

Flecken Bardowick

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 3.2 „Am Radbrucher Weg“

Begründung

Stand: Februar 2023

Ausgearbeitet im Auftrag des Flecken Bardowick durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1. Anlass und Ziel / Art des Verfahrens	3
2. Lage und Begrenzung des Plangebiets.....	3
3. Planerische Ausgangslage	4
3.1 Flächennutzungsplan.....	4
3.2 Gesetzlich geschütztes Biotop „Stillgewässer“	4
3.3 Geltender Bebauungsplan	5
4. Planungsinhalte	6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Überbaubare Flächen	6
4.3 Ver- und Entsorgung.....	6
4.4 Städtebauliche Werte.....	7
5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	7
6. Bauleitplanerisches Verfahren	8

1. ANLASS UND ZIEL / ART DES VERFAHRENS

Mit dem Bebauungsplans Nr. 3.2 „Am Radbrucher Weg“ sollen Möglichkeiten zur Innenverdichtung planungsrechtlich vorbereitet werden. Planauslösend war, dass auf heutigen Gartenflächen des Grundstück „Bühringsmoor“ 19 durch den Grundstückseigentümer ein einzelner Neubau umgesetzt werden soll, um das vorhandene Nachverdichtungspotenzial zu nutzen. Die gezielte Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen trägt im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zur Schonung des Außenbereichs bei und soll in diesem Fall die Schaffung von Wohnraum ermöglichen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Bühringsmoor“.

Um das Planungsziel zu erreichen, sollen die einzelnen Festsetzungen des Ursprungsplans überprüft und sofern erforderlich angepasst oder geändert werden.

Der Bebauungsplan wird als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 qm. (WA: 1.090 m², GRZ 0,2: 218 m²)
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete) oder für eine Beeinträchtigung durch schädliche Umwelteinwirkungen (§50 BImSchG).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bardowick 3.2 „Am Radbrucher Weg“ umfasst die Flurstücke 215/18 und 215/20 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 215/19 der Flur 4 in der Gemarkung Bardowick:

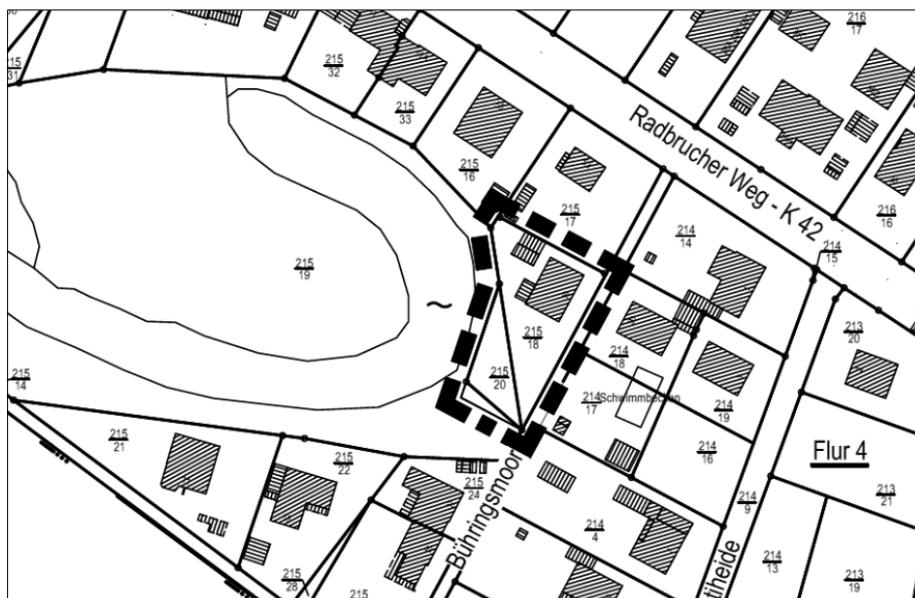


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplan 3.2

3. PLANERISCHE AUSGANGSLAGE

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick stellt für die Flächen des Plangelungsbereichs Wohnbaufläche dar.



Abb. 2: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick, Ausschnitt, rot gestrichelt: Lage Plangebiet

Westlich anschließend liegt ein Stillgewässer, welches ohne Plandarstellung ist. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets grenzen Wohnbauflächen an.

3.2 Gesetzlich geschütztes Biotop „Stillgewässer“

Westlich des Plangebiets liegt ein Stillgewässer, welches als gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 2593 geführt wird:

Gesetzlich geschützte Biotope (§30 BNatSchG/§24 NAGBNatSchG)	
Aktenzeichen:	2593
Rechtsgrundlagen:	§30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. §24 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG); §17 Gesetz über das Biosphärenreservatsgebiet "Niedersächsische Elbtalau" (NElbtBRG)
Art:	§30
Lage:	Stillgewässer im Westen Bardowicks
Biototypen:	Naturnaher nährstoffreicher See/Weiher natürlicher Entstehung (eutroph)/ Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht/ Weiden-Sumpfgewächsen nährstoffreicher Standorte
Mitteilungsdatum:	28.12.2017
Gefährdung:	Gärtnerische Pflege und Gestaltung

Abb. 3: Übersichtsplan Gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 2593 (terraweb LK Lüneburg, Zugriff: 26.01.2023)

Das Biotop umfasst dabei nicht das gesamte Flurstück 215/19, insbesondere die Anbindung an die Straße „Bühningsmoor“ unterliegt dabei nicht dem gesetzlichen Schutz. Genauso unterliegt eine Zwischenzone zwischen dem Stillgewässer mit Uferbereichen und den angrenzenden Gartengrundstücken nicht dem gesetzlichen Schutz.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind Bauflächen zukünftig dichter an dem Biotop gelegen. Der Flecken sieht durch die Planung jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops, da die betreffenden Flächen bereits heute intensiv als Gemüsegarten genutzt werden und durch die Festsetzung von Baugrenzen in einem Abstand von 3,0 m zur Flurstücksgrenze genau festgelegt wird, dass ein Neubau einen Mindestabstand zum Biotop einzuhalten hat.



Abb. 4: Zugang zum Gewässer von der Straße „Bühringsmoor“ aus, Aufnahme: Planungsbüro Patt, 10.01.2023



Abb. 5: Zwischenzone zwischen Gewässer und Gartengrundstücken, Aufnahme: Planungsbüro Patt, 10.01.2023

3.3 Geltender Bebauungsplan

Der geltende Bebauungsplan Bardowick 3 „Am Radbrucher Weg“ trifft für Teile des Plangebiets die folgenden Vorgaben:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise (o)
- 1 Vollgeschoss (I)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,2

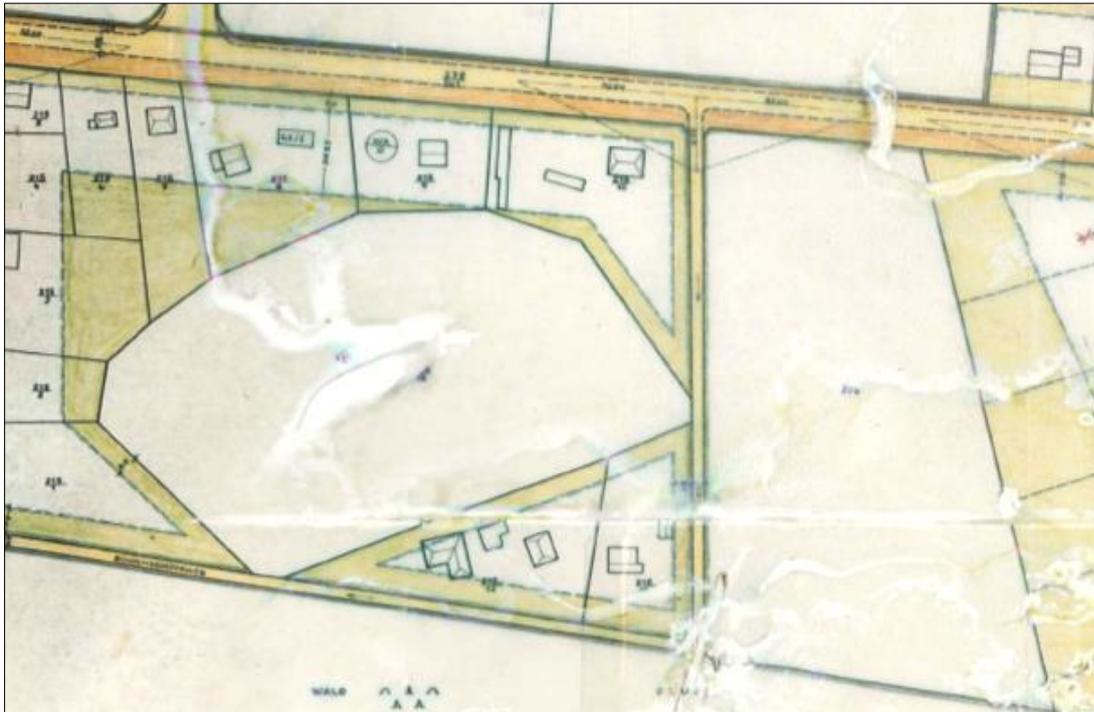


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 3 „Am Radbrucher Weg“, Ausschnitt Urplan, rot gestrichelt: Lage Plangebiet

Zudem sind Baugrenzen festgesetzt, die zu den Straßen „Bühringsmoor“ und „Radbrucher Weg“ 5,0 m Abstand definieren und eine Baufeldtiefe von 25,0 m festlegen.

Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücksanteile laufen die vordere und die hintere Baugrenze aufgrund der Lage und des Verlaufs des benachbarten Stillgewässers jedoch spitz zusammen. Dieser Verlauf führt dazu, dass große Teile des heutigen Grundstücks nicht bebaubar sind (s. nachfolgende Abbildung).

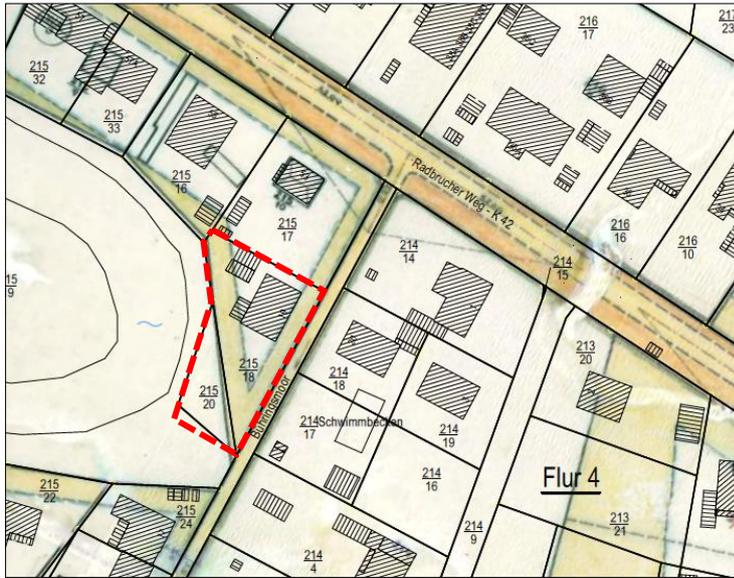


Abb. 7: Überlagerung Gebäudebestand – Urplan, rot gestrichelt: Lage Plangebiet

Die Überlagerung des Urplans mit dem heutigen Gebäudebestand zeigt, dass das heutige Wohnhaus „Bühringsmoor“ 19 zwar vollständig innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt, jedoch die davon südlich gelegenen Grundstücksanteile, wo der Neubau errichtet werden soll, außerhalb liegen. Um hier eine Bebauung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Der geänderte Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung.

4. PLANUNGSINHALTE

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die folgenden Festsetzungen des Urplanes Nr. 3 „Am Radbrucher Weg“ bleiben bestehen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise (o)
- 1 Vollgeschoss (I)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,2

Das Allgemeine Wohngebiet wird auf die komplette Fläche des Geltungsbereiches vergrößert. Dafür werden vormalig als nicht bebaubare Flächen festgesetzte Teilbereiche erstmalig bebaubar.

4.2 Überbaubare Flächen

Die im Urplan festgesetzten Baugrenzen werden geändert, um einen Neubau im Geltungsbereich zu errichten.

Die vordere Baugrenze wird in einem Abstand von 5,0 m zum Straßenflurstück „Bühringsmoor“ festgesetzt. Die hintere Baugrenze wird aus Norden kommend zunächst mit dem Abstand von 5,0m weitergeführt, knickt jedoch auf Höhe des vorhandenen Nebengebäudes ab und verläuft entlang der Flurstücksgrenze zum benachbarten Gewässer mit einem Abstand von 3,0 m. Durch die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 215/19 lässt sich im Süden des neu geschaffenen Baufensters eine rechtwinklig auf die Straße „Bühringsmoor“ zu laufende Baugrenze schneiden. Dadurch entsteht eine zweite Baugeslegenheit.

4.3 Ver- und Entsorgung

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Grundstücken ist auf den Flächen selbst zu versickern. Ein Regenwassersiel ist in der Straße „Bühringsmoor“ nicht vorhanden. Entspre-

chende Nachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzureichen. Dies erfolgt aus Gründen des Gewässerschutzes, kommt der Grundwasserneubildungsrate zugute und erfolgt zum Schutz von Natur, Landschaft und Boden. Auf den privaten Grundstücken kann durch Verwendung nicht versiegelnder Materialien (Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit großen Fugen) erreicht werden, dass das Regenwasser direkt dem Untergrund zugeführt wird.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen und Anlagen; ein Ausbau ist für den einen Neubau nicht erforderlich. Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraße, ein Ausbau der Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

4.4 Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet/ Größe Geltungsbereich	1.090 m ²
Bestandsgebäude	137 m ²
Verbleibende überbaubare Fläche (bei GRZ 0,2)	81 m ²

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Es wird deshalb gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Eingriffe gelten nach den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

Durch die Planung ergeben sich nach derzeitigem Stand folgende Auswirkungen:

1) Durch die Anpassung der Baugrenze und die Vergrößerung des Allgemeinen Wohngebiets werden bisher nicht bebaubare **Teilflächen** erstmalig bebaubar. Die damit verbundene subjektiv wahrgenommene, mögliche Beeinträchtigung von Gartenbereichen hält der Flecken Bardowick für zumutbar, denn einerseits sind die benachbarten Teile des Baublocks bereits durch eine nahezu geschlossene straßenparallele Bebauung gekennzeichnet und andererseits bleibt die Grundflächenzahl GRZ 0,2 weiterhin gültig, sodass sich eine übermäßige Verdichtung durch Baukörper nicht einstellen wird. Der betreffende Grundstücksbereich ist unmittelbar an der **Erschließungsstraße** gelegen und damit bereits vollständig erschlossen.

2) Aufgrund der Kleinteiligkeit der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ist von nur einer sehr geringen Zunahme der vorhandenen **Verkehrsbelastung** auszugehen. Der Radbrucher Weg ist als Kreisstraße die Direktverbindung in die Hansestadt Lüneburg und stellt eine wichtige Verkehrsader dar. Vorhandene Erschließungspotenziale werden in der Planung im Sinne der Innenentwicklung genutzt. Die Planung ermöglicht den Neubau lediglich eines einzelnen Wohngebäudes. Die **Ver- und Entsorgung** kann über Anschluss bzw. Erweiterung an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

3) Durch die Anpassung der Baugrenze und die Vergrößerung des Allgemeinen Wohngebiets wird eine Baufläche näher an das benachbarte **Biotop** heranrücken, indem Gartenflächen bereits bebauter Grundstücke bebaubar werden. Damit sind heutige als Gemüsegarten genutzte Flächen von geringem Wert für **Arten und Lebensgemeinschaften** betroffen. Auf diesen Flächen wird sich eine erhöhte Versiegelung einstellen und die natürlichen Funktionen des **Bodens** werden verloren gehen. Der Flecken Bardowick sieht dadurch ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops und hält die bauliche Entwicklung an dieser Stelle für verträglich.

4) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

5) **Artenschutzrechtliche** Anforderungen (artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG) bleiben unberührt. Der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu beachten, insbesondere bei Gebäudeabbrüchen und Gehölzfällungen. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in erstmalig bebauten Bereichen oder in bereits bebauten Grundstücksbereichen handelt. Durch eine Neubebauung kann in diesen Bereichen eine intensivere Nutzung erfolgen, für die an diesen Lebensraum gebundenen Tiere wird aber nicht mit dem Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gerechnet, da in Bardowick im räumlichen Zusammenhang größere Bereiche mit ähnlicher Ausstattung zur Verfügung stehen. Für die Umsetzung der Planung muss kein nennenswerter Gehölzbestand gefällt werden, da die Flächen vollständig als Gemüsegarten genutzt werden. Die randlichen Heckeneinfassungen bestehen aus geschnittenen Ziergehölzen von geringerem ökologischem Wert.

6.) Es wird grundsätzlich von einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken ausgegangen. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Plangebiet nicht vorhanden, jedoch mit dem westlich benachbarten Stillgewässer in unmittelbarer Nähe gelegen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt als vernachlässigbar eingestuft.

7.) Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter **Landschaftsbild** und **Kultur-/ sonstige Sachgüter** werden nicht erwartet.

8.) Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten und grenzt auch nicht an solche an. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Das benachbarte gesetzlich geschützte Biotop wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am hat der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3.2 „Am Radbrucher Weg“ im beschleunigtem Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss hat am den Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom bis einschließlich

Am hat der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom bis einschließlich, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat des Flecken Bardowick am den Bebauungsplan Nr. 3.2 „Am Radbrucher Weg“ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.