereich ist heute schon in den Änderungsbereichen durch landwirtschaftliche Nebenanlagen versiegelt, eine Zunahme bzw. Umnutzung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohngebäude ist dazu verhältnismäßig gering.

Übergeordnetes Ziel des B- Planes ist es einerseits, neue Wohnbauflächen behutsam auf bereits versiegelten landwirtschaftlichen Höfen zuzulassen und andererseits die unversiegelten Freiflächen (Innenkampfsflächen) zu bewahren. Damit werden denkmalgeschützte und historisch bedeutsame Gebäude von umliegender Bebauung freigehalten und die nachhaltige Entwicklung durch den B- Plan gefördert. Im Zusammenhang mit der schutzwürdigen Ilmenaaniederung wird damit der Erholungsfunktion des Menschen und seiner Gesundheit Rechnung getragen.

An den aus dem Urplan getroffenen Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher wird weitestgehend festgehalten, um wertvolle Gehölzbestände nachhaltig zu sichern.

Der Hochwasserschutz wird nachhaltig geregelt, indem die Grenze des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) nachrichtlich in den B –Plan übernommen wird, Dorfgebietsfestsetzungen im ÜSG teilweise zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft zurück genommen werden und die Baugrenzen dem ÜSG angepasst werden. Darüber hinaus wird den Anforderungen des Wasserhaushaltes Rechnung getragen, indem im Plangebiet eine Hochwasserrückhaltefläche festgesetzt wird.

Die Änderungsbereiche des B- Planes beziehen sich nur auf den Bau von wenigen im Dorfgebiet zulässigen nutzungstypischen Anlagen. Bezugnehmend auf die heutige Vorbelastung ist eine Lärmerhöhung durch bauliche Anlagen oder Verkehr unerheblich. Darüber hinaus werden störende Anlagen wie z. B. Tankstellen, Vergnügungsstätten, Kfz- Handel und Werkstätten durch Textfestsetzung im B- Plan ausgeschlossen.

Die Punkte 1.3. und 1.4. sind im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

1.5. Die Bedeutung des B- Planes für die Durchführung nationaler und europäischer Vorschriften:

Das östlich vom Plangebiet befindliche FFH- Gebiet 71 entlang der Ilmenau und seinen Nebenbächen ist aufgrund der Entfernung zu den Änderungsbereichen nicht durch die Planung beeinträchtigt, da die Bebauung nur unwesentlich und nur innerhalb des B- Plangeltungsbereiches erweitert wird und das B- Plan Gebiet heute schon bebaut ist. Darüber hinaus wird die Bebauung durch die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche sowie einer Fläche für Ausgleich und Ersatz zur schutzwürdigen Ilmenaaniederung abgegrenzt.

Der Punkt 1.5. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:

2.1. Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen:

Es wird auf das Prüfergebnis der Punkte 1.3. und 1.4. verwiesen.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und auf den Menschen sind nicht zu erwarten, da der B- Plan dauerhaft Freiflächen sowie das Überschwemmungsgebiet schützt und störende Vorhaben ausschließt.

Das B- Plan Gebiet ist heute schon durch dorfgebietstypische Lärmimmissionen geprägt. Es sind ausschließlich die für ein MD- Gebiet nutzungsbedingten Auswirkungen und Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Punkt 2.1. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

2.2. den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen:

Der B- Plan hat keine über den Geltungsbereich hinausgehenden größeren Auswirkungen auf umliegende Gebiete.

Der Punkt 2.2. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

2.3. die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit:

Das B- Plan Gebiet wird als MD- Fläche ausgewiesen. Störende oder unfallträchtige Anlagen (wie z.B. Tankstellen) werden im B- Plan durch Textfestsetzung ausgeschlossen oder sind aufgrund zu geringer Abstände zur Wohnbebauung, wie z.B. Biogasanlagen, unzulässig. Es sind lediglich dorfgebietstypische, nicht erheblich riskante Nutzungen zu erwarten. Bei Neu- oder Umbauten von Betrieben ist ein entsprechender Nachweis im BimSCHG- Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Der Punkt 2.3. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

2.4. den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen:

Die Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf den Plangeltungsbereich.

Der Punkt 2.4. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

2.5. die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten:

Der Geltungsbereich des B- Planes befindet sich teilweise im denkmalpflegerischen Interessensbereich des Altdorfes. Der Flecken Bardowick besitzt historische Bedeutung und kulturelles Erbe aufgrund seiner denkmalgeschützten Gebäude sowie mittelalterlichen Baustruktur der Straßenrandbebauung und den freien Innenkämpen. Durch die Freihaltung von Innenkampsflächen in bebauten Bereichen und einer örtlichen Bauvorschrift für Neu- und Umbauten, welche sich an der historischen Bebauung orientiert, wird dem Schutz des historisch gewachsenen Ortsbildes, dem kulturellen Erbe und der Sensibilität des Ortes Rechnung getragen.

Die Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten werden durch Ausschluss von störenden Nutzungen (vergl. 1.4) vermieden.

Der Punkt 2.5. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

2.6. Ökologisch wertvolle Gebiete:

2.6.1. Natura 2000 – Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes:

In ca. 70- 250 Meter Entfernung zum Plangebiet befindet sich nordöstlich von diesem das FFH- Gebiet Nr. 71 entlang der Ilmenau. Es ist keine Ausdehnung der Bebauung in nordöstliche Richtung über den bisherigen Geltungsbereich im B- Plan geplant. Auswirkungen auf das FFH- Gebiet durch den B- Plan sind deshalb nicht zu befürchten.

Der Punkt 2.6.1. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

2.6.2. Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Ausgewiesene Naturschutzgebiete sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Der Punkt 2.6.2. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

2.6.3. Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nationalparke sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden

Der Punkt 2.6.3. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

2.6.4. Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Das Plangebiet hat aufgrund der großen Entfernung keinen Einfluss auf das Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“.

Im östlichen Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg teilweise an den Plangeltungsbereich. Die Änderung des B- Planes bewirkt keine weitere Ausdehnung der Bebauung über den Geltungsbereich hinaus in diesen Schutzbereich. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

Der Punkt 2.6.4. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

2.6.5. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz:

Nordöstlich des Plangeltungsbereiches befinden sich in ca. 300 m Entfernung vereinzelt geschützte Biotope nach §§ 24 NAGBNatSchG und 30 BNatSchG. Eine Ausdehnung der Bebauung in nordöstliche Richtung ist nicht vorgesehen, so dass keine Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter durch die Planung hervorgerufen werden.

Der Punkt 2.6.5. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

2.6.6. Wasserschutzgebiete gemäß § 51, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4, Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltgesetzes:

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Plangeltungsbereich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Ilmenau, dessen Grenzen nachrichtlich in den B- Plan übernommen werden. Der Bebauungsplan schließt im Überschwemmungsgebiet die Errichtung neuer Wohngebiete aus, es sind ausschließlich Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO zulässig. Dieses sind dem Wohnen dienende Nebenanlagen wie z. B. Stellplätze, Garagen und Geräteschuppen sowie in einem MD- Gebiet zulässigen untergeordneten Nebenanlagen landwirtschaftlicher Betriebe. Näheres regelt die WSG-Verordnung sowie die wasserschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung (vergl. Fazit, 3. Absatz).

Darüber hinaus werden im B- Plan im Überschwemmungsgebiet anstelle von Dorfgebiet landwirtschaftliche Flächen festgesetzt, teilweise als Hochwasser- Rückhaltefläche, festgesetzt, um für den Fall eines Hochwassers ausreichend Retentionsflächen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.

Der Punkt 2.6.7. ist im Prüfergebnis möglicher Umweltauswirkungen erheblich. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes werden nachrichtlich in den B- Plan übernommen. Die B- Planfestsetzungen berücksichtigen die Aspekte des Hochwasserschutzes durch die Festsetzung von Fläche für die Landwirtschaft anstelle von Dorfgebiet, entsprechende Nicht- Ausweisung von Bauflächen, so dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch und Umwelt“ vermieden bzw. minimiert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass historisch entstandene Siedlungsgebiete entlang der Ilmenau bereits vor Festlegung des Überschwemmungsgebietes vorhanden waren und nun von der neuen Festlegung des Überschwemmungsgebietes betroffen sind.

2.6.7. Gebiete, in denen die Rechtsakten der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

Es werden keine von der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen überschritten.

Der Punkt 2.6.7. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.



2.6.8. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2, Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes:

Das Plangebiet befindet sich im Flecken Bardowick und ist im RROP des Landkreises Lüneburg als Grundzentrum mit Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten festgelegt.

Der Punkt 2.6.8. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

2.6.9. In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft werden:

Die im ursprünglichen B-Plan befindlichen Baudenkmale werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Die Änderungsbereiche sind überwiegend als Denkmalverdachtsfläche festgelegt. Archäologische Befunde sind nicht bekannt.

Der Punkt 2.6.9. ist im Prüfergebnis bezügl. möglicher Umweltauswirkungen unerheblich.

Fazit:

Die überschlägige Prüfung gem. §13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB hat ergeben, dass die 1. Änderung des B-Planes 35 b „Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“, 1. Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Lediglich das Prüfkriterium 2.6.6 (Überschwemmungsgebiet der Ilmenau) ist von der B-Planänderung betroffen. Die Grenzen des neu festgelegten Überschwemmungsgebietes aus dem Jahre 2016 werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes können neue Baugebiete in Überschwemmungsgebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, keine Gefährdungen von Leben, Gesundheit und erhebliche Sachschäden zu erwarten sind und die Belange des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt werden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 35b „Altbereich Mitte- 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ werden keine neuen Wohngebiete in den ausgewiesenen Grenzen des Überschwemmungsgebietes geplant. Bereits bestehende historisch gewachsene Siedlungsbereiche werden infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft lediglich den heutigen Bedürfnissen infolge der zunehmenden Wohnraumnachfrage im Rahmen der Innenentwicklung angepasst.

Die neu festgelegte Grenze des Überschwemmungsgebietes greift nunmehr über die alte bisher festgelegte ÜSG- Grenze hinaus und überzieht teilweise bis zu 100m tief den bebauten Siedlungsbereich. Hiervon sind auch die Standorte bereits genehmigter Wohngebäude sowie landwirtschaftlicher und nicht landwirtschaftlicher Nebengebäude betroffen.

Rückwärtige bisher landwirtschaftlich genutzte Dorfgebietsflächen im Änderungsgebiet 1 werden im Sinne des Hochwasserschutzes nun als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Baugrenzen werden im Änderungsgebiet 1 an die neuen Grenzen des Überschwemmungsgebietes angepasst, so dass sich einzelne Wohngebäude nun teilweise außerhalb der Baugrenzen bzw. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Auf diesen Flächen waren vor Aufstellung des B-Planes landwirtschaftliche Gebäude sowie Nebenanlagen bereits vorhanden. Daran wird infolge der Planung keine Änderung vorgenommen. Die Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Ilmenau in der Bekanntmachung vom 14.03.2016 hat in § 3 Ausnahmen erlassen. Somit sind u. a. bauliche Nebenanlagen, Lagerstätten und Grundstücksbefestigungen sowie die Auf-



stockung und der Anbau von Vordächern an vorhandenen Gebäuden innerhalb des Überschwemmungsgebietes genehmigungsfrei.

Über diese Festsetzungen hinaus wird zwischen den Baugebieten und der Ilmenau eine Hochwasserrückhaltefläche festgesetzt, um die umliegenden Gebäude im Falle eines Hochwassers weitestgehend zu schützen und den Hochwasserabfluss nicht zu beeinträchtigen.

Insgesamt wird mit der 1. Änderung des B- Planes der überbaubare Bereich innerhalb des Überschwemmungsgebietes zum Schutz des Menschen vor Hochwassergefahren eingeschränkt. Somit wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen des B- Planes mit den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vereinbar ist.

Damit können die Prüfkriterien der Anlage 2 zum § 13 a, Abs. 1, Satz 2, Nr. 2 BauGB insgesamt als erfüllt angesehen werden, so dass der B- Plan auch in dieser Hinsicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

3 Andere zu berücksichtigende Planungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im regionalen Raumordnungsprogramm in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg ist der Flecken Bardowick als Grundzentrum mit Schwerpunktaufgabe der Sicherung von Wohn – und Arbeitsstätten dargestellt.

Östlich des Plangeltungsbereiches ist entlang der Ilmenau –Niederung ein Vorranggebiet für Natur –und Landschaft „Natura 2000- FFH –Gebiet“ ausgewiesen. Darüber hinaus ist hier im nordöstlichen Plangeltungsgebiet ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet) dargestellt.

Vorranggebiete stellen Ziele der Raumordnung dar, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung abgewogen werden können.

Das Vorranggebiet „Natura 2000- FFH- Gebiet“ befindet sich entlang der Ilmenau außerhalb des Plangebietes in ca. 70 -200 m östlich von diesem entfernt, so dass hier keine Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgebiet zu erwarten sind. Die Änderungsbereiche erstrecken sich ausschließlich innerhalb der Grenzen des Ursprungsplanes.

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes aus dem Jahre 2016 werden nachrichtlich in den B- Plan übernommen. Durch die Ausweisung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes werden im B- Plan schutzbedürftige Wohnnutzungen nicht zugelassen, so dass hier die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes erfüllt werden. Durch die Festsetzung einer Rückhaltefläche für das Hochwasser wird der Hochwasserschutz zusätzlich in der Planung berücksichtigt.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35b „Altbereich Mitte- 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ wird somit dem Ziel der Raumordnung zum Hochwasserschutz angemessen Rechnung getragen.

Die Festsetzungen in den Änderungsbereichen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b „Altbereich Mitte- 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ entsprechen somit den Darstellungen des aktuellen Raumordnungsprogrammes bzw. berücksichtigen diese.

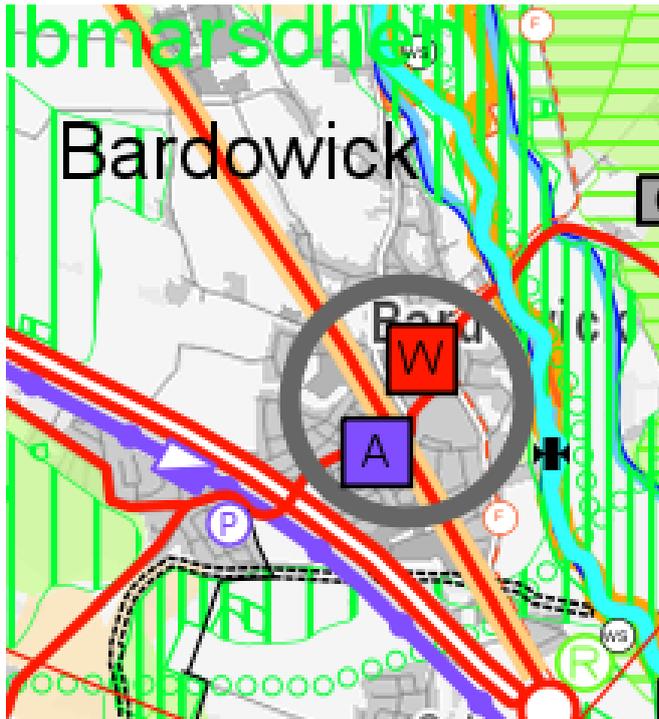


Abbildung 1 Auszug aus dem RROP 2016, 2. Änderung, Geoportal Lüneburg

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bardowick aus dem Jahr 2011 rechtswirksam.

Im Zuge der 37. Änderung wurde der Flächennutzungsplan u. a. an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 b „Altbereich Mitte – 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ angepasst.

Die Festsetzungen in den Änderungsbereichen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen der 37. Änderung des Flächennutzungsplans. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Denkmalschutz

Der Bereich südlich der Kreuzung Wittorfer Straße/Huder Straße des Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im „denkmalpflegerischen Interessensbereich“ des Altdorfes. Besonders wertvoll ist die historische Siedlungsstruktur. Bis heute ist an der Straßenrandbebauung und den freien Innenkämpen die mittelalterliche Baustruktur ablesbar, die im vorstädtischen Stadium erhalten blieb. Sie ist einmalig in Norddeutschland und daher von besonderer Bedeutung. Der Denkmalschutz wird bei der Planung beachtet. Der Urplan enthält bereits nachrichtliche Übernahmen zum Denkmalschutz. Weitere Ausführungen zum Denkmalschutz sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35b des Fleckens Bardowick zu entnehmen.

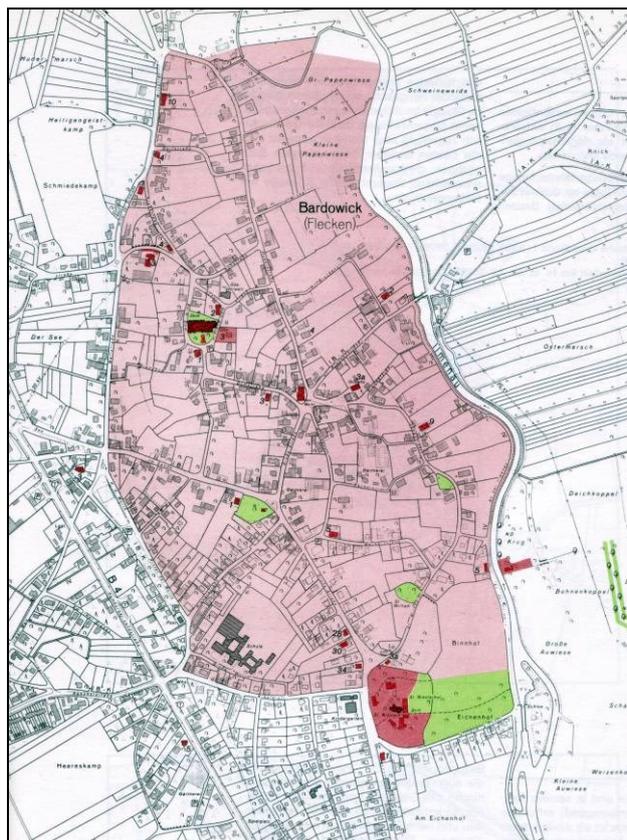


Abbildung 4 „Baudenkmale in Niedersachsen –Landkreis Lüneburg“, Möller 1981.

3.5 Überschwemmungsgebiet der Ilmenau

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Huder Straße im nordöstlichen Geltungsbereich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Ilmenau, welches in seinen Grenzen neu festgelegt wurde (29.04.2016). Die Grenze des ÜSG wird nachrichtlich in die 1. Änderung des B- Planes Nr. 35 b „Altbereich Mitte-2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ übernommen und greift nunmehr in den bestehenden Siedlungsbereich hinein und umfasst damit auch den Änderungsbereich 1 des Bebauungsplanes.

Nach § 78, Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen nach dem BauGB untersagt. Nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes können Baugebiete in Überschwemmungsgebieten jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, keine Gefährdungen von Leben, Gesundheit oder erhebliche Sachschäden zu erwarten sind und die Belange des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt werden. Im Plangebiet werden keine neuen großflächigen Baugebiete ausgewie-

sen, sondern bestehende Siedlungsbereiche lediglich den heutigen Bedürfnissen infolge der Wohnraumnachfrage im Rahmen der Innenentwicklung angepasst.

Den Anforderungen des Hochwasserschutzes Rechnung tragend werden im Rahmen der 1. Änderung als Dorfgebiet festgesetzte rückwärtige Bereiche, ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend, als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude, wie eine landwirtschaftliche Halle, genießen Bestandsschutz und dürfen gemäß der ÜSG- Verordnung auch aufgestockt oder mit Anbauten (Vordächer) versehen werden. Die baulichen Schutzvorschriften nach dem Wasserhaushaltsgesetz werden außerdem im Bereich des festgesetzten Dorfgebietes durch die Anpassung der Baugrenzen an die Grenze des Überschwemmungsgebietes sowie die Festsetzung einer Hochwasserrückhaltefläche im Geltungsbereich der 1. Änderung ausreichend berücksichtigt.

Im Überschwemmungsgebiet wird neue Wohnbebauung durch Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Es werden nur Nebenanlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO zugelassen. Nach der Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Ilmenau vom 14.03.2016 können nach § 3 bauliche Ausnahmen u. a. wie Nebenanlagen, Lagerstätten und Grundstücksbefestigungen sowie die Aufstockung und der Anbau von Vordächern an vorhandenen Gebäuden in Überschwemmungsgebieten genehmigungsfrei errichtet werden (siehe Kap. 2 Fazit).

Nach § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde im Einzelfall die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn das Vorhaben:

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
- die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

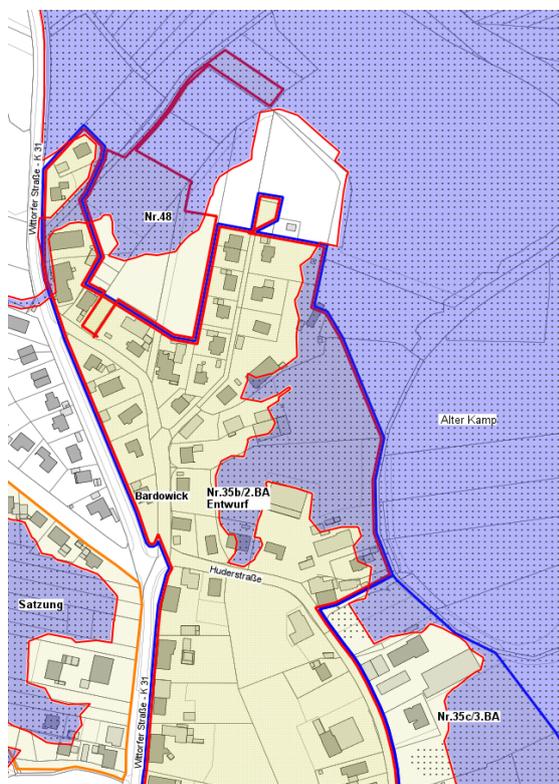


Abbildung 5 Überschwemmungsgebiet der Ilmenau aus Geoportal des Landkreises Harburg

4 Bestandsaufnahme und Festsetzungen der Änderungsbereiche

Für den Altbereich von Bardowick wurde im Jahr 2003 eine umfangreiche Bestandsaufnahme vorgenommen. In der vorliegenden Änderung werden nur die im Rahmen der 1. Änderung festgelegten Änderungsbereiche beschrieben. In diesem Kapitel werden zu jedem Änderungsbereich kurz der Bestand und anschließend die neuen Festsetzungen beschrieben. Ansonsten wird auf die Bestandsaufnahme aus 2003 und die Ausführungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 35b verwiesen. Die mit der 1. Änderung vorgenommenen neuen Festsetzungen sind im Zusammenhang mit dem Gesamtplan des Bebauungsplanes Nr. 35b zu betrachten, auf welchen an dieser Stelle verwiesen wird.

4.1 Änderungsbereich 1

Bestandsaufnahme

Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich 1 umfasst die Grundstücke Huderstraße 36/36a, 38 und 40a sowie den rückwärtigen Grundstücksbereich Huder Straße 40 mit nördlich angrenzenden Bereichen, teilweise in landwirtschaftlicher Nutzung. Er grenzt nördlich an die Huderstraße an. Nordwestlich grenzt die vorhandene Bebauung entlang der Alten Wittorfer Straße an. Der Änderungsbereich 1 umfasst die Dorfgebiete MD₀₈ und MD₀₉, welche mit der 1. Änderung zu dem Dorfgebiet MD_{08/09} zusammengefügt wurden und einen kleinen Teilbereich des Dorfgebietes MD₀₇, in die das neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet hineingreift sowie die angrenzende Fläche für die Landwirtschaft.

Derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich 1 wird derzeit zum Teil durch vorhandene Wohngebäude und Nebengebäude sowie durch bisher noch freie Grundstücksbereiche geprägt.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, der im Jahr 2006 rechtswirksam wurde, sind inzwischen die Gebäude Huderstraße 36a sowie 38 zum Wohnen umgenutzt. Im Bereich des Grundstücks Huder Straße 40 wurde das Grundstück Huderstraße 40a herausgeteilt und darauf ein Wohngebäude errichtet.

Außerdem umfasst der Änderungsbereich 1 landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich der Huderstraße 40.

In den Änderungsbereich greift von Nordosten her das 2016 neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilmenau bis an die Huderstraße herein. Es nimmt somit einen großen Bereich des Grundstücks Huder Straße Nr. 40 ein.

Festsetzungen

Im Änderungsbereich 1 ergibt sich durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes ein Planerfordernis. Dieser Bereich soll für eine Wohnnutzung neu geordnet werden. Daher entfallen die im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 35b festgesetzten Flächen für Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zur Unterstützung und Sicherung des Fortbestandes der landwirtschaftlichen Betriebe im Dorfgebiet MD₀₈. Die zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. 1, 3. und 5. und die große Mindestgrundstücksgröße von 7.500 m² entfallen. Auch die von Bebauung freizuhaltende Fläche entfällt in diesem Bereich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen im Änderungsbereich 1 außerdem die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes für Überschwemmungsgebiete berücksichtigt werden. Nach § 78, Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen nach dem BauGB untersagt.

Im Rahmen der 1. Änderung werden somit als Dorfgebiet festgesetzte rückwärtige Bereiche, ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude, wie eine Halle, genießen Bestandsschutz und dürfen gemäß der ÜSG- Verordnung auch aufgestockt oder mit Anbauten (Vordächer) versehen werden.



Grundstücksbereiche außerhalb des Überschwemmungsgebietes sowie der bebaute Grundstücksbereich Huder Straße Nr. 40a, auf dem ein Wohngebäude errichtet worden ist und der innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt, werden weiterhin als Dorfgebiet festgesetzt.

Die Baugrenze, die bisher den Bereich der Wohngebäude Huderstraße Nr. 40, 36, 36a sowie ein rückwärtiges Gebäude auf dem Grundstück Huderstraße 40 mit umfasst, wird nach Norden um 5 bis 20 m erweitert, um hier zusätzliche Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Im Bereich der Grundstücke Huderstraße Nr. 40a/40 sowie Alte Wittorfer Straße 6 bis 10 wird die Baugrenze konform mit der Grenze des ÜSG festgesetzt, auch wenn sich dadurch vorhandene Gebäudeteile von genehmigten Hauptgebäuden teilweise nicht mehr im Baufenster befinden.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird somit neue Wohnbebauung im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) ausgeschlossen und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (vergl. Kap. 2 und 3.5). Dort sind ausschließlich die für ein MD- Gebiet zulässigen Nebenanlagen (dem Wohnen dienende Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wie Geräteschuppen, Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen von landwirtschaftlichen Betrieben) zulässig soweit sie den Anforderungen des Hochwasserschutzes gerecht werden.

Dann kann die zuständige Behörde nach § 78 Abs. 5 WHG im Einzelfall die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn das Vorhaben:

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
- die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Damit soll dem Schutz des Menschen vor Hochwassergefahren Rechnung getragen werden. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz und dürfen gemäß der ÜSG- Verordnung auch aufgestockt oder mit Anbauten (Vordächer) versehen werden.

Mit der 1. Änderung werden die Dorfgebiete MD₀₈ und MD₀₉ zu dem Dorfgebiet MD_{08/09} zusammengefügt. Das Dorfgebiet MD₀₇ wird mit der 1. Änderung durch das neue Dorfgebiet MD_{08/09} reduziert.

In den MD_{08/09} eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m² festgesetzt. Außerdem werden eine offene Bauweise, eine GRZ von 0,3 und maximal zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Dieses entspricht auch den bisherigen Festsetzungen im Dorfgebiet MD₀₉ und stellt eine angemessene Bebauung dieses Bereiches dar. Es werden eine minimale Firsthöhe von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m sowie eine minimale Traufhöhe von 3,40 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt (vgl. Kapitel 4.5).

Für das MD_{08/09} wird festgesetzt, dass je 900 m² Grundstücksfläche maximal 2 Wohnungen zulässig sind, um hier eine angemessene Verdichtung sicherzustellen (Aufnahme in die textliche Festsetzung I.8).

Die Erschließung der neuen Wohnbebauung soll aufgrund der geringen zusätzlichen Baufläche über privatrechtliche Vereinbarungen erfolgen. Damit soll größtmögliche Flexibilität gewährleistet werden.

An den Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgröße, Bauweise, GRZ, Geschossigkeit auf der zu MD₀₇ gehörenden kleinen nordwestlichen Teilfläche des Änderungsbereiches 1 werden keine Änderungen vorgenommen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich der „Alten Wittorfer Straße Nr. 6“ entfällt ein im Ursprungsplan als zu erhaltener festgesetzter Baum, der in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden

ist. Ebenfalls werden 2 Bäume auf einer Ausgleichsfläche im Überschwemmungsgebiet aus der Erhaltungsbindung herausgenommen, um den Hochwasserabfluss nicht zu behindern.

Außerdem wird die im Ursprungsbebauungsplan an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet angrenzende festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft/ von Bebauung freizuhaltende Fläche mit der 1. Änderung zusätzlich als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Hochwasserrückhaltefläche“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird getroffen, um für den Fall eines Hochwassers ausreichend Retentionsflächen zum Schutz der angrenzenden geplanten Wohnbebauung zu schaffen.

Darüber hinaus wird auf den hohen Grundwasserstand in diesem Bereich entlang der Ilmenau hingewiesen (vgl. Kapitel 4.9).

4.2 Änderungsbereiche 2.1 bis 2.5

Bestandsaufnahme

Lage und Abgrenzung

Die Änderungsbereiche 2.1 bis 2.5 grenzen an die von Bebauung freizuhaltenden Innenkämpfe an.

Der Änderungsbereich 2.1 unterteilt sich in das MD₁₀ und das MD_{10a} und liegt östlich der Wittorfer Straße (Wittorfer Straße Nr. 14). Nördlich grenzt die Huderstraße den Änderungsbereich ab.

Der Änderungsbereich 2.2 besteht aus den Dorfgebieten MD₁₃ und MD_{13a} und liegt ebenfalls östlich der Wittorfer Straße (Wittorfer Straße Nr. 6, 8 und 10).

Der Änderungsbereich 2.3 unterteilt sich in die Dorfgebiete MD₁₄ und MD_{14a} und grenzt westlich an die Huderstraße an (Huderstraße Nr. 47).

Der Änderungsbereich 2.4 unterteilt sich in die Dorfgebiete MD₁₇ und MD_{17a} und grenzt östlich an die Wittorfer Straße (Wittorfer Straße Nr. 2, 2a und 4).

Der Änderungsbereich 2.5 unterteilt sich in die Dorfgebiete MD₁₉ und MD_{19a} und grenzt östlich an die Huderstraße (Huderstraße Nr. 25).

Derzeitige Nutzung

In den Änderungsbereichen 2.1 bis 2.5 befinden sich größtenteils landwirtschaftliche Betriebe, die auf den rückwärtigen Freiflächen der Innenkämpfe vorwiegend Gemüseanbau betreiben.

Festsetzungen

Die im Bebauungsplan Nr. 35b „Altbereich Mitte – 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ festgesetzten Flächen für Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zur Unterstützung und Sicherung des Fortbestandes der landwirtschaftlichen Betriebe in den rückwärtigen Bereichen der Baugebiete MD₁₀, MD₁₃, MD₁₄, MD₁₇ und MD₁₉ entfallen.

Diese Bereiche werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Baugebiete MD_{10a}, MD_{13a}, MD_{14a}, MD_{17a} und MD_{19a} festgesetzt, in denen gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO sowie § 5 BauNVO nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (vgl. auch Kap. 4.6) sowie gewerbliche Nutzungen für Gemüsehandel, da nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ehemalige Landwirte ihre landwirtschaftlichen Nebengebäude ggf. an Gewerbetreibende, beispielsweise als Lagerhallen, vermieten wollen bzw. viele landwirtschaftliche Betriebe im Altdorf Gemüsehandel als zweites Standbein oder inzwischen als reine Gewerbebetriebe betreiben. Nicht zulässig sind alle anderen in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Für alle weiteren im § 5 Abs. 2 aufgeführten Nutzungen gibt es ausreichend andere Flächen im Einzugsbereich, so dass diese Nutzungen in den Baugebieten MD_{10a}, MD_{13a}, MD_{14a}, MD_{17a} und MD_{19a} begrenzt werden können, um den landwirtschaftlichen Betrieben angrenzend an ihre Hoflagen Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen und damit eine



Standortsicherung vorzunehmen. Gleichzeitig dient die Festsetzung der Wahrung des dörflichen Ortsbildes.

Ziel der Änderung dieser Festsetzung ist es, eine Eindeutigkeit hinsichtlich der Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Nebenanlagen, die nicht nur von untergeordneter Bedeutung sind, zu erreichen. Der Ursprungsbebauungsplan hat diesbezüglich nämlich keine eindeutige Regelung getroffen. Der Urplan setzte fest, dass die festgesetzte GRZ um 100% durch die Grundfläche von „Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe“ in den rückwärtigen Bereichen (MD_{10a}, MD_{13a}, MD_{14a} MD_{17a} und MD_{19a}) überschritten werden kann. Diese Festsetzung i. 3. entfällt mit der 1. Änderung. Die ursprüngliche Festsetzung ermöglicht die Errichtung von „Nebenanlagen“ in dem gleichen Größenverhältnis wie die auf dem Grundstück vorhandenen „Hauptanlagen“. Es ist nicht eindeutig, ob bei einem solchen Größenverhältnis von „Nebenanlagen“ gesprochen werden kann. In der BauNVO ist in § 14 unter der Überschrift „Nebenanlagen“ nur von „untergeordneten Nebenanlagen“ die Rede. Als untergeordnete Nebenanlagen werden solche bezeichnet, die sich nicht nur nach dem Nutzungszweck, sondern auch räumlich gegenständlich und nach dem optischen Eindruck der Hauptnutzung unterordnen (vgl. Fickert/Fieseler, § 14 Rn 3). Nebenanlagen, die nicht untergeordnet sind, sind in der BauNVO nicht enthalten. Es ist fraglich, ob eine landwirtschaftliche Lagerhalle, wie sie in den rückwärtigen Bereichen (MD_{10a}, MD_{13a}, MD_{14a} MD_{17a} und MD_{19a}) zulässig sein soll, eine Nebenanlage ist, oder Bestandteil der Hauptanlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Aus diesem Grund werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Klarstellung die Dorfgebiete MD_{10a}, MD_{13a}, MD_{14a} MD_{17a} und MD_{19a} festgesetzt und die Baugrenzen erweitert, sodass in diesen Bereichen nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig sind, welche auch Hauptanlagen sein können.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfällt auch die Festsetzung I.5. des Ursprungsbebauungsplanes, welche festsetzte, dass auf den Flächen für Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe ausnahmsweise zu den Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe gehörige Wohnungen und Wohngebäude errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung wird wegen zwei Aspekten gestrichen. Zum einen ist eine derartige Ausnahmeregelung nur sinnvoll, wenn sie für eine größere Zahl von Grundstücken gilt, was hier nicht der Fall ist. Nur dann kann bei der Anwendung im Einzelfall darauf geachtet werden, dass das im Plan vorgesehene Regel-Ausnahme-Verhältnis erhalten bleibt. Wenn die Festsetzung nur für die kleine Fläche eines Betriebes gilt, kann ein Regel-Ausnahme-Verhältnis kaum verwirklicht werden. Außerdem werden die zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohnungen (Betriebsinhaberwohnung, Altenteilerwohnung) vom Begriff der Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes erfasst (vgl. Fickert/Fieseler, § 5 Rn 6). Somit sind diese zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohnungen allgemein in den Dorfgebieten MD_{10a}, MD_{13a}, MD_{14a} MD_{17a} und MD_{19a} als Bestandteil der Wirtschaftsstelle zulässig.

Im Folgenden werden weitere Erläuterungen zu den Änderungsbereichen 2.1 bis 2.5 gegeben. Es wird beschrieben, warum diese Änderungen sinnvoll und zulässig sind.

Mit der 1. Änderung wird, wie bereits beschrieben, festgesetzt, dass ausnahmsweise sonstige Gewerbebetriebe gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zugelassen werden sowie als Handelsbetriebe nur Gemüsehandel in den MD_{10a}, MD_{13a}, MD_{14a} MD_{17a} und MD_{19a}. Eine derartige Einschränkung ist zulässig, da alle anderen in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen genügend andere besser geeignete Flächen im Flecken zur Verfügung stehen, z. B. entlang der K46. Die Ansiedlung von Handel, über den Gemüsehandel hinaus, ist städtebaulich zu ordnen. Grundsätzlich gibt es hierfür besser geeignete Flächen im Flecken, wie die Bereiche in der Pieperstraße und entlang der K46. Handelsbetriebe, über den Gemüsehandel hinaus, in den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden nicht für sinnvoll gehalten. Sie sind nur schlecht zu erschließen und auch nicht gut sichtbar. Zudem gilt auch hier, dass die Sicherung der historischen Siedlungsstruktur vorrangig berücksichtigt wird. Der Gemüseanbau, der vorwiegend auf den geschützten innerörtlichen Freiflächen stattfindet, stellt die Haupteinverksquelle in der Landwirtschaft des Fleckens dar. Der Ankauf vom Hamburger Großmarkt bzw. die Veräußerung auf Wochenmärkten ist seit mehr als 100 Jahren Tradition. In dem Plangebiet ist dem-



nach nur der historische und für das Altdorf typische Gemüsehandel zulässig. Bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in den Innenkämpfen ergibt sich eine geänderte Situation, die dann planerisch neu betrachtet werden muss. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und sinnvolle Folge-nutzungen können ggf. ein solches Planerfordernis darstellen, sodass der Flecken dann den Bebauungsplan ändern wird. Anlass der Planung war ja u. a. den Strukturwandel im Ort aktiv mit den Eigentümern zu gestalten, um ungeordnete Fehlentwicklungen verhindern zu können.

Wohnnutzungen (abgesehen von den zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohnungen) werden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in den Innenkämpfen nicht zugelassen. In der aktuellen Kommentierung des Baugesetzbuches heißt es: „Dorfgebiete, [...], sind vor allem durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Wohnnutzungen geprägt. Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 dürfen daher nicht zum Ausschluss dieser Nutzungen führen (Rn. 71).“ (Ernst-Zinkahn-Bielenberg). Die rückwärtigen Dorfgebiete MD_{10a}, MD_{13a}, MD_{14a} MD_{17a} und MD_{19a} sind in einem räumlichen Zusammenhang mit den umliegenden Dorfgebieten zu sehen. Innerhalb dieser sind fast überall Wohnnutzungen sowie dorfgebietstypische Nutzungen zulässig. Die Gliederung der einzelnen Baugebiete ist zulässig, weil die typische Zweckbestimmung der Dorfgebiete insgesamt gewahrt und der allgemeine Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird.

Die Innenkämpfe, welche an die Änderungsbereiche 2.1 bis 2.5 angrenzen, sind als unbebaubare Flächen festgesetzt. Für die Freihaltung der Innenkämpfe ist maßgeblich, dass der gesamte Altbereich des Fleckens Bardowick „denkmalpflegerischer Interessenbereich“ mit einer historisch wertvollen Siedlungsstruktur ist. Der Begriff „denkmalpflegerischer Interessenbereich“ ist kein Rechtsbegriff. Somit findet der § 3 Abs. 2 NDSchG keine Anwendung. Der Begriff stammt aus der Denkmaltopographie der Bundesrepublik Deutschland, welche ein gängiges Standardwerk in der Baudenkmalpflege darstellt. Demnach ist der „ausgedehnte ehemals umwallte Bereich von Bardowick aufgrund seiner herausragenden historischen und stadtbaugeschichtlichen Bedeutung im norddeutschen Raum und nicht zuletzt im Hinblick auf eventuelle Grabungen als denkmalpflegerischer Interessenbereich anzusehen“. Die historische Siedlungsstruktur ist besonders wertvoll. Bis heute ist an der Straßenrandbebauung und den freien Innenkämpfen die mittelalterliche Baustruktur ablesbar, die im vorstädtischen Stadium erhalten blieb. Sie ist einmalig in Norddeutschland und daher von besonderer Bedeutung. Somit haben die Innenkämpfe keine rechtliche Schutzqualität nach dem Denkmalschutzgesetz, aber ihr Schutz stellt einen wesentlichen städtebaulichen Belang dar, der vorrangig gegenüber dem privaten Interesse einer Nutzung des Innenkampfes für Wohnbebauung berücksichtigt wird. Für eine Wohnnutzung stehen im Gemeindegebiet ausreichend andere besser geeignete Flächen zur Verfügung. Der Flecken möchte, dass auch in Zukunft die besondere Stadtbaugeschichte ablesbar bleibt. Der Flecken führt die 1. Änderung durch, um Nachverdichtungspotenziale zu nutzen. Ein solches Potenzial kann im Innenkampf nicht erkannt werden. Hier kommt der Sicherung der städtebaulichen Struktur ein höheres Gewicht in der Abwägung zu. Nach § 13a Absatz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dieses wäre jedoch bei einer Bebauung der Innenkämpfe der Fall.

Weiterhin werden die Baugrenzen innerhalb der Änderungsbereiche 2.1 bis 2.5 auf den rückwärtigen Bereichen zu den Innenkämpfen erweitert. Es entstehen die neuen Baugebiete MD_{10a}, MD_{13a}, MD_{14a} MD_{17a} und MD_{19a} aufgrund der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche wird einer möglichen Erweiterung der Betriebe Rechnung getragen. Die überbaubaren Flächen im MD_{10a}, MD_{13a}, MD_{14a} MD_{17a} und MD_{19a} werden so festgesetzt, dass eine größtmögliche Ausnutzung der Baugebiete ermöglicht wird.

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke in den Gebieten MD_{08/09}, MD₁₀ /MD_{10a}, MD₁₃ /MD_{13a}, MD₁₄ /MD_{14a}, MD₁₇ /MD_{17a}, und MD₁₉ /MD_{19a} wird der im Geltungsbereich sonst häufig festgesetzten Mindestgrundstücksgröße angepasst und auf 900 m² festgesetzt, um



auch hier Realteilungen bei Hofübergaben an Nachfolger zu ermöglichen. Dabei ist zu beachten, dass die Berechnung der Grundstücksmindestgröße von 900 m² in den o.g. Dorfgebieten unabhängig von den Nutzungsgrenzen erfolgt, d. h., die Teilflächen MD_{08/09}, MD₁₀ /MD_{10a}, MD₁₃ /MD_{13a}, MD₁₄ /MD_{14a}, MD₁₇ /MD_{17a}, und MD₁₉ /MD_{19a} sind gemeinsam zu berücksichtigen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um den landwirtschaftlichen Betrieben eine bauliche Erweiterung (z.B. die Errichtung von Hallen) auf ihren Grundstücken zu ermöglichen und die landwirtschaftlichen Betriebe dauerhaft am Standort zu sichern, wird die zulässige Grundflächenzahl in den Baugebieten MD₁₀ /MD_{10a}, MD₁₃ /MD_{13a}, MD₁₄ /MD_{14a}, MD₁₇ /MD_{17a}, und MD₁₉ /MD_{19a} jeweils auf 0,6 festgesetzt. Aufgrund der Erhöhung der GRZ wird die textliche Festsetzung I. 3. des Ursprungsbebauungsplanes gestrichen. Die GRZ von 0,6 in diesen Bereichen nimmt eine Sonderstellung im Plangebiet ein, in welchem ansonsten geringere Grundflächenzahlen festgesetzt sind. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl in den Dorfgebieten MD₁₀ /MD_{10a}, MD₁₃ /MD_{13a}, MD₁₄ /MD_{14a}, MD₁₇ /MD_{17a}, und MD₁₉ /MD_{19a} von 0,6 nicht durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen überschritten werden darf, um im Altdorf die Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeit nur in Maßen zuzulassen. Da der Ursprungsbebauungsplan eine GRZ von 0,3 mit einer zulässigen Überschreitung um 100 % (also bis zu einer GRZ von 0,6) festsetzte, erhöht sich die mögliche Versiegelung mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 ohne zulässige Überschreitung insgesamt nicht. In den vorderen Baugebieten MD_{08/09}, MD₁₀, MD₁₃, MD₁₄ MD₁₇ und MD₁₉ wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je 900m² Grundstücksfläche begrenzt, um eine Ortsbildqualität sowie eine der Umgebung entsprechende, aufgelockerte Dichte zu sichern.

Darüber hinaus wird in den Dorfgebieten MD₁₇/MD_{17a} die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von einem auf zwei Vollgeschosse erhöht und das Flurstück 24/10 (Wittorfer Straße Nr. 4) wird in das MD₁₇ aufgenommen.

Die Abgrenzung zwischen dem MD₁₆ und dem MD₁₇ wird daher in diesem Bereich verändert. Die Abgrenzung zwischen dem MD₁₃ und MD₁₅ wird ebenfalls geändert.

Diese Änderung wird aufgenommen, da entlang der Wittorfer Straße maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen, um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten. Außerdem sollen entlang dieser größeren Straße im Flecken Bardowick angemessene Bebauungsmöglichkeiten zugelassen werden.

Die Bebauungsmöglichkeiten in den Änderungsbereichen 2.1 bis 2.5 haben sich insgesamt mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35b im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan verbessert. Es bestehen bessere bauliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Nutzungsmöglichkeiten werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes dadurch erweitert, dass in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (MD_{10a}, MD_{13a}, MD_{14a} MD_{17a} und MD_{19a}) nun auch eindeutig Hauptanlagen wie landwirtschaftliche Lagerhallen zulässig sind, sonstige Gewerbebetriebe sowie der Gemüsehandel als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden und die zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohnungen (Betriebsinhaberwohnung, Altenteilerwohnung) allgemein als Bestandteil einer Wirtschaftsstelle land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig sind. Außerdem sind Realteilungen der Grundstücke möglich und in dem Änderungsbereich 2.4 wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von einem auf zwei erhöht, was eine Nutzungserweiterung darstellt.

Der Flecken Bardowick hat sein Planungsermessen mit den getroffenen Festsetzungen im zulässigen Umfang genutzt. Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes wurden hierbei ausreichend berücksichtigt. Vertrauensschutzgesichtspunkte wurden stärker beachtet, da die erste Bauzeile vor Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplanes nach § 34 BauGB zu beurteilen war und auch durch Wohnhäuser hätte genutzt werden dürfen. In den ersten Bauzeilen werden die Baugrenzen daher so festgesetzt, dass neue Wohngebäude entstehen können und somit nur im öffentlichen Interesse notwendige Einschränkungen gegenüber der ehemaligen Bebaubarkeit nach § 34 BauGB vorliegen.

Im Bereich der „zweiten Bauzeile“ ist aber die Errichtung weiterer Wohngebäude städtebaulich nicht erwünscht und war auch nach § 34 BauGB nicht zulässig. Sie widerspricht dem Allgemeinwohlinteresse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung der dörflichen Siedlungsstruktur. Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes geben keinen Anlass, in diesem Bereich eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Den privaten Interessen an zusätzlicher Wohnbebauung wird nach Auffassung der Gemeinde mit den getroffenen Festsetzungen insgesamt in ausreichendem Maß Rechnung getragen. Die bisher tatsächlich ausgeübte Nutzung bleibt zulässig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfällt im Änderungsbereich 2.5 ein Baum, der im Ursprungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt wurde. Der Baum ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

4.3 Änderungsbereiche 3.1 bis 3.3

Bestandsaufnahme

Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich 3.1 befindet sich im rückwärtigen Bereich des Dorfgebietes MD12 im Bereich des Grundstücks Wittorfer Straße 12, östlich der Wittorfer Straße. Östlich grenzt ein Innenkamp an.

Der Änderungsbereich 3.2 liegt im rückwärtigen Bereich des Dorfgebietes MD21, nordwestlich der Kuhstraße. Nordwestlich grenzt ein Innenkamp an.

Der Änderungsbereich 3.3 liegt ebenfalls im rückwärtigen Bereich des Dorfgebietes MD21, jedoch nordöstlich der Krugstraße. Nordöstlich grenzt ein Innenkamp an.

Derzeitige Nutzung

Die Änderungsbereiche 3.1. bis 3.3 stellen rückwärtige, überwiegend unbebaute Grundstücksteile dar. Im Änderungsbereich 3.1 wird eine vorderliegende Grundstücksfläche einbezogen, auf der im Rahmen der 1. Änderung ein Erhaltungsgebot entfallen soll.

Festsetzungen

Die Änderungsbereiche 3.1 bis 3.3 waren im Ursprungsbebauungsplan weit überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft und als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Sie stellten zum Teil Vorsprünge aus den Flächen für die Landwirtschaft dar. Mit der 1. Änderung werden diese Flächen als Dorfgebiete festgesetzt, um die Bebauungsmöglichkeiten in diesen Bereichen zu verbessern.

Im Änderungsbereich 3.1 entfällt ein im Ursprungsplan zu erhaltener Baum, der in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist.

4.4 Änderungsbereich 4

Bestandsaufnahme

Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich 4 befindet sich im MD₂₀, im südöstlichen Teil des Gebäudes Mühlenstraße Nr. 6.

Derzeitige Nutzung

Die Änderungsbereiche wird durch das Gebäude Mühlenstraße Nr. 6 genutzt.

Festsetzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche in diesem Bereich erweitert und an das vorhandene Gebäude Mühlenstraße 6 angepasst. Mit der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan an die neue ALK angepasst. Das Gebäude wurde im Vergleich zur im Ursprungsbebauungsplan verwendeten ALK um ca. 1 m nach Südosten erweitert. Diese Erweiterung wird nun in die Baugrenzen aufgenommen.



4.5 Änderungsbereich 5

Bestandsaufnahme

Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich 5 befindet sich im MD15, nordöstlich der Dorfstraße.

Derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst Straßenverkehrsfläche, nicht überbaubare Flächen sowie zu erhaltene festgesetzte Gehölzbestände. Im Änderungsbereich setzt der Ursprungsbebauungsplan außerdem ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung rückwärtiger Bauflächen fest.

Festsetzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfällt das festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten zusätzlicher Baufläche. Aufgrund der geringen Baufläche soll die Erschließung der rückwärtigen Baufenster auf privatrechtlicher Basis erfolgen. Damit soll eine größere Flexibilität einer späteren Erschließung ermöglicht werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfallen außerdem 2 Bäume, die im Ursprungsplan als zu erhaltene Bäume festgesetzt wurden. Diese Bäume sind in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Zusätzlich werden 2 in der Örtlichkeit vorhandene schutzwürdige Buchen als zu erhaltene Bäume festgesetzt.

4.6 Änderung Trauf- und Firshöhen

Diese Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 35b.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt sehr unterschiedliche Firshöhen im gesamten Geltungsbereich fest. Mit der 1. Änderungen sollen diese Festsetzungen vereinheitlicht werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden daher bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen eine minimale Firshöhe von 7,50 m und eine maximale Firshöhe von 11,0 m festgesetzt. Bei maximal einem zulässigen Vollgeschoss werden eine minimale Firshöhe von 4,50 m und eine maximale Firshöhe von 10,0 m festgesetzt. Daher werden Änderungen in den Dorfgebieten MD 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 13a, 14, 14a, 15, 17, 17a und 18 vorgenommen.

Der Ursprungsbebauungsplan setzte in allen Dorfgebieten eine minimale Traufhöhe von 3,40 m fest. Diese wird nicht verändert. Mit der 1. Änderung wird in allen Dorfgebieten zusätzlich bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m, bei maximal einem zulässigen Vollgeschoss eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Wahrung des Ortsbildes.

4.7 Änderung Zulässigkeit von Terrassen und Wintergärten

Diese Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 35b.

Terrassen und Wintergärten sind Bestandteil des Hauptgebäudes und keine Nebenanlage. Im Kommentar zur Baunutzungsverordnung wird Folgendes dazu ausgeführt:

„Ein Wintergarten als Aufenthaltsraum kann in keinem Fall eine Nebenanlage sein, auch wenn der Raum rundherum verglast und nicht heizbar ist; er ist Bestandteil des Hauptgebäudes und dient seiner Erweiterung. Als Aufenthaltsraum sind Wintergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, es sei denn, sie halten sich im Rahmen von Vorbau-

ten wie Erker nach den Abstandsvorschriften der BauOen der Länder.“ (Fickert/Fieseler: Kommentar zur BauNVO, § 14 Rn 10.3).

„Eine an ein Wohngebäude angebaute Terrasse einschließlich ihrer Überdachung ist Teil des Wohnhauses und damit Gebäudeteil und keine Nebenanlage.“ (Fickert/Fieseler: Kommentar zur BauNVO, § 14 Rn 12).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35b wird daher festgesetzt, dass Terrassen und Wintergärten ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, da die Baugrenzen sich teilweise sehr eng an die Gebäude anlehnen, um nur eine einzeilige Bebauung zuzulassen. Die Erfahrung mit dem bestehenden Bebauungsplan hat gezeigt, dass dies für Änderungen im Bestand ungewollte Restriktionen bedeuten kann. Daher wird diese Festsetzung in Bezug auf die o. g. baulichen Anlagen gelockert. Die Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der Baugrenzen soll jedoch nur ausnahmsweise gegeben sein, so dass im Einzelfall entschieden wird, ob damit die städtebauliche Struktur beeinträchtigt wird oder nicht.

4.8 Örtliche Bauvorschrift

Im Rahmen der 1. Änderung werden die rechtlichen Bezüge in der örtlichen Bauvorschrift an die neue Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und an das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) angepasst.

In § 2 Hauptgebäude, II. Dächer, Nr. 1 wird die Festsetzung zu Sonnenkollektoren zur Klarstellung geändert. Es wird festgesetzt, dass Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. nur auf max. 50 % der Fläche der jeweiligen Dachseite zulässig sind oder wenn sie das Erscheinungsbild nach Art und Umfang nicht beeinträchtigen. Somit wird die Festsetzung eindeutig definiert.

Darüber hinaus wird in § 2 Hauptgebäude, II. Dächer, Nr. 4 ein Satz zu Walmdächern ergänzt. Die bisherige Festsetzung hat nur Regelungen zu dem Abstand von Dachgauben und Zwerchhäusern zu Giebeln und untereinander getroffen. Bei Walmdächern gibt es keine Giebel, sondern Walm. Als Walm werden die geneigten Dachflächen auf den Giebelseiten eines Walmdaches bezeichnet. Daher wird festgesetzt, dass zum Walm mit jedem Bauteil von Dachgauben und Zwerchhäusern ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten ist. In der folgenden Abbildung wird die Festsetzung verdeutlicht.

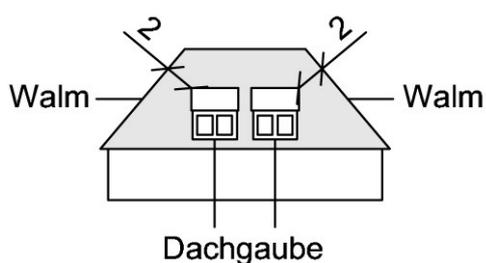


Abbildung 3 Erläuterung des Begriffs „Walm“ und der Festsetzung zum Abstand von Dachgauben und Zwerchhäusern zum Walm, Maßstab 1 : 500.

Quelle: Eigene Darstellung.

Außerdem wird in § 2 Hauptgebäude, III. Fenster und Türen, Nr. 1 festgesetzt, dass die Addition der größten waagerechten Kantenlänge der verglasten Flächen einer Wand 75 % der jeweiligen Wandlänge nicht überschreiten dürfen. Der Ursprungsbebauungsplan setzte 50 % anstelle von 75 % fest. Hier wird die örtliche Bauvorschrift an die örtlichen Bauvorschriften der

Bebauungspläne Nr. 35a „Domumfeld“ und Nr. 34b „Marktplatz“ angepasst, welche ebenfalls 75 % vorschreiben.

In § 3 Garagen, Carports und Nebengebäude, I. Außenwände, Fassaden, Nr. 1 wird die Festsetzung zur Gestaltung der Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports verändert. In der Örtlichen Bauvorschrift zum Urplan war u.a. geregelt, dass Holzfassaden senkrecht zu verschalen sind. Im Rahmen der 1. Änderung wird nun eine Ausnahme eingeführt. Demnach werden für Holzfassaden von kleinen Gartengerätehäusern mit einer Grundfläche bis maximal 4 m² auch waagerechte Verschalungen zugelassen. Dabei wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Grundstückseigentümer aus praktischen Gründen im Sinne der Kosteneinsparung bei kleinen Gartenhäusern und Geräteschuppen oft auf das Sortiment von Baumärkten zurückgreifen. In den Sortimenten der Baumärkte sind häufig Gartenhäuser mit waagerechter Holzverschalung enthalten. Da kleine Gartenhäuser mit einer Grundfläche bis 4m² in ihrer Ortsbildwirkung untergeordnet sind, werden für diese ausnahmsweise waagerechte Holzverschalungen zugelassen.

4.9 Hinweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein hoher Grundwasserstand vorhanden. Beim Bau von Kellern ist mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen. Eine Baugrunduntersuchung für Einzelbauvorhaben wird empfohlen.

Um nachhaltig den Artenschutz zu gewährleisten, sollen Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs.5 Nr.1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden. Bei Baumaßnahmen sind Brutstandorte europäischer Vogelarten und Fledermausquartiere zu berücksichtigen.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass für die Kampfmittelfreiheit der Baugrundstücke die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig sind.

Bei Verdacht auf Kampfmittelbelastung ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Kampfmitteluntersuchung und ggf. -räumung durch eine zugelassene Fachfirma nach §7 und § 20 Sprengstoffgesetz durchzuführen.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Es werden nachrichtliche Übernahmen zum Denkmalschutz sowie zur Wasserwirtschaft in die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35b "Altbereich Mitte - 2. Abschnitt, Wittorfer Straße" ist für die Archäologie Denkmalverdachtsfläche.

Die Denkmalschutzbehörde ist bei Baumaßnahmen und Erdbaumaßnahmen rechtzeitig zu informieren. Indem der Verdacht auf Bodendenkmale gegeben ist, benötigen die Erdarbeiten einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich außerdem im „denkmalpflegerischen Interessensbereich“ des Altdorfes. Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Des Weiteren sind alle Arbeiten an den Baudenkmalen selbst zur Wiederherstellung, Veränderung, Instandsetzung oder Zerstörung gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG genehmigungspflichtig. (Vgl. auch Kap. 3.4)

Wasserwirtschaft

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Ilmenau werden nachrichtlich übernommen. Die nachrichtliche Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan wird aktualisiert.

Gemäß § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird aufgenommen, dass in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB untersagt ist. Dieses gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer - und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens. Die zuständige Behörde kann abweichend hiervon im Einzelfall die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn das Vorhaben:

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
- die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

(Vgl. auch Kap. 3.5)

5 Umweltbelange

5.1 Gesetzlicher Rahmen

Eingriffe gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist dies der Fall, da weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden (vgl. Kapitel 2).

UVP-Pflicht

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zulässig, welche gemäß der Anlage zum UVPG UVP-pflichtig sind (vgl. Kapitel 2).

FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) bestehen. Im Plangebiet und in der Umgebung sind keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Im Plangebiet selbst liegen auch keine FFH-Gebiete. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich jedoch ein FFH-Gebiet im Bereich der Ilmenau und daran angrenzend. Dieses liegt in ca. 70 m Entfernung nördlich des Geltungsbereiches und in ca. 250 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan stellt eine Bestandsüberplanung dar. Die Ilmenaaniederung wird durch Festsetzung einer Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie einer Fläche für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung „Hochwasserrückhaltefläche“ von baulichen Anlagen freigehalten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungsänderungen festgesetzt, die für den Bereich der Ilmenau und der Ilmenaaniederung potentielle Eingriffe darstellen. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann demnach nicht ausgegangen werden. Eine FFH-Vorprüfung und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung sind nicht erforderlich.



Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Der Artenschutz gilt auch in den Gebieten zur Aufstellung von B- Plänen gem. § 13a BauGB. Das heißt, B Pläne müssen bereits durch entspr. Festsetzungen oder Regelungen und Hinweise sicherstellen, das zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umgebung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen wird in die 1. Änderung des B- Planes der Hinweis aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung bzw. die Beseitigung von Gehölzen entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden darf. Außerdem wird aufgenommen, das vor dem Abriss oder Neubau von Gebäuden eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Brutstandorten europäischer Vogelarten sowie Fledermausquartieren durchzuführen ist, um Individuen im Rahmen von Arbeiten nicht zu töten. Sind Fledermausquartiere oder Brutstandorte (z.B. Schwalbennester) vorhanden, so sind Arbeiten zu verschieben und entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz zu ergreifen.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. Der Flecken Bardowick muss sich also mit gleicher Intensität mit den Umweltbelangen beschäftigen wie bei Durchführung einer Umweltprüfung.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes. Aus diesem Grund kann die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Plangebiet der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes entnommen werden. Es wird auf das Kapitel 6.2 „Bestandsaufnahme und Bewertung“ des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen.

5.3 Eingriffe und Vermeidungsmaßnahmen

Im Folgenden sollen die durch die vorliegende Planung zu erwartenden Eingriffe aufgeschlüsselt nach den Schutzgütern beschrieben sowie notwendige Maßnahmen zur Vermeidung der zu erwartenden Eingriffe dargestellt werden. Ziel ist es, den Belangen von Natur und Landschaft ausreichend Rechnung zu tragen. Rechtliche Voraussetzungen sind das BauGB und das BNatSchG.

Bevor auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen wird, soll hier Folgendes grundlegend erläutert werden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die mögliche Versiegelung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 nicht erhöht. Der Ursprungsbebauungsplan setzte eine GRZ von 0,3 mit einer zulässigen Überschreitung um 100 % fest, also bis zu einer GRZ von 0,6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt in Teilbereichen eine GRZ von 0,6 ohne Überschreitungen fest. Daher ist jeweils eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,6 möglich. Die Erweiterung der Baugrenzen wirkt sich ebenfalls nicht negativ auf Natur und Umwelt aus. Im Änderungsbereich 1 wird eine bisher als Dorfgebiet festgesetzte Fläche mit einer Größe von ca. 4.480 m² im Bereich des Überschwemmungsgebietes nun als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Damit wird eine Versiegelungsmöglichkeit im Umfang von ca. 2.000 m² zurückgenommen.

Für die übrige Fläche wird die mögliche Versiegelung nicht erhöht, da die GRZ I nicht verändert werden. Der Ursprungsbebauungsplan ließ sogar zum Teil eine Überschreitung der GRZ



um 100 % zu, was mit der 1. Änderung entfällt. Daher sind durch die 1. Änderung auch weniger Versiegelungen in diesem Bereich möglich.

Durch die Festsetzung von Dorfgebiet in den Änderungsbereichen 3.1 bis 3.3, wo der Ursprungsbebauungsplan Fläche für die Landwirtschaft festsetzte, findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. In diesen Bereichen werden auf insgesamt ca. 3.280 m² durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf ca. 1.480 m² mehr Versiegelung ermöglicht, da für die Berechnung der zulässigen Grundfläche eine größere Fläche Baugrundstück herangezogen werden kann und daher mehr Versiegelungen möglich sind. Dieser Umfang ist geringer als die im Änderungsbereich 1 zurückgenommene Versiegelung.

Abiotische Faktoren

- Boden- und Wasserhaushalt

Durch die geringfügig höheren möglichen Versiegelungen in den Änderungsbereichen 3.1 bis 3.3, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird Boden versiegelt und geht als Pflanzenstandort und Lebensraum dauerhaft verloren. Auch die Funktionen des Wasser- und Bodenhaushaltes sind in diesen Bereichen nicht mehr vorhanden. Mit der zulässigen Neuversiegelung und Überbauung kann eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate einhergehen. Allerdings ist zu erwähnen, dass die Eingriffe in den überwiegenden Bereichen auch bereits nach dem Ursprungsbebauungsplan weitgehend zulässig waren oder vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35b zulässig waren und sich somit nur geringfügige Veränderungen hinsichtlich des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Im Änderungsbereich 1 wird demgegenüber in höherem Umfang bisher zulässige Versiegelung zurückgenommen. Somit resultiert insgesamt kein erheblicher Eingriff.

Im Änderungsbereich 1 wird eine Fläche für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung „Hochwasserrückhaltefläche“ festgesetzt. Dadurch werden nicht überbaubare Retentionsflächen geschaffen und somit den Anforderungen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

- Klima

Es werden in der Gesamtbilanz im Rahmen der 1. Änderung keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gebietsklima zu erwarten. Ggf. wird die Kalt- und Frischluftproduktion der jeweiligen Fläche in den Änderungsbereichen 3.1 bis 3.3 geringfügig reduziert. Hierbei handelt es sich jedoch nur um sehr geringe Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 35b, da viele die Änderungsbereiche betreffenden Flächen bereits vorher durch Nebenanlagen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und ausnahmsweise die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude versiegelt werden durften. Der Eingriff ist nicht erheblich.

Die verbleibenden Grünflächen sowie die großen Innenkämpfe werden weiterhin zur Kalt- und Frischluftzufuhr des Ortes beitragen und zusammen mit den in der Umgebung vorhandenen unversiegelten Flächen zu einer guten Luftqualität beitragen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geringfügige Erhöhung der GRZ in Teilbereichen des Geltungsbereiches (Änderungsbereiche 3.1 bis 3.3) im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird Boden versiegelt und geht als Pflanzenstandort und Lebensraum dauerhaft verloren. Gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe jedoch als zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe in Biotope ist eine geringe zulässige Grundfläche in den Änderungsbereichen 3.1 bis 3.3 festgesetzt, die unter der nach BauNVO höchst zulässigen zurückbleibt, so dass die Versiegelung möglichst gering gehalten wird.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft werden im Änderungsbereich 1 um ca. 4.400 m² erweitert. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Erhaltungsgebote bleiben mit der 1. Änderung überwiegend erhalten und werden überwiegend nach wie vor festgesetzt. Diese Flächen werden erhalten und können weiterhin als Lebensraum bzw. Nahrungsgrundlage für Insekten, Kleinsäuger und Vögel dienen. Lediglich in den Änderungsbereichen 3.1 bis 3.3 werden Flächen für die Landwirtschaft mit der 1. Änderung als Dorfgebiete festgesetzt. Dabei handelt es sich allerdings nur um geringe Flächen, welche direkt an vorhandene Bebauung im Siedlungsbereich angrenzen. Dem Rückgang an Fläche für die Landwirtschaft im Umfang von ca. 3.280 m² in diesen Änderungsbereichen steht eine Zunahme um ca. 4.480 m² im Änderungsbereich 1 gegenüber. Biotope, die erwarten ließen, dass geschützte Tierarten betroffen sind, sind nicht von der Planung berührt. Große Einzelbäume, die potentiell geschützte Tierarten beherbergen könnten, werden bereits im Ursprungsbebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Dadurch können potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder von Europäischen Vogelarten oder Fledermäusen erhalten werden. Auch im Bereich der Bestandsgebäude ist mit Lebensraumpotentialen für gem. § 44 BNatSchG geschützte Vogel- und Fledermausarten zu rechnen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (vergl. Kap. 5.1).

Orts- und Landschaftsbild

Die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Gehölzstrukturen und von Bebauung freizuhaltenden Innenkämpfe bleiben mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erhalten. Lediglich zwei kleine Randbereiche entfallen aus den Innenkämpfen (Änderungsbereiche 3.1 und 3.2). Dieses ist allerdings aufgrund der geringen Größe dieser Flächen zu vernachlässigen. Somit sind keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben.

In den rückwärtigen Bereichen der Änderungsbereiche 2.1 bis 2.5 (MD_{10a}, MD_{13a}, MD_{14a} MD_{17a} und MD_{19a}) waren bereits im Ursprungsbebauungsplan Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und ausnahmsweise die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig, so dass sich durch die Änderungen des Baufensters sowie des Maßes der baulichen Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild ergeben.

Die Angleichung der zulässigen Firsthöhen, die Ergänzung von maximal zulässigen Traufhöhen, sowie die Festsetzung von einheitlich maximal zwei Vollgeschossen entlang der Wittorfer Straße wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Auswirkungen auf den Menschen

Der B- Plan berücksichtigt die Grenzen des im Jahre 2016 neu festgelegten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) und schließt neue Wohnbebauung innerhalb des ÜSG aus. Somit wird dem Schutz des menschlichen Lebens und seiner Gesundheit vor den Gefahren einer Überschwemmung Rechnung getragen.

Auch mit einer erheblichen Zunahme von gesundheitsschädlichen Immissionen wie z. B. Lärm ist durch die Planung nicht zu rechnen, da störende Betriebe, die zusätzlich Verkehr ins Plangebiet ziehen würden –wie beispielsweise Tankstellen oder Vergnügungsstätten- ausgeschlossen werden und nur dorfgebietsverträgliche Nutzungen zulässig sind.

Mit einer erheblichen Einwohnerzunahme und damit einhergehenden Verkehrserhöhung ist nicht zu rechnen, da die Änderungen im Wesentlichen nur den Bau von wenigen im Dorfgebiet zulässigen baulichen Anlagen betreffen, so dass es auch in diesem Punkt keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen geben wird.

Sach- und Kulturgüter

Im Rahmen der vorliegenden Änderungen wird der denkmalpflegerische Interessenbereich, der den gesamten Altbereich des Fleckens Bardowick betrifft, gewahrt. Die Änderungsbereiche sind überwiegend als Denkmalverdachtsfläche festgelegt und entsprechend als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

In den Änderungsbereichen sind keine archäologischen Fundstellen bekannt, die den Verdacht eines Bodendenkmals aufweisen. Jedoch sind nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde archäologische Funde im gesamten Altdorf möglich. Die Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten im Altbereich zu informieren, um ggf. Untersuchungen vornehmen zu können. In der nachrichtlichen Übernahme wird auf die Genehmigungspflicht hingewiesen.

In den Änderungsbereichen 2.2 und 4 befinden sich Baudenkmale und wurde entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zur Eingriffsminimierung ist festgesetzt, dass alle Arbeiten an den Baudenkmalen selbst zur Wiederherstellung, Veränderung, Instandsetzung oder Zerstörung gem. § 10 Abs. 1 NDSchG genehmigungspflichtig sind (Nachrichtliche Übernahme I. 2.).

Fazit

Bereits bei dem im Juni 2006 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 35b „Altbereich Mitte – 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ handelt es sich überwiegend um eine Bestandsüberplanung in der zuvor eine Bebauung gem. § 34 BauGB zulässig gewesen ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b betrifft insgesamt eine Verringerung des festgesetzten Dorfgebietes sowie nur eine geringe Vergrößerung der überbaubaren Fläche im festgesetzten Dorfgebiet, eine Verringerung von Grundstücksmindestgrößen sowie Änderungen textlicher Festsetzungen. Die Festsetzungen berücksichtigen das im Jahre 2016 in seinen Grenzen neu festgelegte Überschwemmungsgebiet, indem im Änderungsbereich 1 die Festsetzung von Dorfgebiet zugunsten der Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft zurückgenommen wird und die Baugrenzen darüber hinaus im verbleibenden Dorfgebiet der Grenze des Überschwemmungsgebietes angepasst werden und somit dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Mit der Planung sind nur geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Diese Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG wird berücksichtigt.



Quellenverzeichnis

Samtgemeinde Bardowick (Hrsg.): Bestandsaufnahme Altbereiche Bardowick, erarbeitet durch das Büro Leptien • Kremer, Lüneburg, 2004.

Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar. 10. Auflage 2002.

Flecken Bardowick (Hrsg.): Bebauungsplan Nr. 35b „Altbereich Mitte – 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“, erarbeitet durch das Büro Ute Kremer, Lüneburg, 20.06.2006.

Samtgemeinde Bardowick (Hrsg.): Flächennutzungsplan, 37. Änderung, 2011.

Möller, Hans-Herbert (Hrsg.): Baudenkmale in Niedersachsen. 22.2, Landkreis Lüneburg, Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Niedersächsisches Landesverwaltungsamt, Institut für Denkmalpflege, Friedr. Vieweg & Sohn, Braunschweig/Wiesbaden, 1981.

Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Ilmenau vom 14.03.2016

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) in der Fassung vom 19.06.2020

Geoportal des Landkreises Lüneburg



Satzungsbeschluss – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b

Der Rat des Fleckens Bardowick hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b „Altbereich Mitte – 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ mit ÖBV und Erhaltungssatzung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bardowick, den

.....
Gemeindedirektor (Siegel)

