

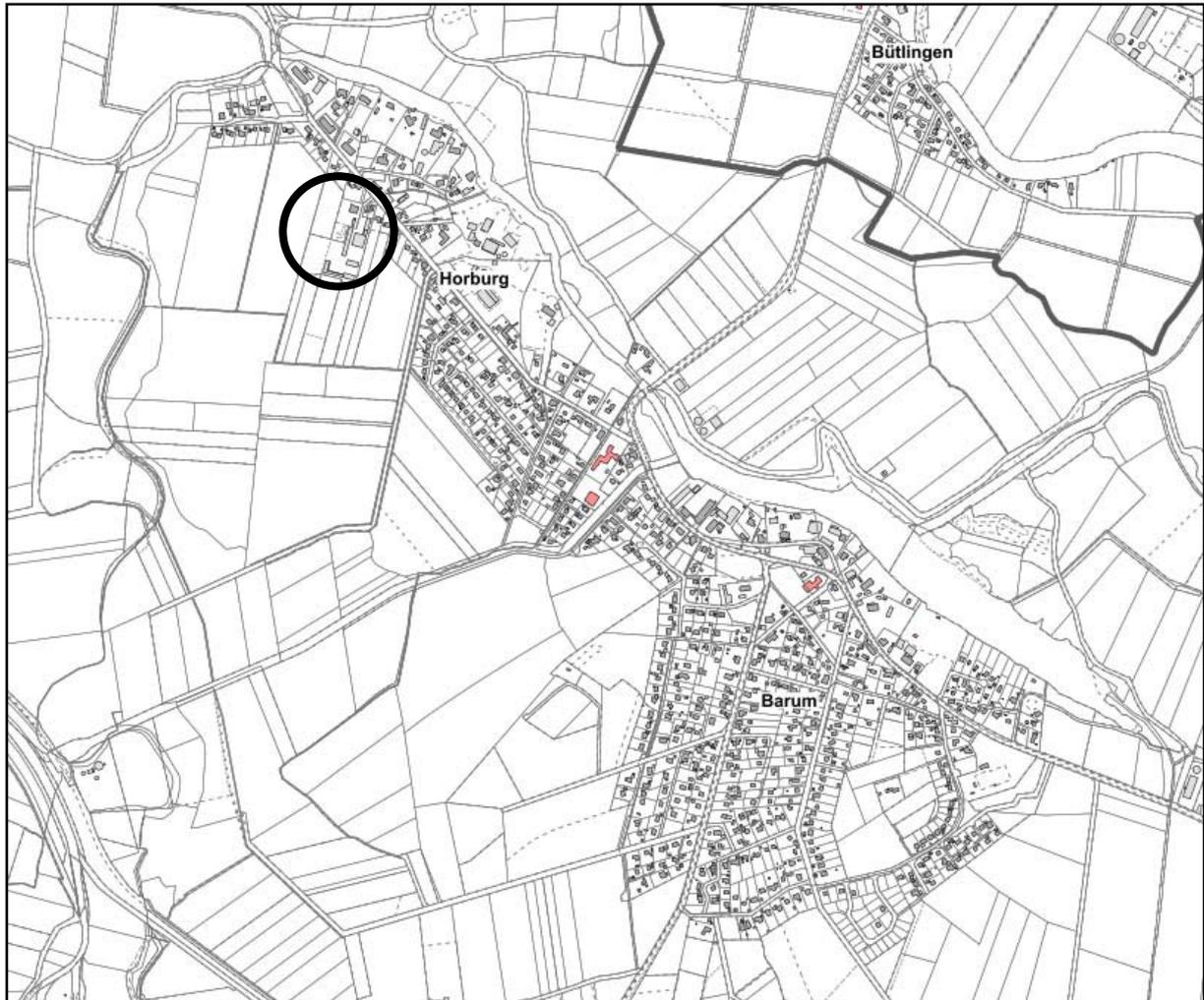
# Gemeinde Barum

## Bebauungsplan Nr. 6 „Weidering“ mit örtlicher Bauvorschrift

gemäß § 13a und § 13b BauGB

### Begründung

Stand Vorentwurf: 07.07.2023



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

 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>10</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	10
4.1.1	Rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm .....	10
4.1.2	Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms .....	11
4.2	Landschaftsrahmenplan .....	12
4.3	Landschaftsplan Samtgemeinde Bardowick .....	14
4.4	Flächennutzungsplan .....	17
4.5	Städtebaulicher Entwurf.....	18
4.6	Baugrunderkundung .....	19
4.7	Konzept zur Erschließung und Entwässerung .....	20
4.8	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....	20
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>20</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen.....	21
5.3	Bauweise, Baugrenzen .....	22
5.4	Mindestmaße für die Baugrundstücke .....	22
5.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	22
5.6	Verkehr .....	23
5.7	Oberflächenentwässerung.....	23
5.8	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche .....	24
5.9	Grünordnung, Belange des Umwelt- und Naturschutzes .....	24
5.10	Bauabschnitte .....	25
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift.....</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Weitere Angaben.....</b>	<b>27</b>
8.1	Ver- und Entsorgung .....	27
8.2	Städtebauliche Werte .....	28
<b>9</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen.....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>29</b>
10.1	Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren .....	29
10.2	Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	29
	<b>Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis .....</b>	<b>33</b>



Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf vom Büro Mehring, 07.07.2023.
- Anlage 2: Baugrunderkundung vom Büro für Bodenprüfung, 05.06.2023.
- Anlage 3: Konzept zur Erschließung und Entwässerung vom Ingenieurbüro Beußel, 29.06.2023/ 03.07.2023.
- Anlage 4: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Mehring, 07.07.2023

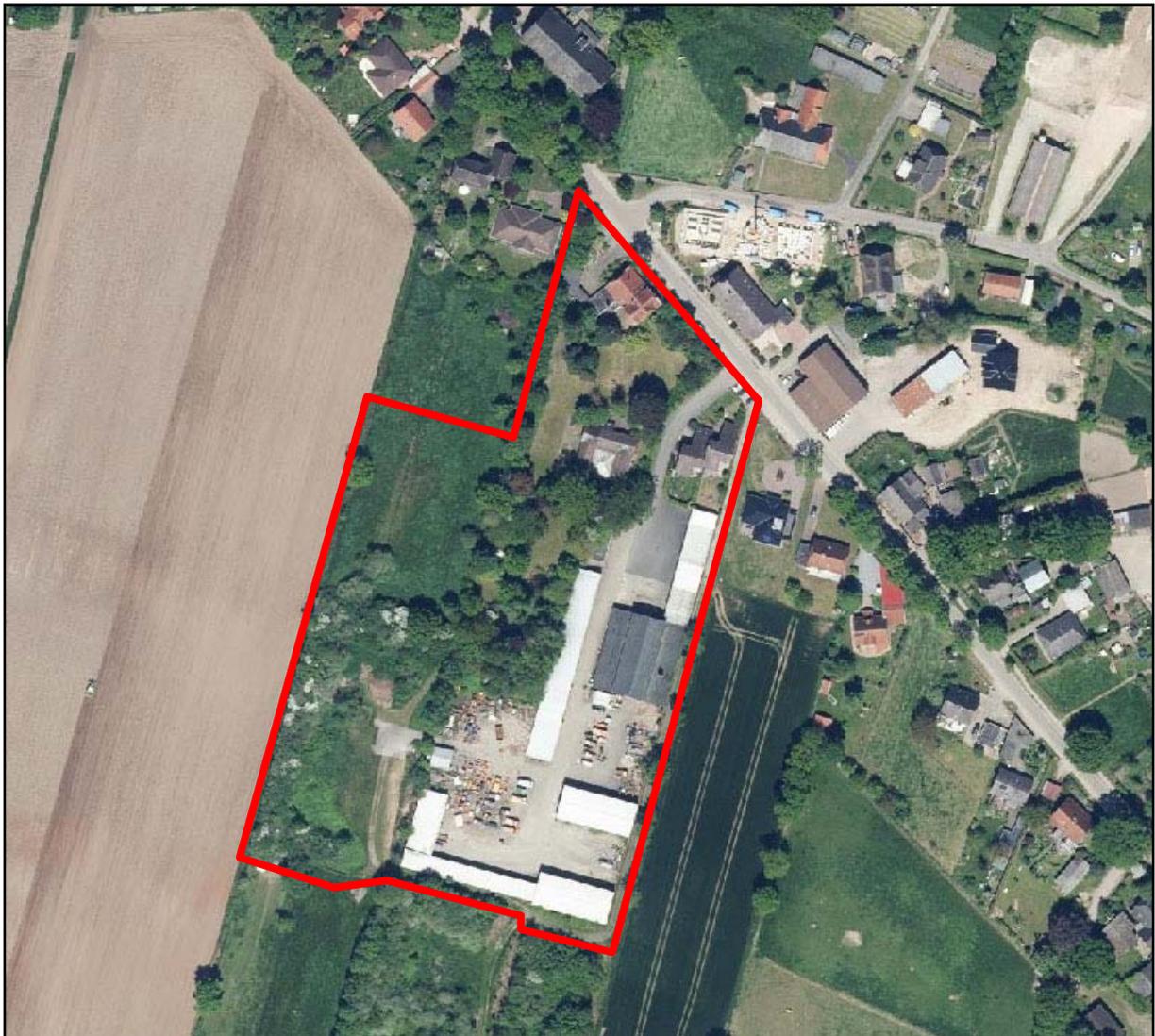


## 1 Planungsanlass und -ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Barum eine Wohnbebauung auf der Fläche eines Gewerbebetriebes, dessen weitere Nutzung nicht gesichert ist, ermöglichen. Die Gemeinde Barum möchte hier keinen städtebaulichen Missstand entstehen lassen und die städtebauliche Ordnung sichern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Wiedernutzbarmachung der Fläche ermöglicht.

## 2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 2,9 ha große Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Horburg südlich der Straße „Zur Horburg“ in der Gemeinde Barum. Das Plangebiet umfasst die Flächen eines ehemaligen Gewerbebetriebes im Süden sowie die Wohngebäude „Zur Horburg“ Nr. 43a und b, Nr. 45 und Nr. 47 im Norden.



**Abb. 1:** Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2021.

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2021  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Lüneburg.

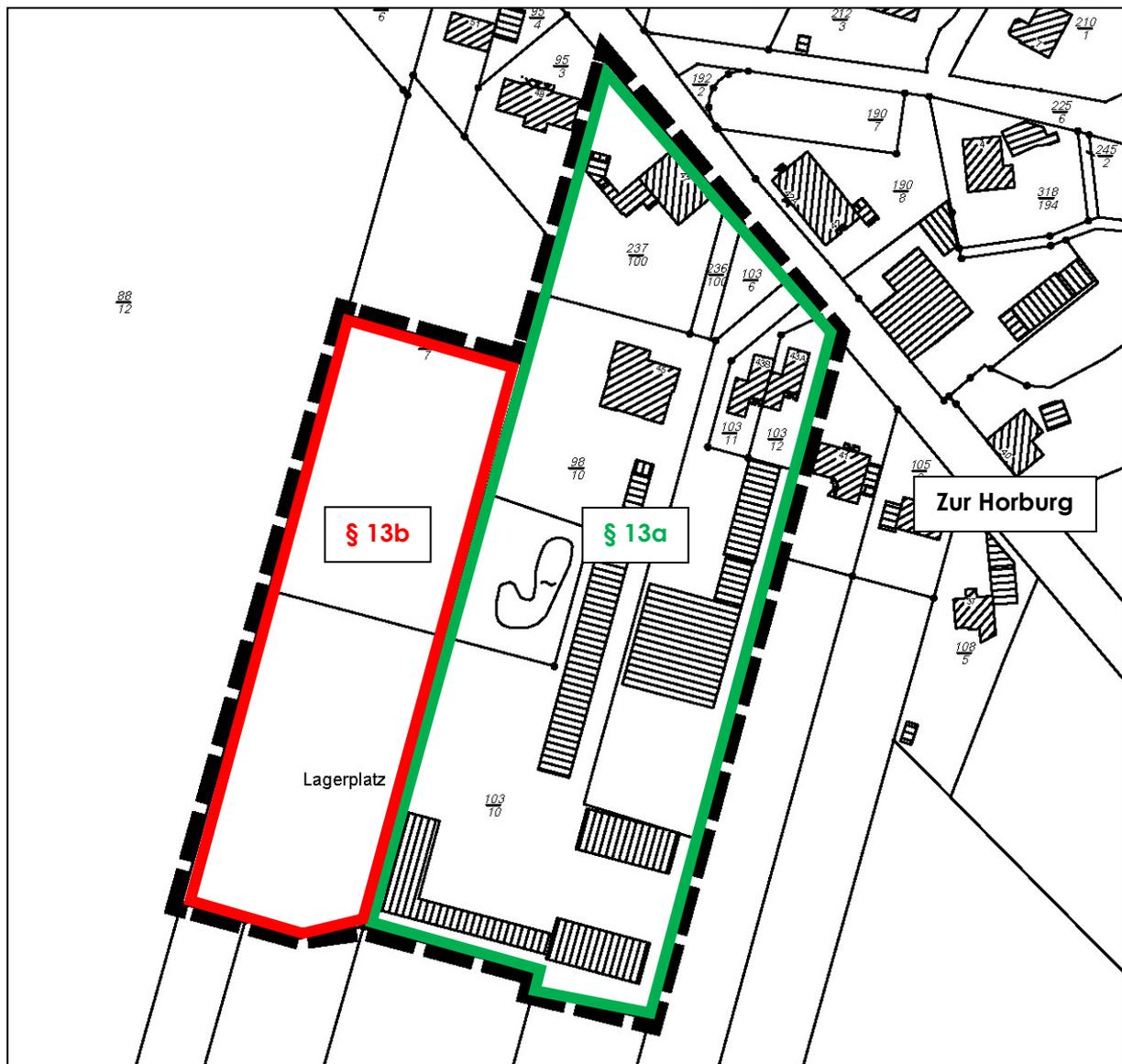
### **3 Rechtsgrundlage und Verfahren**

#### Rechtsgrundlagen

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zugrunde.

#### Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Kombination mit § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der östliche Teilbereich wird nach § 13a BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen) überplant. Dieser Bereich ist im folgenden Übersichtsplan mit einer grünen Linie gekennzeichnet. Der westliche Teilbereich wird nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) überplant. Dieser Bereich ist im folgenden Übersichtsplan mit einer roten Linie gekennzeichnet.



**Abb. 2:** Übersichtsplan Kennzeichnung Bereiche nach § 13a und 13b BauGB (Maßstab 1:2.000).

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022

 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Weidering“ mit ÖBV

 Überplanung nach § 13a BauGB

 Überplanung nach § 13b BauGB

Trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a und 13b BauGB führt die Gemeinde Barum eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durch.

### § 13a BauGB für den östlichen Teilbereich

Der östliche Teilbereich wird nach § 13a BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen) überplant. Gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB) kann 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 weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) oder 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 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 für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

Bedingungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB	Auswertung
Abs. 1, Sätze 1 und 2, Nr. 1 und 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	Trifft zu
- die Nachverdichtung	--
- 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?	nein
Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	Ja. F-Plan im Wege der Berichtigung anpassen.
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

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

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan kann daher nach § 13a BauGB für den östlichen Teilbereich aufgestellt werden.

In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete mit einer Fläche von insgesamt rund 24.000 m<sup>2</sup> und mit einer zulässigen Grundfläche (GRZ

I von 0,2 bzw. 0,25) von rund 5.300 m<sup>2</sup> innerhalb des gesamten Plangebietes, welches sich aus der nach § 13a und der nach § 13b BauGB geplanten Fläche zusammensetzt, festgesetzt. Somit liegt die Summe der zulässigen Grundfläche der nach § 13a und § 13b BauGB geplanten Teilflächen unter den 20.000 m<sup>2</sup>.

### § 13b BauGB für den westlichen Teilbereich

Der westliche Teilbereich wird nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) überplant. Gemäß § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ des Baugesetzbuches (BauGB) galt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan ist am 15.12.2022 gefasst worden.

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

Bedingungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB	Auswertung
<b>§ 13b BauGB</b>	
Förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2022	trifft zu
Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024	ist möglich
Weniger als 10.000 m <sup>2</sup> Grundfläche	trifft zu
Zulässigkeit von Wohnnutzung	trifft zu
Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen	trifft zu
<b>§ 13a BauGB</b>	
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter?	nein
Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	Ja. F-Plan im Wege der Berichtigung anpassen
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

**Tabelle 2:** Auswertung der Bedingungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan kann daher nach § 13b für den westlichen Teilbereich aufgestellt werden.

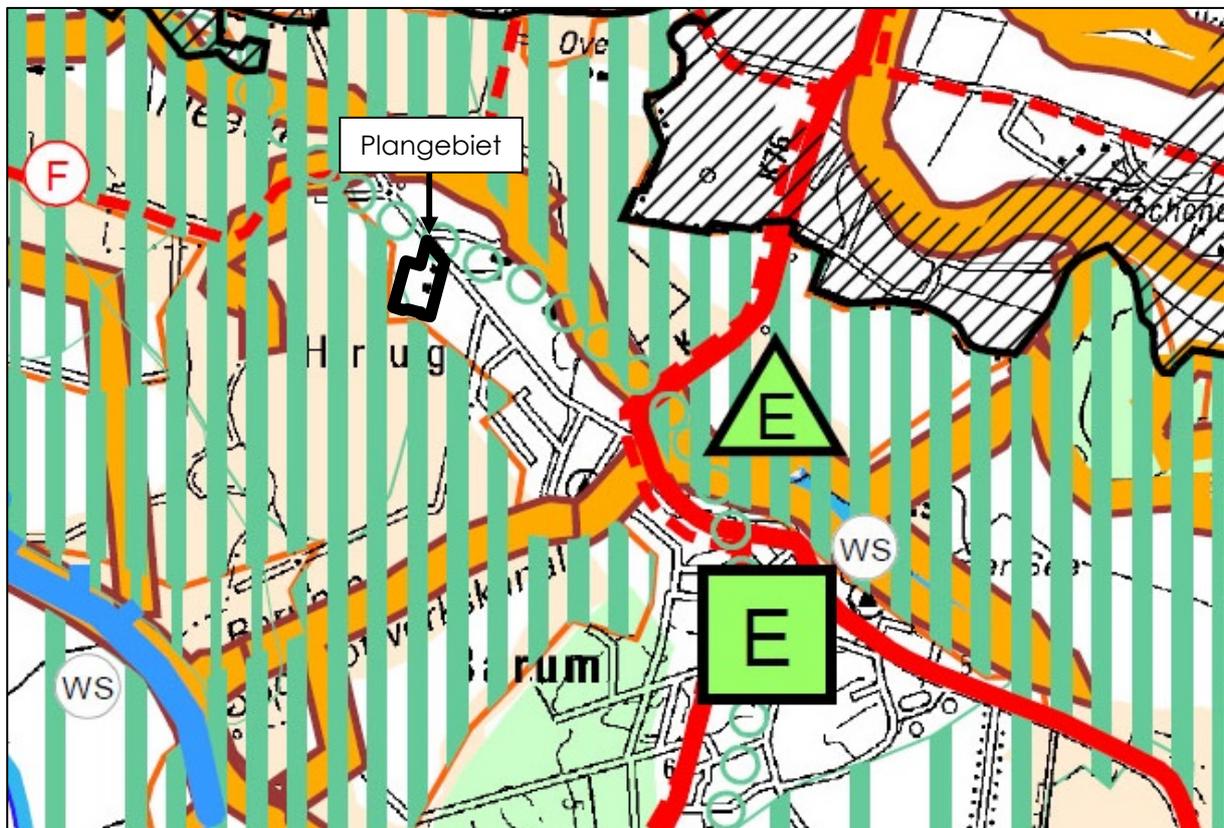
In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete mit einer Fläche von insgesamt rund 24.000 m<sup>2</sup> und mit einer zulässigen Grundfläche (GRZ I von 0,2 bzw. 0,25) von rund 5.300 m<sup>2</sup> innerhalb des gesamten Plangebietes, welches sich aus der nach § 13a und der nach § 13b BauGB geplanten Fläche zusammensetzt, festgesetzt. Somit liegt die Summe der zulässigen Grundfläche der nach § 13a und § 13b BauGB geplanten Teilflächen unter den 10.000 m<sup>2</sup>.

## 4 Zu beachtende Plangrundlagen

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

#### 4.1.1 Rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.



**Abb.3:** Auszug aus RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).  
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Für das Plangebiet selbst sind dem RROP keine Darstellungen zu entnehmen.

#### Vorranggebiet Natur und Landschaft südwestlich des Plangebietes

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet stellt das RROP ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dar.

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das angrenzende Vorranggebiet Natur und Landschaft, da nicht in das Vorranggebiet eingegriffen wird. Das Plangebiet wird durch Anpflanzfestsetzungen gegenüber dem angrenzenden Vorranggebiet abgeschirmt.

### Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft südwestlich des Plangebietes

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet stellt das RROP ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dar.

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ wird sichergestellt, dass die südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin für die Bewirtschaftung erreichbar sind.

Die Planung hat somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das angrenzende Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, da nicht in das Vorbehaltsgebiet eingegriffen wird.

### Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung/ 3 % - Pauschalregelung

Horburg ist kein zentraler Ort und hat auch keine Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“. Daher ist nach dem RROP eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich demnach am Bedarf, der sich

- aus der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- unter Berücksichtigung steigender Wohnansprüche bzw. sinkender Haushaltsgrößen sowie
- nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand (insbesondere Baulandreserven, Baulücken) ergibt. Dieser Bedarf ist vom kommunalen Planungsträger nachzuweisen.

Unbeachtlich bleiben Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3 % oder um bis zu 5 erhöht (RROP 2.1.14.).

Der Gebäudestatistik „Deutschland 123“ (Erhardt & Kellner 2023) ist zu entnehmen, dass in Horburg 272 Wohnungen vorhanden sind. Ein Anteil von 3 % dieser 272 Wohnungen sind 8,16 Wohnungen.

Mit der vorliegenden Planung werden je Bauabschnitt 9 Bauplätze geschaffen. Bei der Annahme, dass bei 10 % der Einfamilienhäuser eine zweite Wohneinheit entsteht, was für den ländlichen Standort in Horburg angemessen ist, werden in einem Bauabschnitt 9,9 Wohneinheiten geschaffen. Ausgehend von den sinkenden Haushaltsgrößen und der steigenden Bevölkerungszahl in der Gemeinde Barum sind 9-10 Wohneinheiten je Bauabschnitt vertretbar.

### Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

## **4.1.2 Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms**

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüneburg. Die Neuaufstellung des RROP dient der Anpassung an die umfangreichen Änderungen des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) sowie der Festlegung eigener Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Landkreises. Es liegt ein 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP aus dem Dezember 2022 vor. Gemäß § 4 Absatz 1 i.V.m. § 3 Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Jedoch erlaubt der vorliegende Planungsstand noch keine Einstufung der geplanten Festlegungen als Ziele der Raumordnung in Aufstellung. Abhängig vom Fortschritt der Neuaufstellung des RROP sind im weiteren Planungsprozess die dann in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird der Entwurf des RROP daher noch nicht vollständig in die Abwägung einbezogen.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus dem Dezember 2022 zu entnehmen, in welchem das Plangebiet gekennzeichnet ist.



**Abb.4:** Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).  
Quelle: Landkreis Lüneburg (2022).

#### Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials

In einen kleinen nordwestlichen Teilbereich ragt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials (hellbraune Füllung in Abb. 4) in das Plangebiet hinein. Das Vorbehaltsgebiet umfasst ansonsten weite Flächen westlich, südlich und östlich des Plangebietes.

Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Barum wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gegeben, zumal das Plangebiet nur einen geringen Teil dieses großen Vorbehaltsgebietes in Anspruch nimmt und ausreichend Flächen für die Landwirtschaft an anderer Stelle in der Gemeinde Barum vorhanden sind. Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft erstreckt sich über weite Flächen angrenzend an die Ortslage Barum/ Hornburg.

#### Vorbehaltsgebiet Biotopverbund westlich des Plangebietes

Westlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet Biotopverbund an das Plangebiet an (dunkelgrüne Schraffur in Abb. 4).

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das angrenzende Vorbehaltsgebiet Biotopverbund, da nicht in das Vorbehaltsgebiet eingegriffen wird. Zudem werden entlang der westlichen Grenze Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen getroffen. Den zu erhaltenden Gräben und Bäumen sowie den anzupflanzenden Bäumen wird eine Biotopverbundfunktion zukommen.

## **4.2 Landschaftsrahmenplan**

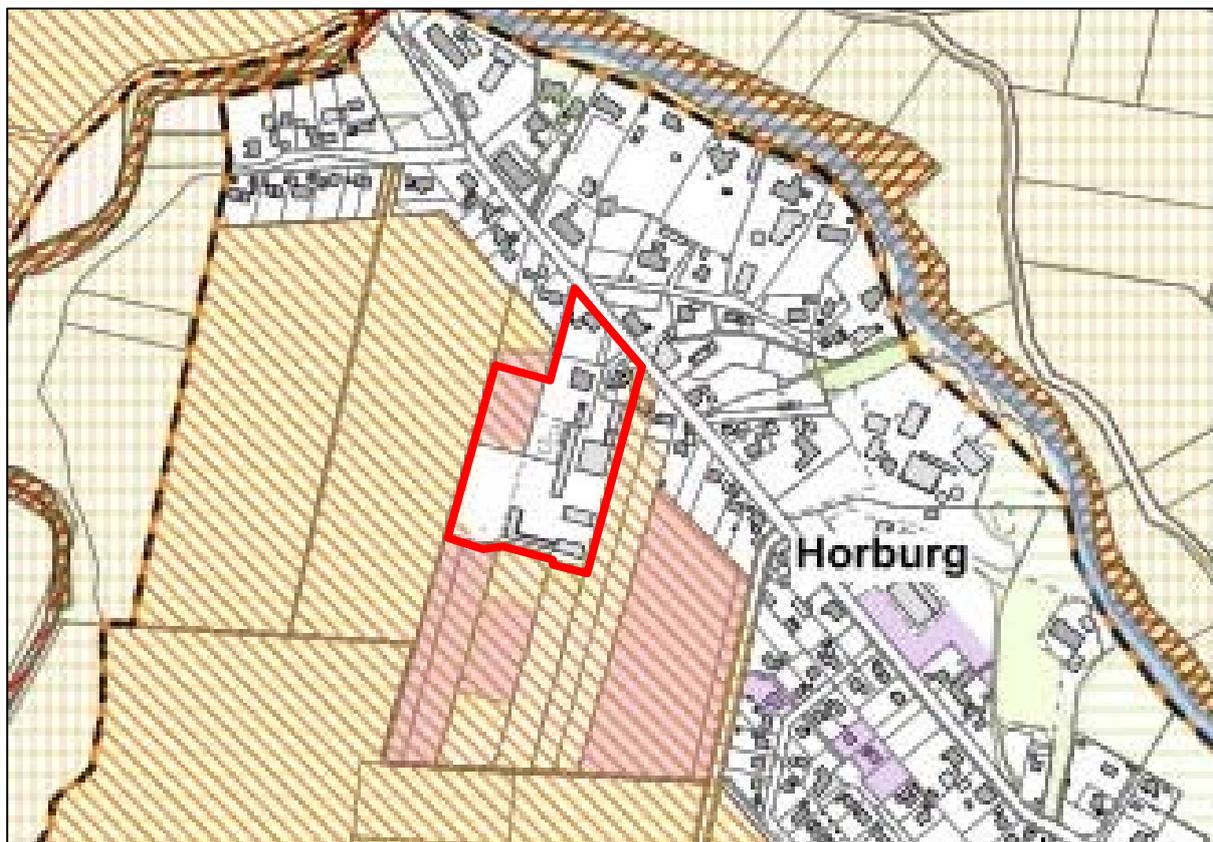
Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 wird unter anderem der Bestand aufgenommen als auch ein Zielkonzept formuliert. Der Landschaftsrahmenplan legt keine verbindlichen Ziele fest. Der Landschaftsrahmenplan wurde in die Abwägung eingestellt.

### Bestand

Die Biotoptypenbewertung des Landschaftsrahmenplanes wird an dieser Stelle nicht ausgewertet, da eine aktuellere Biotoptypenbewertung im Zuge des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Bardowick durchgeführt wurde. Diese ist dem Kapitel 4.3 der Begründung zu entnehmen, auf welches hiermit verwiesen wird.

### Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie) zu entnehmen.



**Abb.5:** Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Landschaftsrahmenplan-Portal, Zielkonzept (gesamt). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

In dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg aus 2017 wird im Zielkonzept für den nordwestlichen Teil des Plangebietes die Maßnahme „Grünlanderhaltung“ mit der Zielsetzung „Klimaschutz“ und mit der Begründung „Erhalt von Klimaschutzflächen“ benannt (rötliche Füllung in Abb. 5).

Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Barum wird Vorrang vor der Grünlanderhaltung in diesem Bereich gegeben, zumal die einbezogene Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Barum bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Hieraus kann die städtebauliche Konzeption einer baulichen Nutzung der Fläche abgeleitet werden. Durch die Planung wird nur eine Grünlandfläche von geringem Umfang in Anspruch genommen. Angrenzend an das Plangebiet verbleiben weitere Grünlandflächen, die dem Klimaschutz dienen. Die Anpflanz- und Erhaltungsgebote im Bebauungsplan leisten einen Beitrag zu Klimaschutz. Negative Auswirkung der lokalklimatischen Erwärmung auf die Umgebung sind aufgrund der Landschaftsausstattung mit großen der Kalt- und Frischluftproduktion dienenden Flächen nicht zu erwarten.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes sowie großflächige Bereiche außerhalb des Plangebietes werden im LRP als LSG-würdiges Gebiet aufgrund seiner sehr hohen Bedeutung für den Artenschutz benannt (orange Schraffur in Abb. 5) und als Entwicklungsfläche für den Aufbau eines Biotopverbundes zur Erhaltung der Biodiversität beschrieben (grüne Schraffur in Abb. 5).

Eine sehr hohe Bedeutung für den Artenschutz konnte im Rahmen der zum Bebauungsplan durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht ermittelt werden, was aus der Vorprägung durch die Lage der Fläche und angrenzend an bebaute Grundstücke resultiert. Große, besser geeignete Flächen mit einem größeren Abstand zum Siedlungsbereich von dem LSG-würdigen Gebiet und der Entwicklungsfläche aus dem LRP verbleiben. Die Planung nimmt nur einen geringen Teil dieser Flächen in Anspruch. Die randlichen Anpflanz- und Erhaltungsgebote im Bebauungsplan leisten einen Beitrag zum Biotopverbund.

Die Planung wird daher als mit dem Landschaftsrahmenplan vereinbar beurteilt.

### 4.3 Landschaftsplan Samtgemeinde Bardowick

#### Bestand

In dem Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick aus dem Jahr 2021 werden die Biotoptypen beschrieben. Eine Abbildung der Biotoptypen aus dem Landschaftsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie) ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



**Abb.6:** Biotoptypen aus dem Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick 2021 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Geodatenportal Landschaftsplan SG Bardowick, Biotoptypen. Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

Für einen großen Teil des Plangebietes im Norden wird der Biototyp „Locker bebautes Einzelhausgebiet“ (OEL) mit der Wertstufe II angegeben.

Südlich davon wird der Biototyp „Gewerbegebiet“ (OGG) mit der Wertstufe I dargestellt.

Der vorhandene Teich wird als naturfernes Abbaugewässer (SXA) mit der Wertstufe II kartiert.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird ein sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) mit der Wertstufe II dargestellt.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit der Wertstufe III angegeben.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird „Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe“ (HBE) als Biototyp mit der Wertstufe III dargestellt.

Ein kleiner Teilbereich in der südwestlichen Ecke des Plangebietes wird als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) mit der Wertstufe II dargestellt.

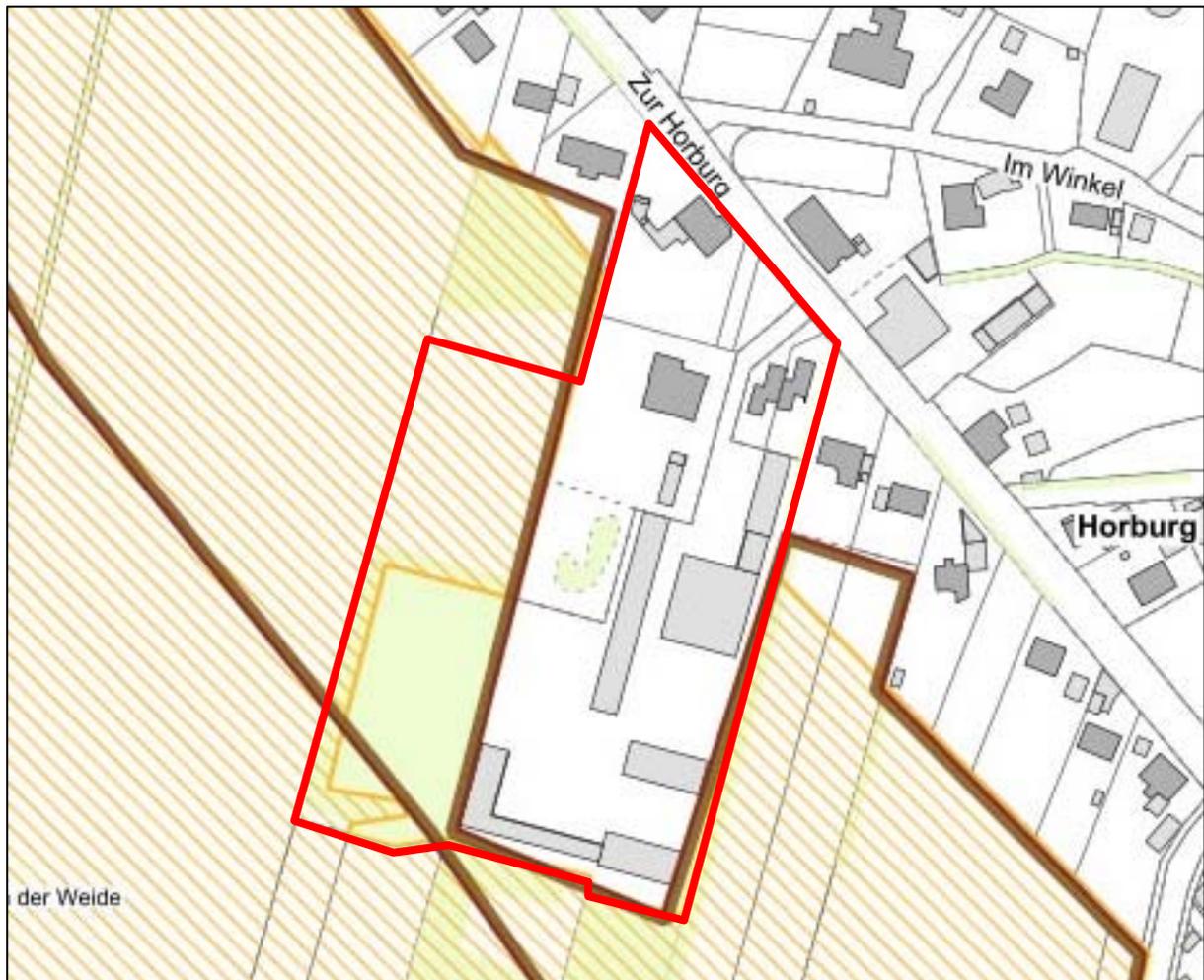
Außerdem wird zwischen dem UHM und dem OGG ein nährstoffreicher Graben (FGR) mit der Wertstufe III kartiert.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine Strauch-Baumhecke (HFM) mit der Wertstufe III dargestellt.

Bezüglich der Auswertung zu Tierarten aus der Bestandserfassung des Landschaftsplans der Samtgemeinde Bardowick wird auf die Anlage 4 zur Begründung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) verwiesen.

#### Ziele

Der nachfolgenden Abbildung sind die Ziele aus dem Landschaftsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie) zu entnehmen.



**Abb.7:** Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick 2021 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Geodatenportal Landschaftsplan SG Bardowick, Biotoptypen. Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes und am südwestlichen Rand des Plangebietes sowie für großflächige Bereiche außerhalb des Plangebietes wird ein LSG-würdiges Gebiet aufgrund einer besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und den Naturhaushalt dargestellt (orange Schraffur in Abb. 7).

Die Planung nimmt nur einen geringen Teil dieser Flächen in Anspruch, die im Übrigen im wirklichen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick als gewerbliche Baufläche dargestellt wird und somit für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Die randlichen Anpflanz- und Erhaltungsgebote im Bebauungsplan in diesen Bereichen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und den Naturhaushalt aus.

Im Südwesten des Plangebietes, am östlichen Rand des Plangebietes und im Bereich des Teiches werden Biotopverbund-Verbindungsflächen dargestellt (grüne Füllung in Abb.7).

Diese Biotopverbund-Verbindungsflächen werden bei der Planung zum Teil durch die randlichen Anpflanz- und Erhaltungsgebote im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die Anpflanz- und Erhaltungsgebote kann die Funktionalität der Biotopverbundflächen ausreichend gewährleistet werden. Auf den weiteren Flächen ist keine hohe Bedeutung für den Artenschutz zu erkennen.

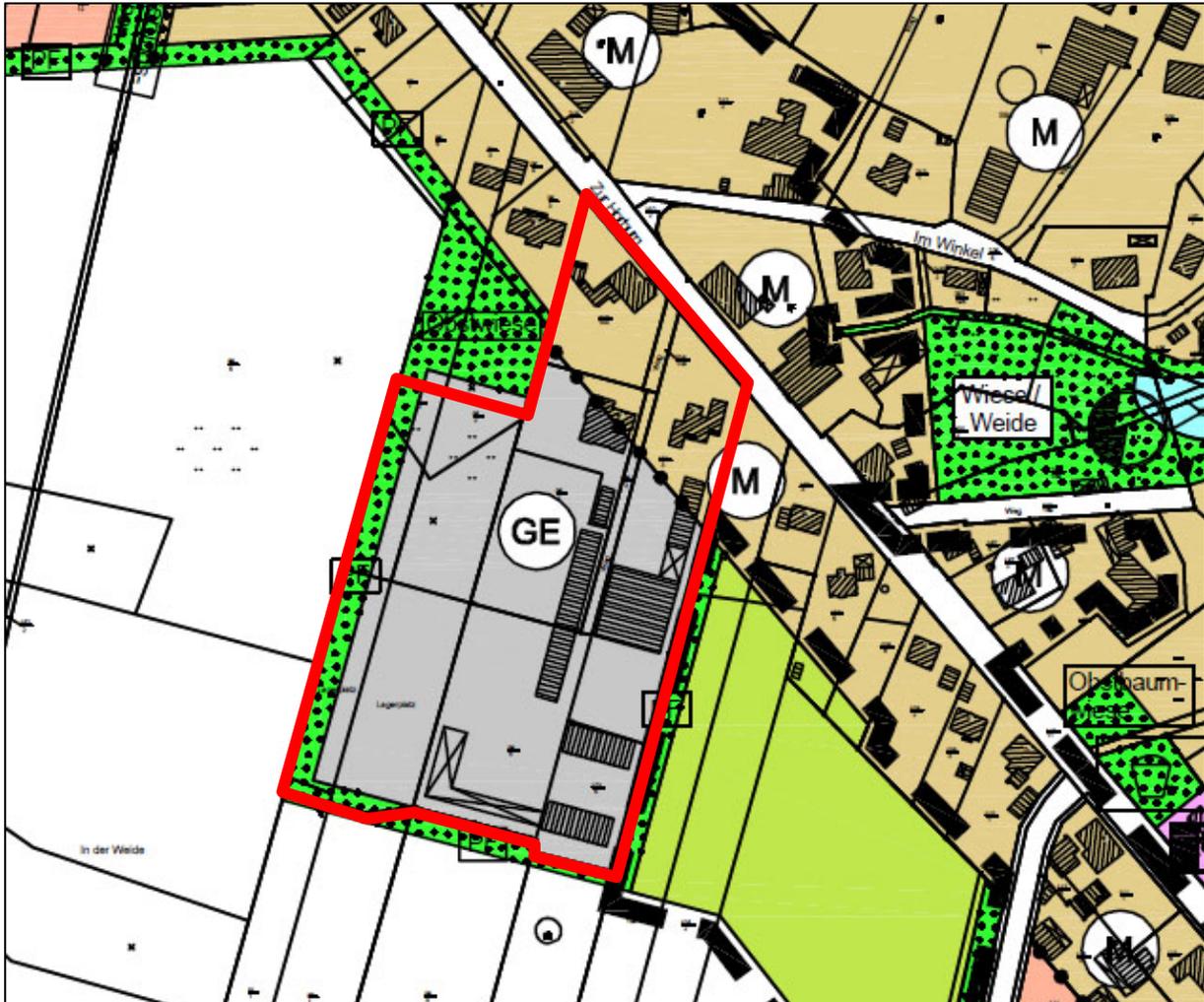
Für den westlichen Bereich werden Wünsche der Mitgliedsgemeinden für eine weitere gemeindliche Entwicklung (Bauleitplanung für Wohnen, potenzielle Entwicklungsflächen) dargestellt (braune Umrandung in Abb. 7).

Mit der Planung wird eine Wohnbebauung ermöglicht. Dieses entspricht dem im LRP genannten Ziel der weiteren gemeindlichen Entwicklung von Wohnbauflächen.

Die Planung ist daher mit dem Landschaftsplan vereinbar.

#### 4.4 Flächennutzungsplan

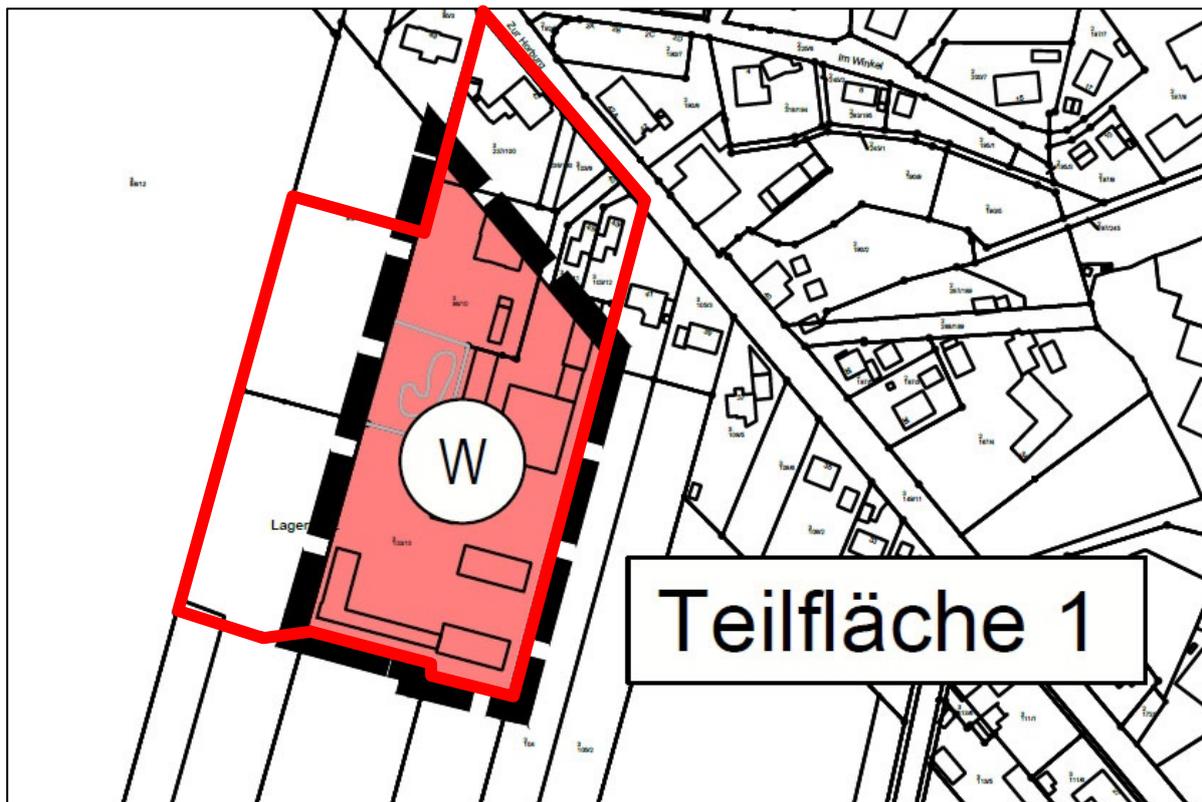
Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt überwiegend Gewerbegebiet für das Plangebiet dar (siehe folgende Abbildung). Im nördlichen Teil des Plangebietes werden gemischte Bauflächen dargestellt. Am westlichen und teilweise am südlichen Rand des Plangebietes werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ dargestellt.



**Abb.8:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Samtgemeinde Bardowick (2006).

Derzeit läuft ein Verfahren zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bardowick, Teilplan Barum. Die frühzeitige Beteiligung hat gerade stattgefunden. In dem Vorentwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der südöstliche Teilbereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt (siehe folgende Abbildung).

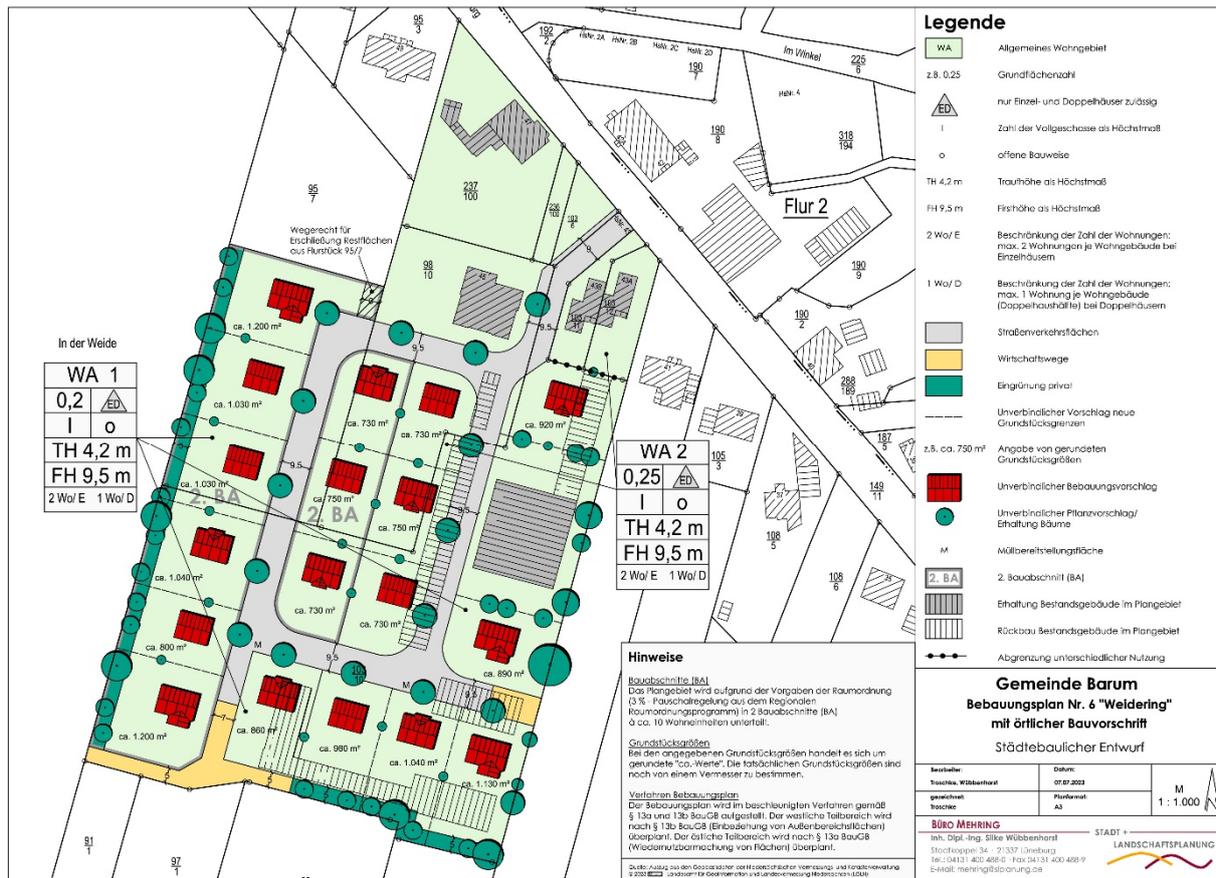


**Abb.9:** Auszug aus dem Vorentwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).  
Quelle: Samtgemeinde Bardowick (2023).

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

#### 4.5 Städtebaulicher Entwurf

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf vom Büro Mehring erstellt, welcher der nachfolgenden Abbildung und der Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen ist. Der städtebauliche Entwurf wurde zum besseren Verständnis der Planung in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Dieser Lageplan ist nicht verbindlich, da er nur Teil der Begründung ist und somit kein normativer Inhalt des Bebauungsplanes ist. So sind beispielsweise die Anordnung und Ausführung der Gebäude, die Bepflanzungen, die Grundstücksteilungen, die Kennzeichnung zum Erhalt bzw. Rückbau der Bestandsgebäude im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes flexibel. Bei den angegebenen Grundstücksgrößen handelt es sich um gerundete Größen.



**Abb.10:** Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 „Weidering“ mit ÖBV der Gemeinde Barum (ohne Maßstab).  
Quelle: Büro Mehring (2023b).

#### 4.6 Baugrunderkundung

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Baugrunderkundung (Büro für Bodenprüfung GmbH, 2023) erstellt, welche Anlage 2 zur Begründung ist. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden die anstehenden Böden hinsichtlich der Bebaubarkeit und der Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung beurteilt.

Im versiegelten Teil steht unter der Befestigung eine überwiegend sandige, teilweise kiesige Auffüllung und teilweise auch schwach humose Auffüllung an. Darunter folgt fluviatiler Sand mit eingeschaltetem fluviatilen Lehm bzw. mit eingeschalteter Mude oder fluviatilen Lehm der von fluviatilen Sand unterlagert ist. Im unversiegelten Teil stehen unter dem Mutterboden fluviatiler Sand mit eingelagertem fluviatilen Lehm und fluviatiler Lehm über fluviatilen Sand an.

An den verschiedenen Bohrpunkten im Plangebiet wurden Grundwasserstände von 0,7 m bis 2,3 m ab Geländeoberkante gemessen.

Die anstehenden Sande können als gut tragfähig gelten. Die eingeschalteten Muden und fluviatilen Lehme sind dagegen setzungsempfindlich bis stark setzungsempfindlich.

Die Auffüllung bei einem Bohrpunkt im Plangebiet ist nicht zur ATV-gerechten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet. Die übrigen untersuchten Auffüllungen weisen eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Regenwasserversickerung sollte über flache Mulden erfolgen, unter denen durchgängig gut wasserdurchlässiger Sand verbaut ist, so dass geringer durchlässiger Untergrund überbrückt wird und das Niederschlagswasser in besser durchlässige Bereiche zur Versickerung gebracht werden kann.

Für weitere Informationen wird auf die anliegende Baugrunduntersuchung verwiesen.



#### **4.7 Konzept zur Erschließung und Entwässerung**

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurden ein Konzept zur Erschließung und Entwässerung (Ingenieurbüro Beußel, 2023) erstellt, welches Anlage 3 zur Begründung ist.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über straßenbegleitende Sickermulden. Im Falle von extremen Niederschlägen kann das Oberflächenwasser über die Sickermulden nach Südwesten in den Graben am westlichen Rand des Plangebietes eingeleitet werden. Der Graben hat somit eine Notentwässerungsfunktion.

Das Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke wird oberflächennah durch Mulden auf den Baugrundstücken versickert. Im Falle von extremen Regenereignissen können die Privatgrundstücke das Oberflächenwasser in die straßenbegleitenden Versickerungsmulden der Erschließungsstraße ableiten.

Aufgrund des vorgefundenen hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung auf dem vorhandenen Geländeniveau nur bedingt möglich. Aus Gründen der geordneten Ableitung des Oberflächenwassers im Falle von Extremereignissen wird die Erschließungsstraße aufgehöht und für die privaten Baugrundstücke eine Aufhöhung erforderlich.

Dem Konzept ist auch der Straßenausbau zu entnehmen. Dieser Lageplan ist nicht verbindlich, da er nur Teil der Begründung ist und somit kein normativer Inhalt des Bebauungsplanes ist. Die detaillierte Planung erfolgt auf der Ebene der nachfolgenden Ausführungsplanung. Der Straßenausbau ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes flexibel.

Für weitere Informationen wird auf das Konzept zur Erschließung und Entwässerung verwiesen.

#### **4.8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Mehring 2023a) erstellt, welche Anlage 4 zur Begründung ist.

Im Untersuchungsgebiet treten potenziell mehrere streng geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten auf. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 BNatSchG) sind entsprechende Maßnahmen für diese Artengruppen notwendig.

Um die Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten und damit Verstöße gegen das Artenschutzrecht nach §44 BNatSchG zu vermeiden, erfolgen eine zeitliche Begrenzung der Baufeldräumung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. Darüber hinaus sind im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Ersatzquartiere für Fledermäuse und Nistkästen für Brutvögel im Untersuchungsgebiet zu installieren.

Durch die festgesetzten Maßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten vermieden werden. Die Erteilung einer Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht notwendig.

Für weitere Informationen wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

### **5 Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, um eine Wohnbebauung in diesen Bereichen zu ermöglichen, für welche ein Bedarf vorhanden ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Barum eine Wohnbebauung auf der Fläche eines Gewerbebetriebes, dessen weitere Nutzung nicht gesichert ist, ermöglichen. Die Gemeinde Barum möchte hier keinen städtebaulichen Missstand entstehen lassen und die städtebauliche Ordnung sichern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Wiedernutzbarmachung der Fläche ermöglicht.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die Erschließung hierfür nicht ausgelegt ist. Außerdem werden hiermit die Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden können, da hier der § 13b BauGB angewendet wird. Der § 13b BauGB kann nur für Bebauungspläne angewendet werden, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Die o.g. hier ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ abgedeckt.

Darüber hinaus werden Anlagen für sportliche Zwecke in den allgemeinen Wohngebieten nicht zugelassen, da sie sich nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die Erschließung hierfür nicht ausgelegt ist.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

### Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 – WA 1.5) wird eine GRZ von 0,2 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 – WA 2.3) wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Diese Festsetzungen zur Grundflächenzahl entsprechen der geplanten Nutzung sowie der dörflichen Prägung und gewährleisten eine aufgelockerte Bebauung. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 – WA 2.3) wird eine geringfügig höhere GRZ gewählt, welche sich an der Bestandsbebauung orientiert und ausreichende Bebauungsmöglichkeiten auf den geplanten kleineren Baugrundstücken innerhalb der Ringstraße ermöglicht.

### Zahl der Vollgeschosse

In den allgemeinen Wohngebieten wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen, um eine für den dörflichen Standort am Ortsrand angemessene Bebauung zu ermöglichen.

### Tauf- und Firsthöhe als Höchstmaß

In den allgemeinen Wohngebieten werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,2 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird kein Staffelgeschoss ermöglicht. Durch die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe wird eine Bebauung ermöglicht, die sich gut in das Ortsbild an diesem dörflichen Standort einfügen wird.

Die Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe werden eindeutig definiert. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile von der festgesetzten maximalen Traufhöhe ausgenommen sind, um beispielsweise Gauben und Kapitängiebel mit einer höheren Traufhöhe zu ermöglichen.

### Höhenlage

Zum Schutz des Ortsbildes wird die maximal zulässige Höhenlage der Gebäude festgesetzt. So wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens in den allgemeinen Wohngebieten maximal 0,5 m über der festgesetzten Mindesthöhe für das Gelände liegen darf.

Aufgrund des in Teilbereichen des Plangebietes vorgefundenen hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten befestigten Grundstücksflächen auf dem vorhandenen Geländeneiveau nur bedingt möglich. Der Mindestabstand (Grundwasserflurabstand) zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der Oberkante des Grundwassers ist in der DWA-A 138 auf 1,00 m festgelegt. Aus diesem Grund müssen die Erschließungsstraße im Plangebiet aufgehört werden und im Bebauungsplan Mindesthöhen für das Gelände in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzt werden. Somit wird eine ordnungsgemäße Versickerung sichergestellt (vgl. Kapitel 5.9 zur mindestens erforderlichen Aufhöhung des Geländes).

Außerdem werden durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens im Zusammenhang mit der Festsetzung der Mindesthöhe für das Gelände (vgl. Kapitel 5.9) Aufhöhungen des gewachsenen Geländes ermöglicht bzw. vorgegeben, die eine ordnungsgemäße Lage der Gebäude über dem Höhenniveau der erschließenden Straße und über der Rückstauenebene des Schmutzwasserkanals ermöglichen.

### **5.3 Bauweise, Baugrenzen**

#### Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu ermöglichen.

Außerdem wird in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um eine für diesen Standort angemessene Bebauung zu ermöglichen.

#### Baugrenzen

Die Baugrenzen werden überwiegend in dem nach NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Zu den Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern und für das Anpflanzen von Bäumen werden die Baugrenzen in einem Abstand von 2 m festgesetzt.

Zu den Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern werden die Baugrenzen in einem Abstand von 1,5 m festgesetzt.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke und gewährleisten angemessene Abstände zu der randlichen Eingrünung, um deren Schutz und Entfaltung zu gewährleisten.

#### Tiefe der Abstandsflächen

Für ein positives Ortsbild und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass mit Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche einzuhalten ist. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, welche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Stellplätze sind in dem Abstandsbereich zulässig und können somit z.B. sinnvoll vor Garagen und Carports angeordnet werden.

### **5.4 Mindestmaße für die Baugrundstücke**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 – WA 1.5) wird für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 – WA 2.3) wird für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 – WA 1.5) und WA 2 (WA 2.1 – WA 2.3) wird für die Größe der Baugrundstücke für Doppelhäuser (bestehend aus 2 Doppelhaushälften) ein Mindestmaß von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Daraus ergibt sich eine lockere Bebauung mit ausreichenden Freiflächenanteilen, die der Lage entspricht und sich gut an die bestehenden Siedlungsbereiche anschließt.

### **5.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

In den allgemeinen Wohngebieten werden maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern und maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern festgesetzt.

Durch die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern wird in einem Einzelhaus eine zweite Wohnung ermöglicht. Außerdem wird sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich entstehen können, welche für diesen Standort nicht angemessen sind und nicht zum Ortsbild passen würden.

Für die Doppelhäuser wird festgesetzt, dass maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, da ein Doppelhaus bauplanungsrechtlich aus zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) besteht, die auf benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind. Somit ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine für den ländlichen Raum angemessene geringe Verdichtung zu ermöglichen.

## 5.6 Verkehr

### Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet wird über eine Ringstraße erschlossen, welche an die Straße „Zur Horburg“ anschließt. Die Straße hat überwiegend eine Breite von 9,5 m. Lediglich ein kurzer Straßenabschnitt angrenzend an die Straße „Zur Horburg“ weist nur 9,0 m auf. Die Straße wird entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Anlage 3 der Begründung ist ein Konzept zur Erschließung mit einem möglichen Straßenausbau zu entnehmen (vgl. Kapitel 4.2).

### Zufahrten

In den allgemeinen Wohngebieten sind maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Wohneinheit zulässig. Die maximal zulässige Breite für eine Zufahrt inklusive Zugang beträgt 6 m. Die Zufahrt und der Zugang sind nur zusammengefasst zulässig.

Mit der Begrenzung der Anzahl und Breite der Zufahrten werden die erforderlichen straßenbegleitenden Versickerungsmulden nicht zu stark reduziert. Außerdem dient diese Festsetzung der positiven Gestaltung des Ortsbildes und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

### Müllbereitstellungsflächen

Die Ringstraße ist ausreichend dimensioniert für die Befahrung durch das 3-achsige Müllfahrzeug. Die von der Ringstraße abgehenden Stichstraßen, die im weiteren Verlauf als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ festgesetzt sind, sollen nicht durch das Müllfahrzeug befahren werden.

Daher werden Müllbereitstellungsflächen für die rückwärtigen Grundstücke erforderlich. Um eine möglichst flexible Ausbauplanung zu gewährleisten, werden die Müllbereitstellungsflächen nicht lagegenau im Plan festgesetzt.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass auf der Straßenverkehrsfläche in den als Müllbereitstellungsflächen gekennzeichneten Bereichen Bereitstellungsflächen für Müll und Wertstoffe für Grundstücke zu errichten sind, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“

Zur Erschließung der südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ festgesetzt.

## 5.7 Oberflächenentwässerung

Zur Oberflächenentwässerung wird auf der Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzepts festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in den allgemeinen Wohngebieten jeweils auf den privaten Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen ist. Soweit erforderlich, sind hierzu technische Einrichtungen nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Im Fall von extremen Niederschlägen sind Notüberläufe in die öffentlichen straßenbegleitenden Versickerungsmulden zulässig und aufgrund des Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzeptes möglich.

Für weitere Informationen zur Oberflächenentwässerung wird auf das anliegende Entwässerungskonzept (Anlage 3) und auf Kapitel 4.7 der Begründung verwiesen.

## **5.8 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche**

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der zur Bewirtschaftung des Flurstücks 95/7 Berechtigten festgesetzt. Somit ist die Erschließung dieser Restfläche im Bebauungsplan gesichert.

## **5.9 Grünordnung, Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

### Geländeaufhöhung und -angleichung

Aufgrund des in Teilbereichen des Plangebietes vorgefundenen hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten befestigten Grundstücksflächen auf dem vorhandenen Geländeneiveau nur bedingt möglich. Der Mindestabstand (Grundwasserflurabstand) zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der Oberkante des Grundwassers ist in der DWA-A 138 auf 1,00 m festgelegt. Aus diesem Grund müssen die Erschließungsstraße im Plangebiet aufgehört werden und im Bebauungsplan Mindesthöhen für das Gelände in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzt werden. Somit wird eine ordnungsgemäße Versickerung sichergestellt.

Außerdem werden durch diese Festsetzung der Mindesthöhe für das Gelände im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (vgl. Kapitel 5.2) Aufhöhungen des gewachsenen Geländes vorgegeben bzw. ermöglicht, die eine ordnungsgemäße Lage der Gebäude über dem Höhenniveau der erschließenden Straße und über der Rückstauenebene des Schmutzwasserkanals ermöglichen.

Das Gelände ist in den allgemeinen Wohngebieten mindestens auf das mittlere Höhenniveau der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Endausbau auf der Straßenmittelachse (Gradientenhöhe) aufzuhöhen; in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.4, WA 2.1 und WA 2.2. mindestens aber auf 4,45 m über NHN und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.3, WA 1.5 und WA 2.3 mindestens aber auf 4,65 m über NHN. Die geplanten Gradientenhöhen sind der Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die unterschiedlichen Mindesthöhen für das Gelände von 4,45 m bzw. 4,65 m über NHN ergeben sich aus den unterschiedlichen vorgefundenen Grundwasserständen. Zur Wahrung des einzuhaltenden Grundwasserflurabstandes ist hier eine Differenzierung erforderlich.

Von dieser Festsetzung zu den erforderlichen Mindesthöhen für das Gelände muss bzw. kann in verschiedenen Fällen abgewichen werden, die im Folgenden erläutert werden.

So sind Abweichungen in den unmittelbaren Anschlussbereichen zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Verkehr" sowie zu den Grenzen der Grundstücke mit Bestandsbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich, wo das Gelände ausgehend von dem erforderlichen Geländeneiveau mit einer maximalen Neigung von 1:2 abzuböschten ist. Diese Festsetzung zu den Abböschungen dient dem Schutz des Ortsbildes. Somit sollen Geländekanten oder Stützmauern am Rand des Plangebietes und am Rand der Wirtschaftswege, sowie an den Grundstücksgrenzen zur bestehenden Bebauung im Plangebiet vermieden werden. Stattdessen ist das Gelände hier gleichmäßig abzuböschten.

Außerdem sind Abweichungen im Bereich der zu erstellenden oberflächennahen Versickerungsanlagen für das anfallende Niederschlagswasser zulässig, wo die Sohlhöhen der Versickerungsanlagen die festgesetzte Mindesthöhe für das Gelände um bis zu 20 cm unterschreiten dürfen. Somit wird die Herstellung von Versickerungsanlagen ermöglicht. Diese dürfen aber nicht tiefer angelegt werden, um einen angemessenen Abstand gegenüber der Grundwasseroberfläche für die Passage des Sickerwassers über die belebte Bodenzone einzuhalten.

Darüber hinaus sind Abweichungen im Bereich der als zu erhalten festgesetzten Gräben erforderlich, wo Geländeabtrag und/ oder Aufhöhungen nicht zulässig sind. Somit werden die vorhandenen Gräben geschützt. Für die Gräben gilt, dass das Gelände, welches im Bereich der Baugrundstücke aufzuhöhen ist, zu den Grabenböschungen hin abzuböschten ist.

### Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden angemessene, standortheimische Gehölzarten und Obstbäume und angemessene Pflanzqualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang getroffen. Diese Festsetzung dient der Begrünung und Beschattung des Straßenraumes und leistet einen positiven Beitrag zum Ortsbild und zum Klimaschutz.

### Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern und für die Anpflanzung von Bäumen

Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern und für die Anpflanzung von Bäumen mit einer Breite von 5 m in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Die auf diesen Flächen vorhandenen Bäume und Gräben sind dauerhaft zu erhalten. Außerdem sind je Baugrundstück mindestens 5 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden angemessene Pflanzabstände, Gehölzarten und -qualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang getroffen.

Durch diese Festsetzung werden wertvolle Strukturen erhalten und sinnvoll ergänzt und das Plangebiet wird gegenüber der freien Landschaft eingegrünt. Außerdem wird hiermit auch der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan entsprochen, der in diesen Bereichen zum Teil Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ darstellt.

### Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern

Am östlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern festgesetzt. Die in diesen Bereichen vorhandenen Bäume und Gräben sind dauerhaft zu erhalten. Es werden angemessene Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang getroffen. Durch diese Festsetzung werden schützenswerte Bäume und Gräben erhalten.

### Artenschutz

Zum Artenschutz wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, dass an den geeigneten als zu erhalten festgesetzten Bäumen insgesamt 5 Vogelnistkästen (3 Nisthöhlenkästen und 2 Nischenkästen) und 5 Fledermausflachkästen anzubringen sind. Diese CEF-Maßnahme ist vor der Fällung der Bäume im Plangebiet umzusetzen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat.

Die installierten Kästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen.

Durch diese funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme werden die durch die Entnahme der Bestandsbäume verloren gehenden Quartierspotenziale für Fledermäuse und heimische Brutvögel kompensiert.

Weitere Informationen zu den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Kapitel 4.6 der anliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 4) zu entnehmen, auf welche hier verwiesen wird.

## **5.10 Bauabschnitte**

Das Baugebiet wird aufgrund der Vorgaben der Raumordnung in 2 Bauabschnitte gegliedert. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der 1. Bauabschnitt umfasst 9 Baugrundstücke im Osten des Plangebietes sowie die Bereiche der Bestandsbebauung. Der 2. Bauabschnitt umfasst 9 Baugrundstücke im Westen des Plangebietes.

Es wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten im 2. Bauabschnitt eine bauliche Nutzung erst ab einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 „Weidering“ zulässig ist, um eine abschnittsweise Umsetzung der Bauabschnitte zu sichern. Somit erfolgt eine behutsame Siedlungsentwicklung, die mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

## 6 Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift für die allgemeinen Wohngebiete aufgenommen. Die örtliche Bauvorschrift dient dem Schutz des Ortsbildes. Die örtliche Bauvorschrift gibt einen Rahmen für die Baugestaltung, der einen ausreichenden Spielraum in der Gestaltung für die Bauherren lässt. Es werden Regelungen zu den Dächern, Außenfassaden, nicht überbaubaren Flächen und Einstellplätzen getroffen.

### Dächer

In der örtlichen Bauvorschrift werden Vorgaben für die Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden getroffen, welche das Ortsbild prägen.

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 15° betragen.

Gauben dürfen sich bei Hauptgebäuden insgesamt höchstens über die Hälfte der ihnen zugeordneten Trauflänge erstrecken. Kapitängiebel dürfen sich bei Hauptgebäuden insgesamt höchstens über ein Drittel der ihnen zugeordneten Trauflänge erstrecken. Gauben und Kapitängiebel sind von der festgesetzten maximalen Traufhöhe ausgenommen.

Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbigen Pfannen zu decken. Entsprechende Farben laut Farbbregister RAL 840-HR werden zur eindeutigen Definition vorgegeben.

Gründächer sowie Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Nutzung dieser regenerativen Energiequelle im Baugebiet soll ermöglicht werden.

Glänzende Dacheindeckungen werden zum Schutz des Ortsbildes nicht zugelassen.

### Außenfassaden

Außenfassaden von Hauptgebäuden sind aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun, auch kombiniert mit sichtbarem Holzfachwerk naturbelassen und in den Farben Rot bis Rotbraun oder hell gestrichen bzw. lasiert (Hellbezugswert über 80) zulässig. Außerdem sind Holzverschalungen naturbelassen und in den Farben Rot bis Rotbraun oder hell gestrichen bzw. lasiert (Hellbezugswert über 80) zulässig. Entsprechende Farben laut Farbbregister RAL 840-HR werden zur eindeutigen Definition vorgegeben. Auf einem Anteil von maximal 1/3 der Außenfassaden sind Putzfassaden zulässig.

Bei Holzhäusern und Holzfachwerk werden Sockel von maximal 0,3 m zum Spritzschutz auch aus anderen Materialien zugelassen.

Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind wie das jeweilige Hauptgebäude zu gestalten oder sie können auch mit Holz verkleidet oder aus Holz hergestellt werden. Dieses trägt zum Schutz des Ortsbildes bei.

Wintergärten und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von weniger als 6 m<sup>2</sup> werden von diesen Vorschriften ausgenommen.

### Einfriedungen

Einfriedungen zur Straßenfront sind nur in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Dieses trägt zu einer positiven Gestaltung des Ortsbildes bei.

### Nicht überbaute Flächen

Die nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Einbringen von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien wie Vlies, Folie oder vergleichbare Materialien auf diesen gärtnerisch zu gestaltenden Flächen verbunden mit Steinen-, Kies-, Schotter- oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen (Schottergärten) ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Anlage eines Gartenteiches. Diese Festsetzung wird getroffen, da Schottergärten zum Artensterben sowie zur Störung des Bodenhaushalts und zur Aufheizung im Plangebiet beitragen. Schottergärten werden somit sowohl im Sinne des Arten- sowie des Klimaschutzes nicht zugelassen. Außerdem haben Schottergärten negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

### Einstellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

## **7 Hinweise**

### Anschluss an den Schmutzwasserkanal

In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis zum Anschluss an den Schmutzwasserkanal aufgenommen.

Die privaten Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Rückstauenebene ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Dafür ist insbesondere eine angemessene Höhenlage der Wohngebäude erforderlich.

### Artenschutz

In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen.

Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen haben entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollte von dieser Zeitvorgabe abgewichen werden, ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden (Tötungsverbot, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

### Bodendenkmalpflege

In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege aufgenommen.

Für den Fall, dass bei der Durchführung der Bauarbeiten zur Realisierung des Vorhabens Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Für den Fall, dass entsprechende Funde auftreten, ist der Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt - Untere Denkmalschutzbehörde oder das Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Lüneburg, Referat Archäologie zu kontaktieren.

## **8 Weitere Angaben**

### **8.1 Ver- und Entsorgung**

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	Avacon AG
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Bardowick
Schmutzwasserentsorgung	Abwassergesellschaft Bardowick (AGB)
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg – gkAÖR
Versorgung mit Telekommunikationsanschluss/ Telefondienst	Deutsche Telekom AG

## 8.2 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	ca. 23.990 m <sup>2</sup>	ca. 84 %
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,2 bzw. 0,25 + 50 %)</i>	ca. 7.940 m <sup>2</sup>	
<i>davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern und für das Anpflanzen von Bäumen</i>	ca. 1.240 m <sup>2</sup>	
<i>davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern</i>	ca. 180 m <sup>2</sup>	
<i>davon mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen</i>	ca. 70 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche	ca. 4.090 m <sup>2</sup>	ca. 14 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“	ca. 690 m <sup>2</sup>	ca. 2 %
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt</b>	<b>ca. 28.770 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 9 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als alternative Planungsmöglichkeit in Betracht, da ein Bedarf für die Entwicklung dieser Wohnbaufläche vorhanden ist. Außerdem möchte die Gemeinde Barum mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Wohnbebauung auf der Fläche eines Gewerbebetriebes, dessen weitere Nutzung nicht gesichert ist, ermöglichen. Die Gemeinde Barum möchte hier keinen städtebaulichen Missstand entstehen lassen und die städtebauliche Ordnung sichern. Für die weitere Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet bestehen keine Konzepte. In den vergangenen Jahren konnte keine mögliche Nachnutzungsoption umgesetzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche zum Wohnen anstelle der vorherigen gewerblichen Nutzung ermöglicht werden. Daher stellt sich die Standortfrage nicht.

Alternativ wäre nicht in Betracht gekommen, keine Bauabschnitte zu bilden, da dieses nicht mit den Vorgaben der Raumordnung (3 % - Pauschalregelung aus dem RROP) vereinbar gewesen wäre.

Die Begrenzung auf nur 1 Wohnung je Wohngebäude bei Einzelhäusern kommt nicht in Betracht, da dieses nur eine geringe Ausnutzung der Baugrundstücke sowie einen höheren Flächenverbrauch bewirken würde. Durch diese Begrenzung würde das Spektrum der ermöglichten Wohneinheiten eingeschränkt und keine kleineren Wohneinheiten ermöglicht.

Als Planungsalternative wäre nicht in Betracht gekommen, keine Eingrünung am westlichen Rand des Plangebietes festzusetzen, da hier am Ortsrand eine Eingrünung des Plangebietes in die freie Landschaft erfolgen soll.

Alternativ hätte keine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Diese Planungsalternative wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da sinnvolle Regelungen zum Schutz des Ortsbildes und im Sinne des Klimaschutzes zum Ausschluss von Schottergärten sowie Regelungen zu den notwendigen Einstellplätzen getroffen werden sollten.

## 10 Umweltbelange

### 10.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Kombination mit § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB gilt hierfür § 13a BauGB. § 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. Die Gemeinde muss sich also in gleicher Intensität mit den Umweltbelangen beschäftigen wie bei Durchführung einer Umweltprüfung.

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 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. In dem vorliegenden Bebauungsplan ist dies der Fall, da weniger als 10.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 verwiesen.

### 10.2 Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Im Bereich des Plangebietes sind Risiken für die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, nicht zu erwarten.

#### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist bei der Planung zu berücksichtigen. 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).

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 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen wer-

den, 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.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Mehring 2023a) erstellt, welche Anlage 4 zur Begründung ist.

Im Untersuchungsgebiet treten potenziell mehrere streng geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten auf. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 BNatSchG) sind entsprechende Maßnahmen für diese Artengruppen notwendig.

Um die Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten und damit Verstöße gegen das Artenschutzrecht nach §44 BNatSchG zu vermeiden, erfolgen eine zeitliche Begrenzung der Baufeldräumung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. Darüber hinaus sind im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Ersatzquartiere für Fledermäuse und Nistkästen für Brutvögel im Untersuchungsgebiet zu installieren.

Durch die festgesetzten Maßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten vermieden werden. Die Erteilung einer Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht notwendig.

Für weitere Informationen wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen wird auf die Biotoptypenkartierung aus dem Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick verwiesen. Im Rahmen der Planung wird zu einem Großteil in Biotoptypen des Siedlungsbereiches, insbesondere in ein Gewerbegebiet sowie ein locker bebautes Einzelhausgebiet eingegriffen (vgl. Kapitel 4.3). Durch die Planung sind Gehölzbestände im Bereich einer zu dem locker bebauten Einzelhausgebiet gehörenden Gartenfläche im Plangebiet zu entnehmen. Außerdem ist der in der Gartenfläche vorhandene künstlich angelegte Folienteich durch die Planung zurückzubauen. Da die Wasserzufuhr aus dem Niederschlagswasser von der angrenzenden Dachfläche eines ehemaligen Betriebsgebäudes im Zuge der Planungsrealisierung wegfällt, ist keine zukunftsfähige Integration des Gewässers in die Planung möglich.

Zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet knapp die Hälfte der Fläche bereits durch die gewerbliche und wohnbauliche Nutzung versiegelt ist. Durch die Umwandlung des vollständigen Plangebietes in eine Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,2 bis 0,25 (zuzüglich 50% Überschreitung für Nebenanlagen) wird der bisher bestehende Versiegelungsgrad nicht wesentlich erhöht.

Zudem wird der Eingriff durch die Festsetzungen von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten minimiert. So werden randliche Graben- und Gehölzstrukturen erhalten sowie Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und auf einigen privaten Baugrundstücken festgesetzt.

#### Fläche, Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha, wovon etwa knapp die Hälfte bereits versiegelt ist. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Versiegelungen von Fläche und Boden entsprechen etwa dem Umfang der bereits bestehenden Versiegelungen. Somit nehmen die durch Versiegelungen verursachten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch die Planung voraussichtlich nicht zu, insbesondere nicht in den bereits überbauten und versiegelten Bereichen.

Nach Auswertung der Karten des LBEG ist im gesamten Plangebiet der Bodentyp „Tiefer Gley“ vorhanden. Durch die Planung wird nicht in Suchräume für schutzwürdige Böden eingegriffen. Es wird auf die anliegenden Baugrunderkundung (Anlage 2) verwiesen, welcher weitere Angaben zu den anstehenden Böden zu entnehmen sind.

Der Eingriff in die Fläche und den Boden wird durch die Festsetzungen von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten sowie einer geringen GRZ und der daraus resultierenden Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

### Wasser

Durch die ermöglichten Versiegelungen wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die durch die Planung ermöglichten Versiegelungen vom Umfang vergleichbar mit den bereits bestehenden Versiegelungen sind. Die zusammenhängend versiegelte gewerblich genutzte Fläche wird zurück gebaut. Stattdessen entstehen im Plangebiet aufgelockerte Wohnbaugrundstücke mit dezentraler Versickerung des Oberflächenwassers.

Teilweise liegt ein hoher Grundwasserstand im Plangebiet vor. An den verschiedenen Bohrpunkten im Plangebiet wurden Grundwasserstände von 0,7 m bis 2,3 m ab Geländeoberkante gemessen (vgl. Anlage 2).

Der Eingriff in das Schutzgut „Wasser“ wird durch die Festsetzung zur Oberflächenentwässerung minimiert. Das anfallende Niederschlagswasser in den allgemeinen Wohngebieten ist jeweils auf den privaten Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen.

Außerdem wird der Eingriff durch die Festsetzung zu den erforderlichen Mindesthöhen für das Gelände reduziert, da hierdurch ein ausreichender Grundwasserflurabstand eingehalten wird.

Darüber hinaus stellt die Erhaltung vorhandener Gräben im Plangebiet eine Minimierungsmaßnahme dar.

Ein weiterer positiver Effekt für den Wasserhaushalt ergibt sich durch die Festsetzungen von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten sowie einer GRZ und der daraus resultierenden Begrenzung der zulässigen Versiegelungen.

Der im Plangebiet vorhandene künstlich angelegte Folienteich ist im Zuge der Planung zurückzubauen. Da die Wasserzufuhr aus dem Niederschlagswasser von der angrenzenden Dachfläche eines ehemaligen Betriebsgebäudes im Zuge der Planungsrealisierung wegfällt, ist keine zukunftsfähige Integration des Gewässers in die Planung möglich. Als Versickerungsanlagen werden im Bereich der Straßenverkehrsfläche stattdessen randliche Sickermulden geplant, über die das Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht wird.

### Luft, Klima

Die lokalklimatische Situation des Plangebietes wird durch die angrenzende Offenlandschaft beeinflusst. Diese trägt zur Kaltluftproduktion und somit zur Frischluftzufuhr für den angrenzenden Siedlungsbereich bei.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits überwiegend bebaut. Die durch die Planung ermöglichten Versiegelungen sind vom Umfang vergleichbar mit den bereits bestehenden Versiegelungen. Daher kommt es flächenmäßig zu keinem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen. Auch eine Erwärmung des Lokalklimas durch weitere Bodenversiegelung und Überbauung ist nicht zu erwarten. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Fläche wird nicht reduziert. Zu berücksichtigen sind hierbei auch die weiterhin erhaltenen klimatischen Gunstflächen der angrenzenden Offenlandschaft.

Der Eingriff in das Schutzgut „Luft, Klima“ wird durch die Festsetzungen von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten sowie einer GRZ und der daraus resultierenden Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

Die festgesetzten Anpflanzungen tragen zur Luftfilterung und Beschattung des Plangebietes bei. Dieses sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Erwärmung des Lokalklimas.

Außerdem werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Schottergärten ausgeschlossen, die zu einer weiteren Aufheizung des Lokalklimas beitragen würden.

### Landschaft

Das Plangebiet wird durch einen ehemaligen Gewerbebetrieb sowie durch Wohngebäude genutzt. Dem Landschaftsbild kommt insgesamt kein besonderer Schutzbedarf zu, da es nur von geringer Bedeutung ist. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände haben eine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die Entwicklung einer Wohnbebauung auf den Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebes stellt insgesamt eher eine Aufwertung für das Orts- bzw. Landschaftsbild dar.

Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaft“ wird durch die Festsetzungen von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten minimiert. Hierdurch wird das Plangebiet eingegrünt und gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum wird das Plangebiet zusätzlich durchgrünt.

Weiterhin wird sich die geplante Bebauung durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gut in das Ortsbild einfügen. Dies spiegelt sich u. a. in der festgesetzten Grundflächenzahl, der Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe sowie der Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude wider. Auch diese Festsetzungen stellen Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs in das Schutzgut „Landschaft“ dar.

Außerdem wird das Ortsbild durch den Ausschluss von Schottergärten und die Festsetzung zur Geländeangleichung geschützt.

#### Mensch und seine Gesundheit

Die durch einen ehemaligen Gewerbebetrieb genutzte Fläche im Plangebiet weist keinen Erholungswert auf. Daher gehen durch die Planung für den Menschen keine Erholungsflächen verloren.

Von dem Gewerbegebiet wirkten bisher Immissionen auf die Umgebung ein, die nun zurückgenommen werden. Der Störgrad des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist dem gegenüber für die Umgebung gering. Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine erheblichen Immissionen auf die umliegende Wohnbebauung aus.

Das Einwirken von Betriebsbereichen gemäß § 3 Absatz 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) auf das Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Im Umfeld sind keine entsprechenden Betriebsbereiche vorhanden.

#### Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem Wirkraum sind keine Natura 2000-Gebiete oder sonstigen Schutzgebiete vorhanden. Daher werden diese durch die Planung nicht berührt. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind daher diesbezüglich nicht erforderlich.

Das in einer Entfernung von knapp 300 m westlich des Plangebietes und etwa 200 m nördlich des Plangebietes liegende Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg wird durch die Planung nicht berührt.

Das in einer Entfernung von knapp 400 m westlich des Plangebietes und etwa 200 m nördlich des Plangebietes liegende FFH-Gebiet „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“ wird durch die Planung nicht berührt.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt bzw. nicht vorhanden und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Durch die Aufnahme eines Hinweises zur Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan werden ggf. im Plangebiet vorhandene Kulturdenkmale geschützt. Ein Eingriff in das Schutzgut „Kulturgüter“ wird somit vermieden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind nicht erforderlich.

Im Plangebiet sind Wohngebäude und Gebäude eines Gewerbebetriebes, dessen weitere Nutzung nicht gesichert ist, vorhanden. Durch die Planung wird die Fläche einer Wohnbauentwicklung zugeführt. Hierfür werden Gebäude des Gewerbebetriebes rückgebaut. Die Gemeinde Barum möchte hier keinen städtebaulichen Missstand entstehen lassen und die städtebauliche Ordnung sichern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Wiedernutzbarmachung der Fläche ermöglicht.

## Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2023): Baugrunderkundung im B-Plangebiet „Zur Horburg 43“ in Horburg, 05.06.2023.

BÜRO MEHRING (2023A): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG auf Basis einer faunistischen Potentialabschätzung und einer Amphibienkartierung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Weidering“ in der Gemeinde Barum, 07.07.2023.

BÜRO MEHRING (2023B): Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 „Weidering“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Barum, 07.07.2023.

ERHARDT & KELLNER GMBH (2023): Deutschland 123. Statistik zu jedem Ort in Deutschland unter dem Link <https://www.deutschland123.de>.

GEMEINDE BARUM (1998): Bebauungsplan Horburg Nr. 2 „Auf dem Weidedeich“ mit örtlicher Bauvorschrift.

INGENIEURBÜRO BEUBEL (2023): Konzept zur Erschließung und Entwässerung, 29.06.2023/ 03.07.2023.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2023): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de).

LANDKREIS LÜNEBURG (2023): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter [http://geo.klg.net/terraweb\\_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false](http://geo.klg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false).

LANDKREIS LÜNEBURG (2022): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg, 1. Entwurf Dezember 2022.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan.

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

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2023): Daten zur Avifauna und Fauna vom Kartenserver auf [www.nlwkn.niedersachsen.de](http://www.nlwkn.niedersachsen.de).

SAMTGEMEINDE BARDOWICK (2023): Vorentwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ausgearbeitet von Gosch & Priewe.

SAMTGEMEINDE BARDOWICK (2021): Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick – Aktualisierung.

SAMTGEMEINDE BARDOWICK (2006): 31. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Rat der Gemeinde Barum hat den Bebauungsplan Nr. 6 „Weidering“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am ..... als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Barum, den .....

.....  
Bürgermeister

