

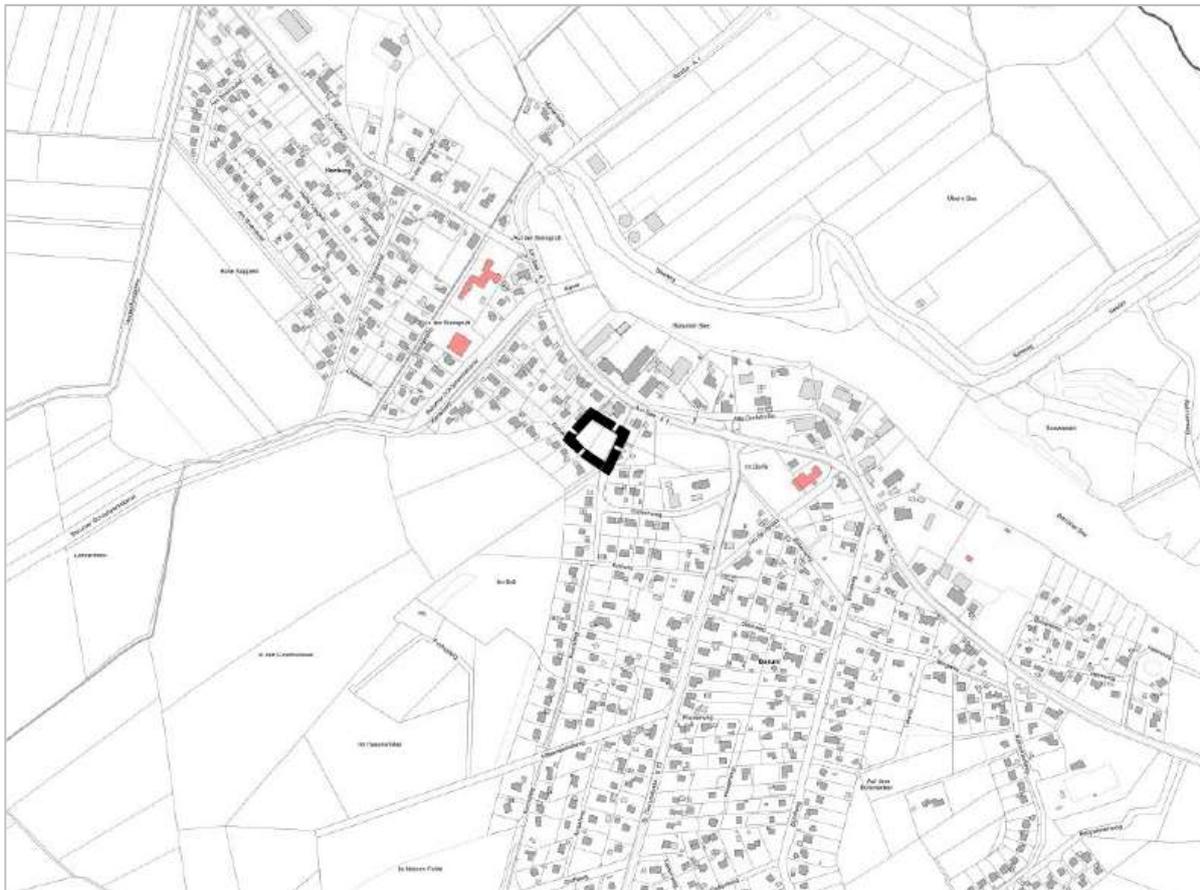
# Gemeinde Barum

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Barum Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

gemäß § 13 a BauGB

### Begründung

Stand Entwurf: 17.01.2022



Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

 Lage des Plangebietes

ohne Maßstab



Diese Planung wurde erarbeitet von:

**BÜRO MEHRING**

STADT +   
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34                      21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0      Fax 04131 400 488-9

E-Mail: [mehring@slplanung.de](mailto:mehring@slplanung.de)



## **Inhaltsverzeichnis**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Planungsanlass und -ziele</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Rechtsgrundlage und Verfahren</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Zu beachtende Plangrundlagen</b> .....  | <b>7</b>  |
| 4.1       | Regionales Raumordnungsprogramm .....  | 7         |
| 4.2       | Landschaftsrahmenplan .....  | 7         |
| 4.3       | Flächennutzungsplan.....   | 7         |
| 4.4       | Ursprungsbebauungsplan mit Änderungen .....  | 8         |
| <b>5</b>  | <b>Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kirchsteig mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung</b> ..... | <b>11</b> |
| 5.1       | Art und Maß der baulichen Nutzung .....  | 11        |
| 5.2       | Grünordnung .....  | 12        |
| <b>6</b>  | <b>Örtliche Bauvorschrift</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>7</b>  | <b>Hinweise</b> .....  | <b>13</b> |
| 7.1       | Bodendenkmalpflege.....  | 13        |
| 7.2       | Artenschutz.....   | 13        |
| <b>8</b>  | <b>Weitere Angaben</b> .....   | <b>14</b> |
| 8.1       | Ver- und Entsorgung.....   | 14        |
| 8.2       | Erschließung .....   | 14        |
| 8.3       | Städtebauliche Werte.....  | 14        |
| <b>9</b>  | <b>In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen</b> .....  | <b>14</b> |
| <b>10</b> | <b>Umweltbelange</b> .....   | <b>15</b> |
| 10.1      | Artenschutz.....   | 15        |
| 10.2      | Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....  | 16        |
|           | <b>Literaturverzeichnis</b> .....  | <b>18</b> |



## **Abbildungsverzeichnis**

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) .....   | 5  |
| Abbildung 2: Auszug Digitalisierung bei 31. Änderung Flächennutzungsplan Samtgemeinde Bardowick mit Kennzeichnung des Plangebietes Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg, Erfassung 01.10.2006..... | 8  |
| Abbildung 3: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung) .....                           | 9  |
| Abbildung 4: Auszug Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung).....           | 10 |

## **Tabellenverzeichnis**

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen des § 13 a BauGB ..... | 6  |
| Tabelle 2: Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung ..... | 14 |
| Tabelle 3: Städtebauliche Werte im Plangebiet .....          | 14 |

## 1 Planungsanlass und -ziele

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Barum Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wird im Südosten des Geltungsbereiches, entlang der zum Aufstellungszeitpunkt vorhandenen Grenze des damaligen Flurstücks 69/5, Flur 3, Gemarkung Barum (heute 69/8) mit den damaligen Flurstücken 69/6 und 69/7, Flur 3, Gemarkung Barum (heute 69/9 und 69/10) eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, zur Anlage einer mindestens zweireihigen Hecke. Außerdem werden südlich und nördlich dieser Grenze Baugrenzen festgesetzt. Sowohl die Anpflanzfläche als auch die Baugrenzen waren im Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 so nicht festgesetzt. Die Abgrenzung resultiert aus der im Rahmen der 1. Änderung vorgenommenen Mischgebietsfestsetzung auf dem damaligen Flurstück 69/5 (heute 69/8) gegenüber der Beibehaltung der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf den damaligen Flurstücken 69/6 und 69/7 (heute 69/9 und 69/10).

Inzwischen wurde die o.g. Grundstücksgrenze um 9 m nach Norden verlegt. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die bauliche Ausnutzung der heutigen Grundstücke Eichenweg Nr. 18 und 20 nun unbeabsichtigt eingeschränkt.

Die Gemeinde Barum plant auf Antrag des Grundstückseigentümers Eichenweg Nr. 20 nun die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, um eine der neuen Lage der Grundstücksgrenze entsprechende Ausnutzung der Grundstücke Eichenweg Nr. 18 und 20 zu ermöglichen.

## 2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet gehört zum Siedlungsbereich von Barum und liegt südwestlich des Altdorfes, zwischen der Straße am See (K1) im Norden und dem Eichenweg im Süden. Es umfasst die Grundstücke Eichenweg Nr. 18 und 20 mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Nördlich grenzt das Grundstück Am See Nr. 27 an.



**Abbildung 1:** Luftbild mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung)

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg. Quelle: Geoportallandkreis Lüneburg

### 3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, durchgeführt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB). 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 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder 2. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger 70.000 m<sup>2</sup>, 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 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 13 a BauGB wird angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

| Bedingungen des § 13 a BauGB  | Auswertung                             |
|---|--|
| Abs. 1, Sätze 1 und 2, Nr. 1 und 2 BauGB  |  |
| Bebauungsplan für:  |  |
| - die Wiedernutzbarmachung von Flächen  | -                                      |
| - die Nachverdichtung   | trifft zu                              |
| - andere Maßnahmen der Innenentwicklung   | -                                      |
| Größe der Grundfläche:  |  |
| 1. weniger als 20.000 m <sup>2</sup>  | trifft zu*                             |
| 2. 20.000 m <sup>2</sup> bis weniger 70.000 m <sup>2</sup> ; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien | -                                      |
| Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich  | -                                      |
| Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB   |  |
| Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?  | nein                                   |
| Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?   | nein                                   |
| Abs. 2 Nr. 2 BauGB  |  |
| Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?   | Ja, es ist eine Berichtigung notwendig |
| Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?   | nein                                   |

**Tabelle 1:** Auswertung der Bedingungen des § 13 a BauGB

\* Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.513 m<sup>2</sup>. Es umfasste bisher auf 152 m<sup>2</sup> eine festgesetzte Anpflanzfläche, die noch nicht umgesetzt wurde. Im Bereich des Plangebietes, dass

bisher teilweise zu einem Mischgebiet und teilweise zu einem Allgemeinen Wohngebiet gehörte und nun insgesamt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, war bereits bisher eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Daran wird festgehalten. Im Plangebiet resultiert somit eine Grundfläche von ca. 1.005 m<sup>2</sup>.

Damit wird die Anforderung von § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt, da alle Bedingungen für die Anwendung des § 13 a BauGB erfüllt sind.

Des Weiteren liegt dieser Planung die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), zugrunde.

Da im Geltungsbereich der 2. Änderung die Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 4 aus dem Jahr 1991 wieder in Kraft gesetzt werden, gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 133) fort.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung gilt außerdem die NBauO in der Fassung vom 06.06.1986 weiter, auf deren Basis auch die weiterhin gültige örtliche Bauvorschrift festgesetzt worden ist.

## **4 Zu beachtende Plangrundlagen**

### **4.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Für das Plangebiet, welches zum Siedlungsbereich von Barum gehört, liegen keine zeichnerischen Darstellungen vor. Die Straße Am See wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Barum wird als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

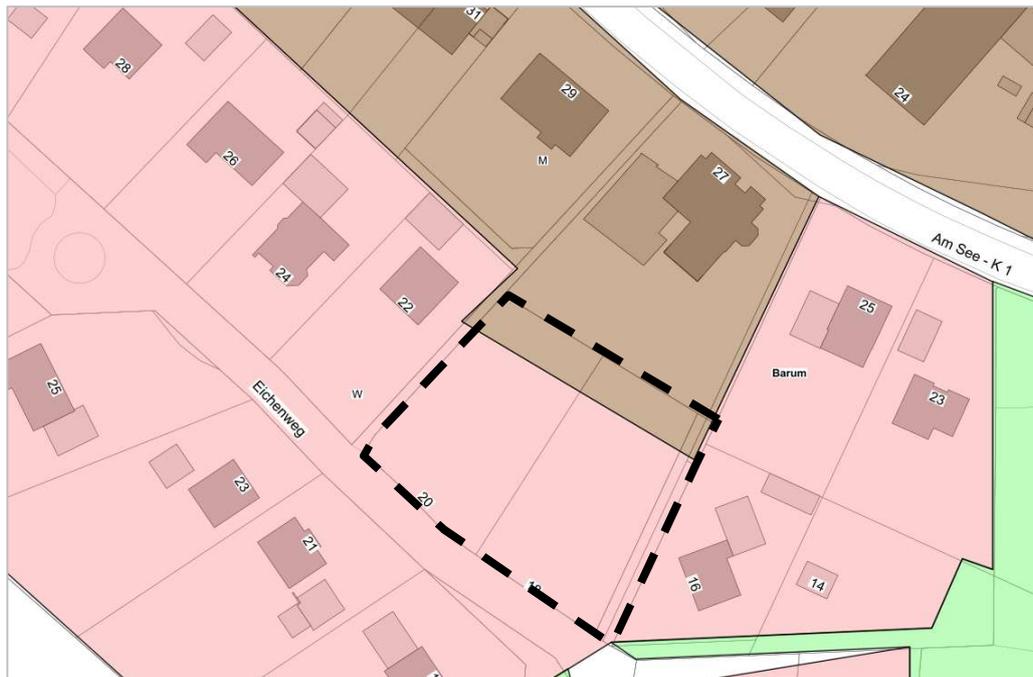
Von der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kirchsteig“ sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht betroffen, da die Festsetzungen, welche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kirchsteig“ getroffen worden sind, lediglich an die veränderte Grundstücksteilung im Siedlungsbereich von Barum angepasst werden.

### **4.2 Landschaftsrahmenplan**

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes werden für das Plangebiet keine Ziele vorgegeben.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick wird der nördliche Streifen des Plangebietes als Teil einer gemischten Baufläche dargestellt, der südliche überwiegende Bereich als Wohnbaufläche. Dies entspricht auch der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 (vgl. Kap. 4.4).



**Abbildung 2:** Auszug Digitalisierung bei 31. Änderung Flächennutzungsplan Samtgemeinde Bardowick mit Kennzeichnung des Plangebietes

Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg, Erfassung 01.10.2006

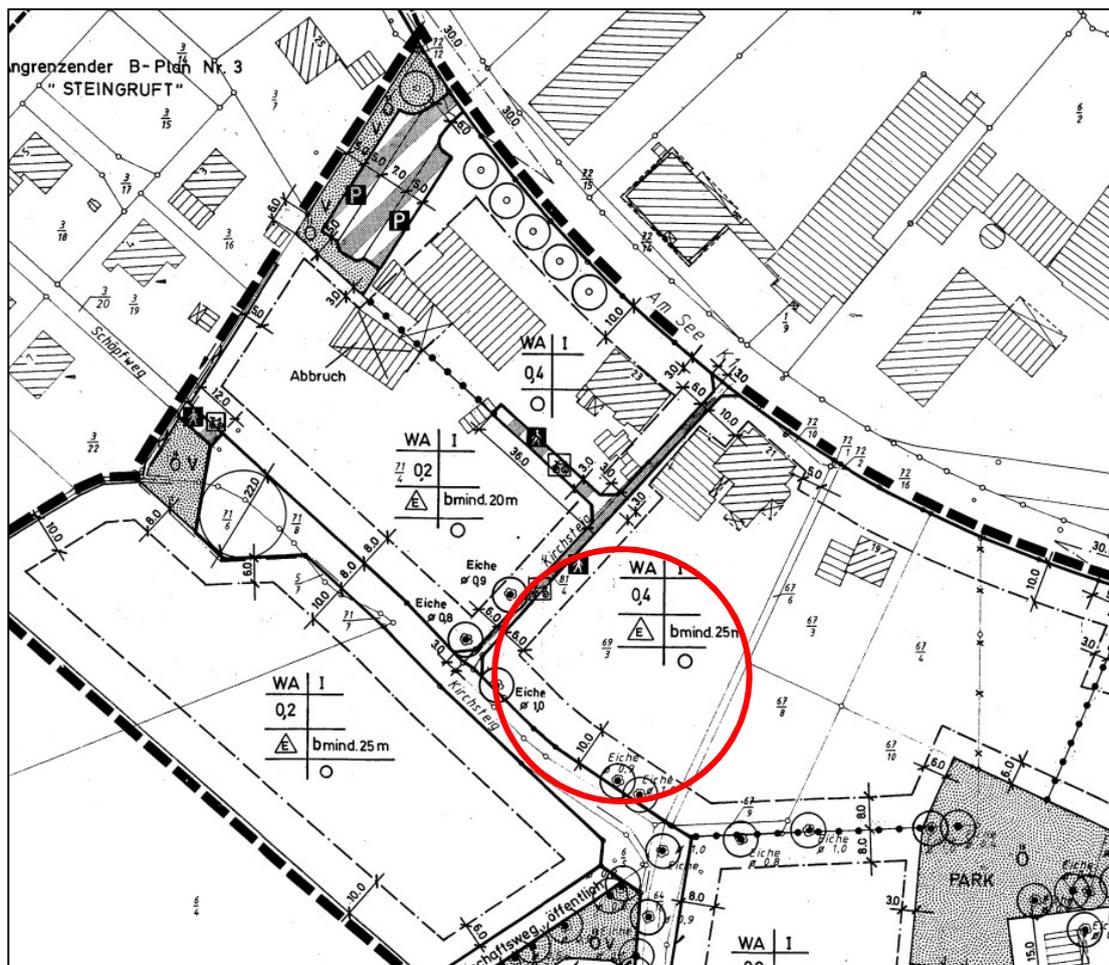
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### 4.4 Ursprungsbebauungsplan mit Änderungen

Der Ursprungsplan, der Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist seit dem Jahr 1991 rechtskräftig.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4 ist der Geltungsbereich der 2. Änderung Teil eines Allgemeinen Wohngebietes für das eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird (vgl. Abb. 4).

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.



**Abbildung 3:** Auszug Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung)

Es werden nur Einzelhäuser in offener Bauweise sowie maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Außerdem wird vorgegeben, dass die Mindestbreite von Baugrundstücken 25 m betragen muss. Wohngebäude dürfen maximal 2 Wohnungen enthalten. Außerdem wird festgesetzt dass je Baugrundstück nur ein Wohngebäude zulässig ist.

Im Westen wird die Baugrenze im Abstand von 6 m gegenüber einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit Ausnahme eines Stellplatzes je Baugrundstück nur innerhalb der Baugrenze zugelassen.

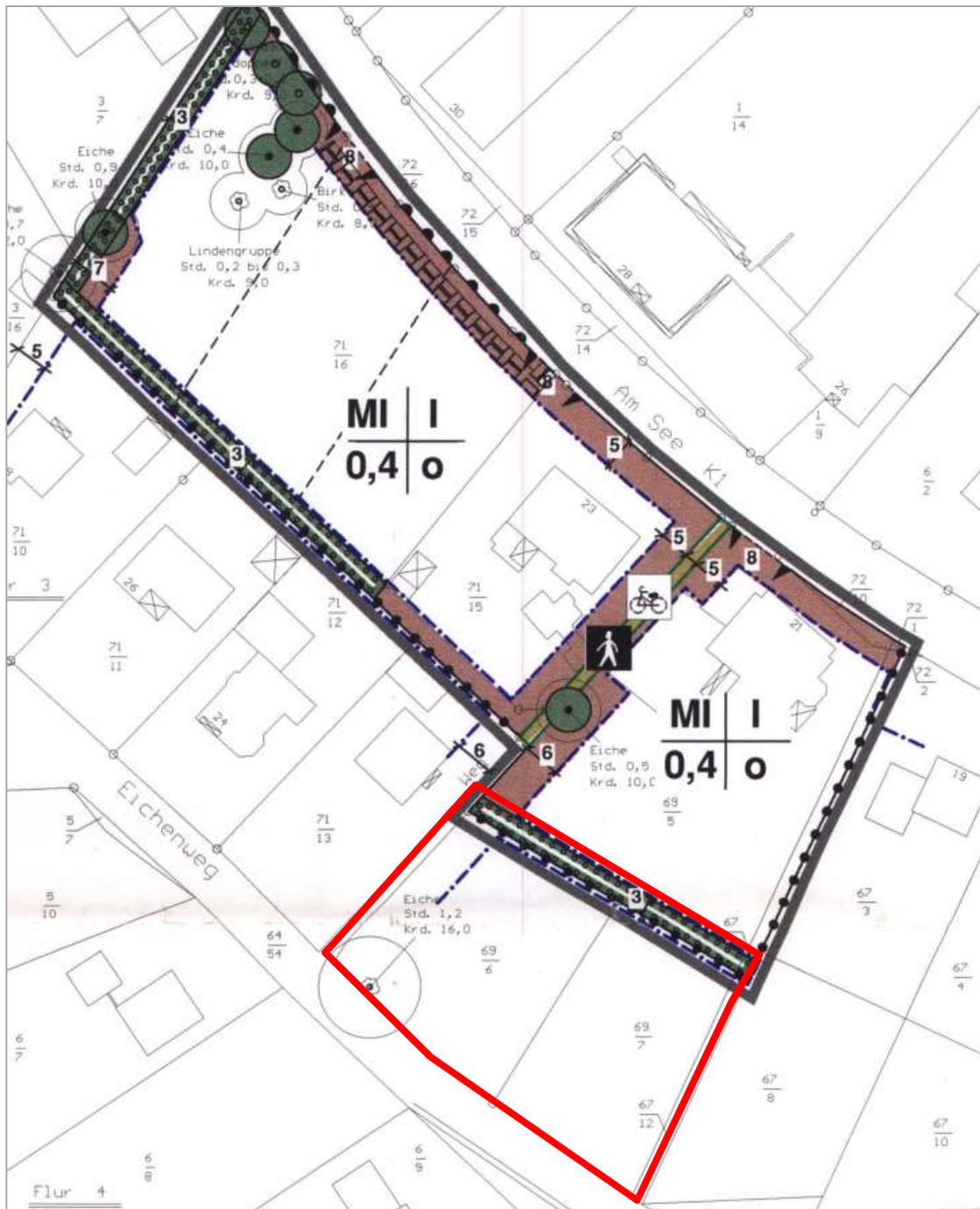
In dem Bebauungsplan sind Erhaltungsfestsetzungen für Laubbäume mit einer jeweiligen Schutzzone von 3 m aufgenommen sowie außerdem die Festsetzung, dass je Wohngebäude im Vorgartenbereich ein dorftypischer Laubbaum anzupflanzen ist.

Im gesamten Geltungsbereich werden verschiedene Grünflächen festgesetzt, teilweise in Kombination mit Anpflanzgeboten.

Der Bebauungsplan umfasst eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung mit Vorgaben für die Fassadengestaltung (Ziegelmauerwerk rot bis rotbraun, Carports und Garagen auch aus Holz), für die farbliche Dachgestaltung (rot, rotbraun) sowie Dachformen und -neigungen von Hauptgebäuden und Regelungen für Einfriedungen. Außerdem wird der Höhenbezug auf die Erschließungsstraße geregelt sowie die Anlage nicht zu versiegelnder Grundstücksfläche als Grünflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde im Jahr 2000 zum 1. Mal geändert (vgl. Abb. 5). Im Rahmen dieser 1. Änderung wurde eine Bauzeile südlich der Straße Am See als Mischgebiet ausgewiesen. Die im B-Plan Nr. 4 vorgesehen Fläche

für eine Sporthalle und einen zugehörigen Parkplatz war in der Zwischenzeit näher am Schulstandort gedeckt worden. Stattdessen sollte der Standort für einen Kälte- und Lüftungsbetrieb gesichert werden und außerdem das Grundstück einer damaligen Klempnerei (heute Am See Nr. 27) auch mit in das Mischgebiet einbezogen werden.



**Abbildung 4:** Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes Barum Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung)

In dem festgesetzten Mischgebiet werden alle nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sowie die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß (2) Nr. 3, 6, 7 und 8. Das sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

Für die Gebäude im Bereich des Mischgebietes werden Vorgaben zum Schallschutz gegeben, die dem Schutz der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete dienen sollen.

Auch in dem Mischgebiet wird an den Festsetzungen des Ursprungsplans festgehalten, wonach nur Einzelhäuser in offener Bauweise sowie maximal ein Vollgeschoss zugelassen wurden. Es wird auch übernommen, dass Wohngebäude maximal 2 Wohnungen enthalten dürfen.

Die Festsetzungen einer Mindestbreite für Baugrundstücken von 25 m sowie der Begrenzung auf nur ein Wohngebäude je Baugrundstück werden für das Mischgebiet nicht übernommen.

Die Baugrenze im Abstand von 6 m gegenüber einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich im Westen des Geltungsbereiches der nun geplanten 2. Änderung wird beibehalten. Dies gilt auch für die Festsetzung, nach der Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenze zugelassen werden. Die Ausnahme eines Stellplatzes je Baugrundstück wurde für das Mischgebiet gestrichen.

Es werden Einfahrtbereiche mit Beschränkung von Anzahl und der Breite der Zufahrten festgesetzt.

Als südliche und westliche Abgrenzung des neu festgesetzten Mischgebietes gegenüber dem jeweiligen Allgemeinen Wohngebiet wurde eine 3 m breite Anpflanzfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 152 m<sup>2</sup> in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 aufgenommen und für diese textlich die Anpflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke mit Vorgabe einer Liste zu verwendender standortheimischer Straucharten.

Die festgesetzte Anpflanzfläche soll gemäß der Begründung der 1. Änderung als Ersatz dienen für die im Ursprungsplan entlang der westlichen und südwestlichen Grenze eines Grundstückes festgesetzte Grünfläche (Gesamtfläche 439 m<sup>2</sup>), dass in das neu festgesetzte Mischgebiet einbezogen wird.

Außerdem soll die Hecke als visuelle Abschirmung zwischen Wohnbebauung und neu festgesetztem Mischgebiet dienen.

An der Örtlichen Bauvorschrift des Ursprungsplans wird festgehalten.

In der Begründung zur 1. Änderung wird ausgeführt, dass die resultierende Eingriffe zurückgehen, da vorher festgesetzte Stellplätze und Wegefläche zurückgenommen werden, für die Baugrundstücke jedoch die vorherige GRZ beibehalten wird. Außerdem wird auf die Erhaltungsfestsetzung mehrerer großkroniger Eichen und einen jeweiligen Schutzradius um die Bäume hingewiesen.

An dem Anpflanzgebot eines dorftypischen Laubbaums je Wohngebäude im Vorgartenbereich aus dem Ursprungsplan wird festgehalten.

## **5 Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kirchsteig mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung umfasst die Grundstücke Eichenweg Nr. 18 und 20 (Flurstücke 69/9 und 69/10 sowie 69/11 teilweise sowie 67/14 und 67/15 vollständig (Flur 3, Gemarkung Barum).

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung werden im Geltungsbereich der 2. Änderung gestrichen. Es gelten wieder die textlichen Festsetzungen zur baulichen Nutzung Nr. 1, 4, 5 des Bebauungsplans Nr. 4 aus dem Jahr 1991, die den Geltungsbereich betreffen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 6 des Ursprungsbebauungsplans Nr. 4 betreffen den Geltungsbereich nicht.

#### Allgemeines Wohngebiet

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzung entspricht dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 „Kirchsteig“, der im Jahr 1991 rechtswirksam wurde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 aus dem Jahr 2000 wird somit zurückgenommen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans war ein nördlicher, 9 m breiter Streifen in das nördlich neu festgesetzte Mischgebiet einbezogen worden mit Festsetzung einer randlichen Anpflanzfläche als Abschirmung zu dem südlichen Wohngebiet. Zu diesem Zeitpunkt war sie noch Teil des heutigen Grundstücks Am See Nr. 27 (im Jahr 2000 Nr. 21), auf dem eine Klempnerei betrieben wurde.

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden, wie im Ursprungsplan Nr. 4 aus dem Jahr 1991 In dem Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

An den Festsetzungen der GRZ von 0,4 sowie deren Überschreitung um 50 % gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO, der zulässigen Zahl von maximal einem Vollgeschoss, der offenen Bauweise, der Zulässigkeit von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen ändert sich nichts.

Diese Festsetzungen galten im Geltungsbereich der 2. Änderung sowohl um Ursprungsplan als auch im Rahmen der 1. Änderung.

Die Festsetzung der Mindestbreite für Baugrundstücke von 25 m wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht beibehalten, da sie im Rahmen der Herausteilung der Flurstücke 69/9 und 69/10 bereits leicht unterschritten wurde. Da die Festsetzung einer Mindestgrundstücksbreite zur planerischen Konzeption des Ursprungsbebauungsplans Nr. 4 gehört, wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung daran festgehalten. Es wird jedoch, der bereits erfolgten Grundstücksteilung, wie auch der Regelung auf den westlich benachbarten Baugrundstücken entsprechend, eine Mindestbreite von 20 m festgesetzt.

Die Baugrenze im Abstand von 6 m gegenüber einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ im Westen des Geltungsbereiches wird im Rahmen der 2. Änderung beibehalten, wie auch die südliche Baugrenze, die im Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze des heutigen Eichenwegs festgesetzt wird.

Die Baugrenzen, welche im Rahmen der 1. Änderung entlang der Grenze zwischen dem damaligen Flurstück 69/5 (heute 69/8, Flur 3, Gemarkung Barum) im Norden sowie den damaligen Flurstücken 69/6 und 69/7 (heute 69/9 und 69/10, Flur 3, Gemarkung Barum) im Rahmen der 1. Änderung gezogen wurden, werden aufgehoben. Somit gelten im Geltungsbereich der 2. Änderung die Grenzabstände der NBauO.

Die textliche Festsetzung 4 des Ursprungsbebauungsplans, wonach Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit Ausnahme eines Stellplatzes je Baugrundstück nur innerhalb der Baugrenze zugelassen werden, bleibt weiterhin wirksam.

Durch die 2. Änderung wird mehr Freiraum für die bauliche Nutzung im Norden der Grundstücke Eichenweg Nr. 18 und 20 ermöglicht, da die bauliche Ausnutzung im Süden durch die Erhaltungsgebote für wertvolle Laubbäume eingeschränkt wird.

## **5.2 Grünordnung**

Das im Rahmen der 1. Änderung im Geltungsbereich der 2. Änderung festgesetzte Anpflanzgebot wird aufgehoben. Somit entfällt die Vorgabe einer Heckenanpflanzung zwischen dem Flurstück 69/8 im nördlichen Mischgebiet und den Flurstücken 69/9 und 69/10 im Allgemeinen Wohngebiet auf einer Fläche von ca. 152 m<sup>2</sup>. Die textliche Festsetzung Nr. 7 der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 gilt somit im Geltungsbereich der 2. Änderung nicht.

Zu berücksichtigen ist, dass die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzte Abschirmungsanpflanzung noch nicht angelegt wurde. Sie ist, beispielsweise aus Gründen des Immissionsschutzes, nicht erforderlich, zumal die Klempnerei inzwischen stillgelegt wurde und auf dem Flurstück 69/8 Wohnen stattfindet. Eine abschirmende Anpflanzung kann von den jeweiligen Grundstückseigentümern auch ohne entsprechende Vorgabe umgesetzt werden.

Außerdem zu berücksichtigen ist, dass in dem westlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 auf einer Gesamtfläche von 365 m<sup>2</sup> das entsprechende Anpflanzgebot verbleibt. Dadurch wird weiterhin eine angemessene Anpflanzfläche beibehalten als Ersatz für

den Entfall einer Grünflächenfestsetzung auf ca. 440 m<sup>2</sup> im Urplan Nr. 4 „Kirchsteig“ (vgl. Kap. 4.4), zumal auf der Grünfläche nicht bindend die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt wurde.

Im Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (Baumerhalt sowie Baumanpflanzung) sowie die textlichen Festsetzungen unter B „Bäume, Sträucher, Freiflächen“, B.1 und B.4 weiterhin. Demnach sind angrenzend an den Eichenweg drei großkronige Eichen zu erhalten. In einem Schutzradius von 3 m sind sie vor Erdaufschüttungen, Erdarbeiten und Befestigungen zu schützen.

Außerdem ist im Vorgartenbereich für jedes errichtete Wohngebäude ein dorftypischer Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf dem Flurstück 69/8 (Am See Nr. 27) gelten die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sowie die entsprechenden textlichen Festsetzungen dazu.

## 6 Örtliche Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplans Nr. 4 „Kirchsteig“ aus dem Jahr 1991 gilt weiterhin.

## 7 Hinweise

In die Planzeichnung wird der Hinweis aufgenommen, dass mit Rechtskrafterlangung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung in deren Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 außer Kraft tritt.

### 7.1 Bodendenkmalpflege

Vorsorglich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) aufgenommen:

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

### 7.2 Artenschutz

In der Planung ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. D. h. Bebauungspläne müssen bereits im Vorfeld durch entsprechende Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst werden.

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden, haben die Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung zum Schutz empfindlicher Arten und entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Mit dem Eintritt weiterer artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist nicht zu rechnen (vgl. Kap. 10.1 „Artenschutz“).

## 8 Weitere Angaben

### 8.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeit für die Ver- und Entsorgung verteilt sich wie folgt:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Stromversorgung                              | Avacon AG                           |
| Gasversorgung                                | Avacon AG                           |
| Abfallentsorgung                             | GFA Lüneburg                        |
| Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser | Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch |
| Wasserversorgung mit Löschwasser             | Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch |
| Schmutzwasserentsorgung                      | Samtgemeinde Bardowick              |

**Tabelle 2:** Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung

### 8.2 Erschließung

Die Grundstücke mit Teilfläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 4 werden über den Eichenweg erschlossen. Dieser ist mit einer entsprechenden Wendeanlage ausgestattet um auch vom Schwerlastverkehr auch zum Müllentsorgung angefahren zu werden.

### 8.3 Städtebauliche Werte

| Festsetzung                        | Fläche in m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|--------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet             | 2.513 m <sup>2</sup>     |
| davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4) | ca. 1.005 m <sup>2</sup> |

**Tabelle 3:** Städtebauliche Werte im Plangebiet

## 9 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

### Nullvariante

Im Rahmen der sogenannten „Nullvariante“, also der Beibehaltung aller Festsetzungen, würde durch die erfolgte Grundstücksteilung, und die im Rahmen der 1. Änderung vorgenommenen Festsetzungen einer Anpflanzfläche sowie von 2 Baugrenzen im Norden der Grundstücke eine Tiefe von 3 m<sup>2</sup> für eine angemessene bauliche Nutzung entfallen. Zu berücksichtigen ist, dass die südliche Baugrenze zum Eichenweg zum Schutz von erhaltenswerten Eichen einen Abstand von 10 m einhält und von den südlich stehenden Eichen eine erhebliche Beschattungswirkung auf die zulässigen Wohngebäude ausgeht.

### Verlegung der zeichnerischen Festsetzungen mit der Baugrenze nach Norden

Wenn die im Rahmen der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen um 9 m nach Norden verlegt würde, um entlang der neu herausgeteilten Grundstückegrenze zu verlaufen, würde die Vorgabe der Anpflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke im Bereich des 3 m breiten Anpflanzstreifens aus standortheimischen Gehölzen beibehalten.

Außerhalb der jeweils südlich und nördlich der Grundstücksgrenze festgesetzten Baugrenzen dürften keine Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden.



## 10 Umweltbelange

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

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann entfallen (vgl. Kap. 3).

### 10.1 Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. Das heißt Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

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

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

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

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

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



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

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG).

Das Verbot liegt auch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 besteht Habitatpotenzial lediglich an den großkronigen Eichen im Süden des Geltungsbereiches. Diese werden weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Somit wird auch das vorhandene Habitatpotenzial, insbesondere für Vogel- und Fledermausarten erhalten.

Um den Tatbestand der Tötung zu vermeiden, wird vorsorglich der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung zum Schutz empfindlicher Arten und entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden darf.

## 10.2 Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist Teil des Siedlungsbereiches von Barum und könnte bisher als Mischgebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet baulich genutzt werden. Im Rahmen dieser baulichen Nutzungen hätte auf Basis der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 eine zweireihige Hecke auf einer Fläche von ca. 152 m<sup>2</sup> aus standortheimischen Gehölzen angelegt werden sollen.

Da die bauliche Nutzung des südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes auf Basis des Bebauungsplans Nr. 4 aus dem Jahr 1991 noch nicht erfolgte, war auch die abschirmende Hecke zwischen Mischgebiet und Wohngebiet noch nicht angelegt worden.

Zu berücksichtigen ist, dass der Heckenanpflanzung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 keine Ausgleichsfunktion für Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet wurde. Sie war Teil einer Anpflanzfestsetzung mit einem Gesamtumfang von ca. 520 m<sup>2</sup>. 365 m<sup>2</sup> dieser Anpflanzfestsetzung bleiben weiterhin Bestandteil des Geltungsbereiches der 1. Änderung.

Im Rahmen der 2. Änderung entfällt die Festsetzung der Anpflanzfläche mit einer darauf noch nicht angelegten zweireihigen Hecke. Dieser Eingriff gilt im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig.

An der Erhaltungsfestsetzung von drei großkronigen Eichen wird festgehalten.

### Fläche, Boden und Wasser

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist bereits seit 30 Jahren Teil eines Bebauungsplans. Seit 30 Jahren ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zulässig mit einer GRZ von 0,4 zuzüglich 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen.

Die Bodenkarte 1:50.000 (BK50) zeigt, dass im Geltungsbereich, wie in der Umgebung der Bodentyp tiefer Gley ausgebildet ist. Es werden ein mittlerer Grundwasserhochstand: 3,5 dm unter

der Geländeoberfläche sowie ein mittlerer Grundwassertiefstand: von 11 dm unter der Geländeoberfläche angegeben. Diese Bedingungen sind für Bardowick typisch und bei einer Bebauung zu berücksichtigen. Der natürlich anstehende Boden wurde während der vergangenen 30 Jahre im Rahmen der zulässigen baulichen Nutzung ggf. bereits verändert.

An der für den Geltungsbereich der 2. Änderung bisher bereits geltenden GRZ von 0,4 werden keine Änderungen vorgenommen. Es resultieren somit keine zusätzlichen Bodenversiegelungen.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung gibt es keine Oberflächengewässer.

#### Luft und Klima

Da an der bereits festgesetzten GRZ keine Änderungen vorgenommen werden, ist mit keiner zusätzlichen Aufheizung des Lokalklimas durch Bodenversiegelung und -überbauung zu rechnen. Die Gunstwirkung der im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Heckenanpflanzung auf das Lokalklima (Frischlufthbildung, Luftfilterung) entfällt.

Zu berücksichtigen ist, dass im Geltungsbereich der 2. Änderung drei großkronige Bestandseichen weiterhin als zu erhalten festgesetzt sind, deren günstige Auswirkung auf das Klima durch Beschattung, Luftreinigung und Frischlufthbildung die potentielle Wirkung der entfallenden Hecke überwiegt.

#### Ortsbild

Von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild aus. Die entfallende Heckenanpflanzung, die sich im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet, würde keine wahrnehmbare Wirkung auf das Ortsbild von Barum entfalten. Eine solche geht aber von den drei an der südlichen Grenze der Grundstücke Eichenweg Nr. 18 und 20 als zu erhalten festgesetzten drei großkronigen Eichen aus.

#### Mensch und seine Gesundheit

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

#### Schwere Unfälle und Katastrophen

Risiken für die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg liegt nördlich mit dem Barumer See und seinen Uferbereichen im Abstand von ca. 165 m zum Geltungsbereich der 2. Änderung und westlich mit dem Barumer Schöpfwerkskanal und seinen Uferbereichen im Abstand von ca. 180 m. Aufgrund dieser Entfernung sowie den nicht erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Rahmen der 2. Änderung ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu rechnen.

#### Sach- und Kulturgüter

Bisher bestehen im Geltungsbereich der 2. Änderung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kulturgütern (Bodendenkmäler, -funde). Somit ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter auszugehen.

Vorsorglich werden Hinweise zur Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. 7.1).

## Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

GEMEINDE BARUM (1991): Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

GEMEINDE BARUM (2000): 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kirchsteig“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2022): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de).

LANDKREIS LÜNEBURG (2022): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter [www.lueneburg.de](http://www.lueneburg.de).

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

PLANZEICHENVERORDNUNG vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).