

Flecken Bardowick

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33**

### **„Ilmer Weg“**

**einschließlich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 23  
mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung**

Stand: Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung, 19.02.2024

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

M. Sc. Lisa Walther

M.A. Julia Stege

M.Sc. Mona Borutta

**Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebiets / Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
3.1.	Ziele der regionalen Raumordnung .....	5
3.2.	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	6
3.3.	Landschaftsplan .....	7
3.4.	Vorhandene Bebauungspläne.....	7
3.5.	Denkmalschutz / Archäologie .....	8
3.6.	Kampfmittel .....	9
3.7.	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone .....	9
<b>4.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>10</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2.	Maß der baulichen Nutzung / zulässige Grundfläche und allgemeine Vorprüfung zur Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens.....	10
4.3.	Mindestgrundstücksgröße und Wohnungszahl.....	14
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche, Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	14
4.5.	Örtliche Bauvorschrift.....	15
<b>5.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>15</b>
6.1.	Brandschutz .....	15
6.2.	Oberflächenwasser .....	15
6.3.	Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen.....	16
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>16</b>
7.1.	Lärm .....	16
7.2.	Störfallbetriebe .....	17
<b>8.</b>	<b>Natur und Landschaft.....</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>19</b>
Anlage 1:	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 33, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 26.05.2021	

## 1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plans) ist die Notwendigkeit der Steuerung und Begrenzung der baulichen Entwicklung im Plangebiet. Wegen der erheblichen Lärmbelastungen durch die Bahnstrecke Hamburg-Hannover und die BAB 39 sollen insbesondere für die Wohnnutzungen Schutzvorkehrungen festgesetzt werden. Die Ausweisungen sollen überwiegend gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick erfolgen.

Das Gebiet war seit Oktober 2017 mit einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) belegt, diese ist mittlerweile jedoch ausgelaufen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem sog. beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung.
- Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 21.337 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflichtigkeit durchzuführen sobald die festgesetzte Grundfläche über 20.000 m<sup>2</sup> liegt (ab 70.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens in jedem Fall ausgeschlossen). Wäre eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) erforderlich, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bereits ab 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ausgeschlossen. Es wäre dann ein Normalverfahren mit Umweltbericht durchzuführen. Die Vorprüfung (siehe Kapitel 4.2) hatte zum Ergebnis, dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.
- Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.
- Das Plangebiet liegt auch außerhalb angemessener Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben und bereitet solche Betriebe auch nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst.

## 2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet im Südwesten der Ortslage Bardowick umfasst ca. 7,9 ha und erstreckt sich von der BAB 39 im Westen entlang des Ilmer Wegs und der Bahnhofstraße gen Osten. Parallel zur BAB 39 verläuft auch die Bahnstrecke Hamburg-Hannover und in direkter Nähe der Haltepunkt Bardowick. In der

Verlängerung der Bahnhofstraße befindet sich eine Fußgängerunterführung der Autobahn und der Bahngleise.

Im Bereich der Unterführung, am Ende der Bahnhofstraße, sind einige P+R-Parkplätze vorhanden. Südlich schließt sich eine Brachfläche im gemeindlichen Besitz an, hier soll eine neue P+R-Anlage entstehen (B-Plan Nr. 56).

Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend eingeschossige Wohngebäude und, insbesondere an der Bahnhofstraße, vereinzelte Gewerbeeinheiten. Die Bauten sind heterogen gestaltet.

Westlich der Bahngleise, außerhalb des Plangebietes, befindet sich bereits ein P+R-Parkplatz, der jedoch die benötigten Kapazitäten nicht bietet. Nördlich des Gewerbegebietes und des Vögeler Weg schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich des Ilmer Wegs befindet sich ein Neubaugebiet (B-Plan 23 aus dem Jahre 2006) mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern.

Durch die unmittelbare Lage an der Autobahn und der Bahnstrecke, besteht in dem Gebiet trotz Lärmschutzwänden ein hoher Lärmeintrag.



**Abb. 1** Luftbild mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle. LGLN 2021

### 3. Planungsvorgaben

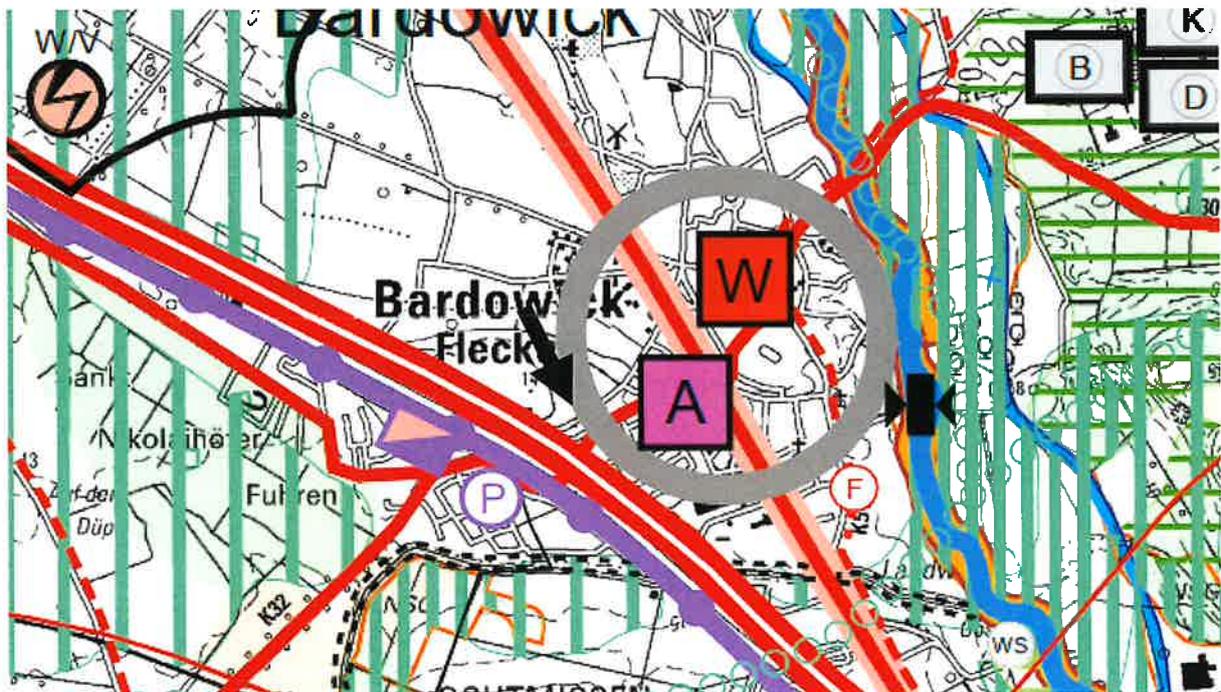
#### 3.1. Ziele der regionalen Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg aus dem Jahr 2003 in der Fassung der zweiten Änderung aus dem Jahr 2016 wird der Flecken Bardowick als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten dargestellt. Dargestellt ist die BAB 39 als Autobahn sowie die Bahnstrecke Hamburg-Hannover samt Haltpunkt Bardowick. Auch der südlich der Strecke gelegene P+R Parkplatz ist abgebildet. Der Vögeler Weg (K32) ist als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung dargestellt.

Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung am 19.12.2022 den 1. Entwurf Regionalen Raumordnungsprogrammes 2025 des Landkreises Lüneburg beschlossen (Entwurf RROP 2025). Hierzu wurde Anfang 2023 ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Im vorliegenden RROP-Entwurf ist die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung des Landkreises für einen zehnjährigen Zeitraum dargelegt. Die zeichnerische Darstellung des RROP-Entwurfs ist für das Plangebiet identisch wie die des geltenden RROPs.

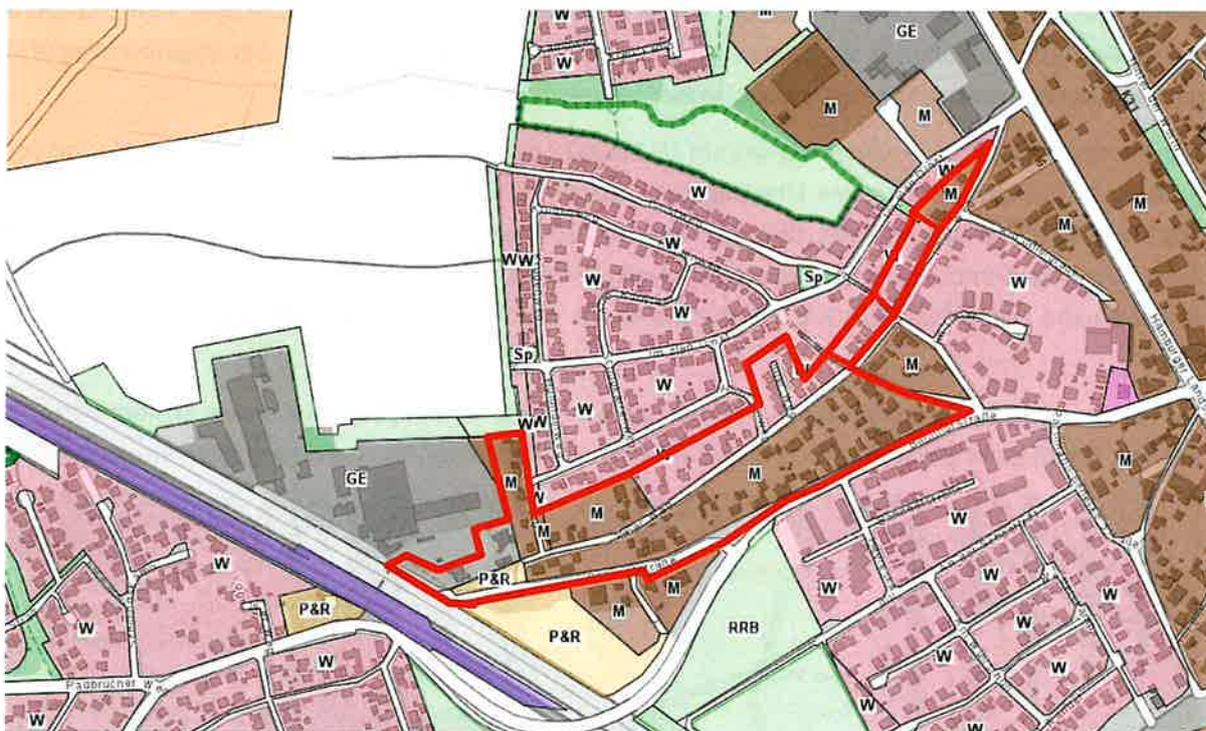
Der Bebauungsplan beabsichtigt die Festsetzung als Misch- und Wohngebiet sowie Straßenverkehrsflächen. Somit steht die Aufstellung dieses B-Plans den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.



**Abb. 2** Ausschnitt aus dem RROP 2003 mit Lage des Plangebiets in der Fassung von 2016 (mit Pfeil markiert, ohne Maßstab)

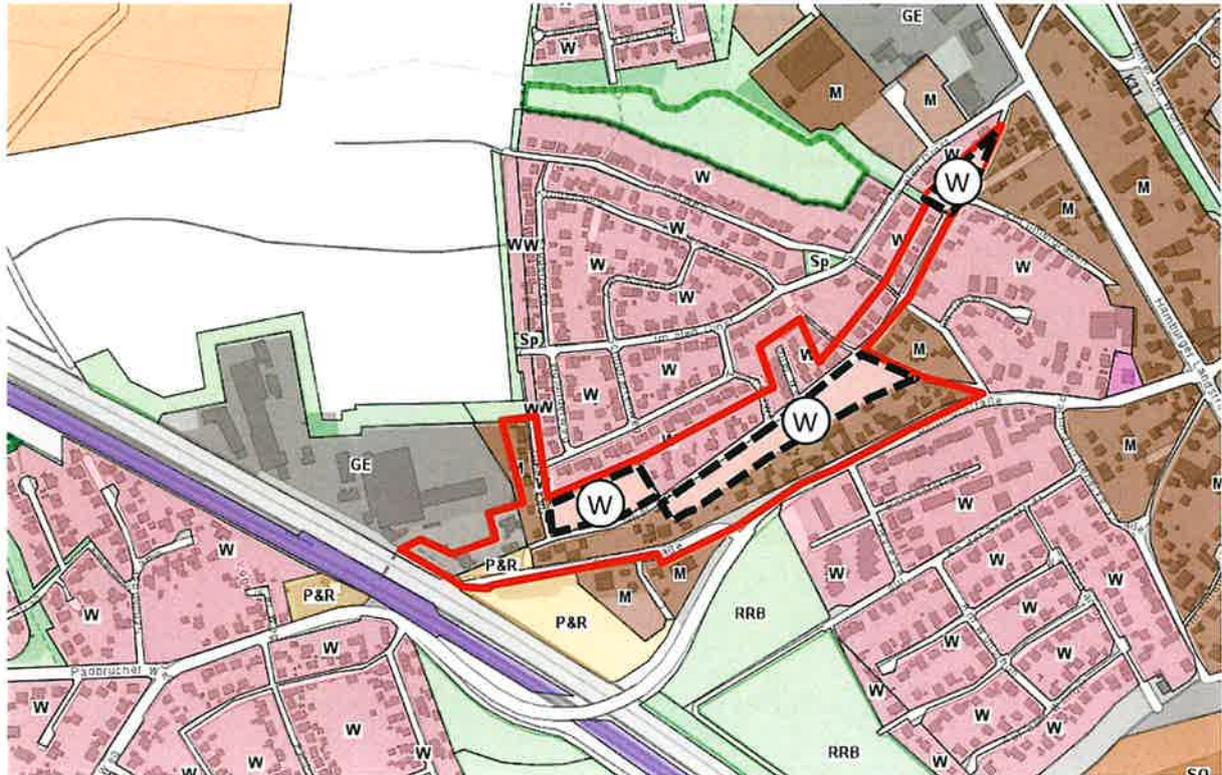
### 3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend entsprechend der bestehenden bzw. geplanten Nutzung dargestellt. Teilweise werden die Gebietsabgrenzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans jedoch konkretisiert. Beispielsweise stellt der Flächennutzungsplan nördlich und südlich des Imer Wegs gemischte Bauflächen dar, während dieser Bebauungsplan gemäß der aktuellen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festsetzt (Begründung dazu siehe Kap. 4.1). Die Abweichungen zwischen gemischter Baufläche im FNP und allgemeinem Wohngebiet im Bebauungsplan werden im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens berichtigt.



**Abb. 3** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Gemäß § 13a Abs. 2. S. 2 BauGB kann ein B-Plan im beschleunigten Verfahren, wenn er von den Festsetzungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert worden ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der FNP wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.



**Abb. 4** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan nach Wirksamkeit der Berichtigung, ohne Maßstab

### 3.3. Landschaftsplan

Für die Samtgemeinde Bardowick liegt eine Aktualisierung des Landschaftsplans vom 01.08.2021 vor. Die Bahnhofstraße sowie der Ilmer Weg werden als überregionale Erholungsroute bzw. regionaler Erholungsweg dargestellt. Kleinteilige Freiflächen werden als Verbindungsfläche /-elemente für den Biotopverbund dargestellt. Die Zielkonzeption des Landschaftsplans trifft keine weiteren oder konkreteren Aussagen zum Plangebiet. Die Planung ist mit dem Zielen des Landschaftsplans vereinbar.

### 3.4. Vorhandene Bebauungspläne

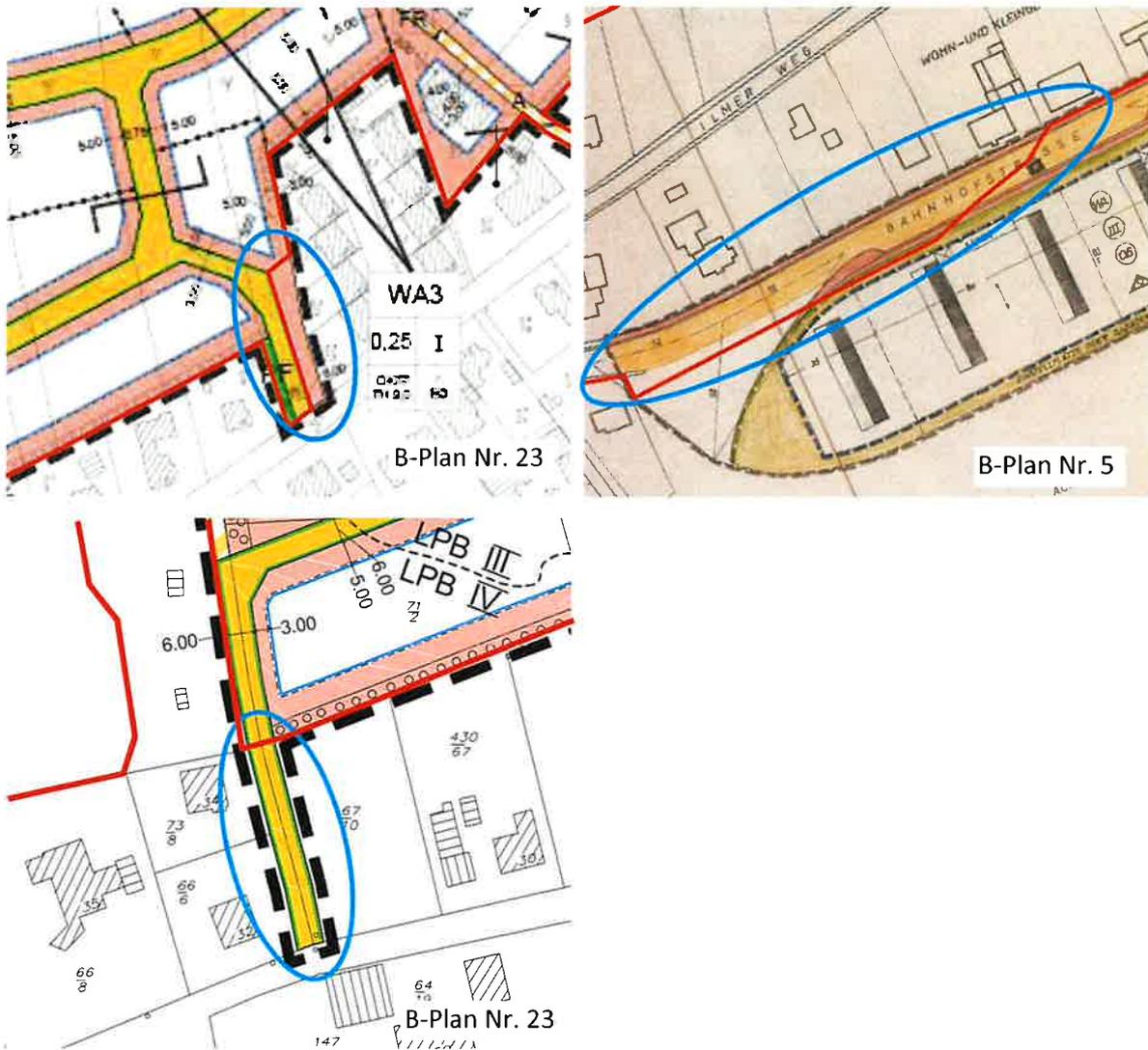
In Bereich des Plangebiets sind mehrere kleine Teilflächen von bestehenden Bebauungsplänen vorhanden. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich der B-Plan Nr. 5 (1966) inkl. der Anpassungen der 1. und 2. Änderung. Der hiermit aufgestellte Bebauungsplan Nr. 33 überplant hierbei den B-Plan Nr. 5 im Bereich der Kreuzung der Bahnhofstraße und der Überführung, um den Verlauf der bestehenden Rampe zur Überführung abzubilden.

Nördlich des Geltungsbereiches schließt sich der B-Plan Nr. 23 (2006) an. Er regelt ein allgemeines Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise. Es entstehen zwei kleinere Überschneidungen mit dem Geltungsbereich des B-Plan 33, um dem aktuellen Bestand nachzukommen.

Von den kleineren Überschneidungen mit den umgebenden Bebauungsplänen abgesehen, ergibt sich der Zuschnitt des Geltungsbereiches insbesondere entlang des Ilmer Wegs und der Bahnhofstraße

auch daher, dass sich um Flächen zwischen bereits bestehenden Bebauungsplänen handelt, die bisher planungsrechtlich nicht erfasst wurden.

Die genauen Grenzziehungen und Überschneidungen mit den benachbarten B-Plänen sind in der Planzeichnung markiert. Die Festsetzungen der B-Pläne Nr.5 und Nr. 23 werden für den Bereich des hier aufgestellten B-Plans Nr. 33 aufgehoben.



**Abb. 5** Überplanung bestehender Bebauungspläne in blau markiert, Geltungsbereich B-Plan Nr. 33 rot umrandet, ohne Maßstab

### 3.5. Denkmalschutz / Archäologie

Im Wirkungsbereich des B-Plans sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt.

Es gilt die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches des o.g. B-Planes in der Datenbank des NLD - ADABweb -, Stand 16.12.2021, diverse archäologische Denkmale verzeichnet sind. Zudem ist zu beachten, dass das Plangebiet im Bereich des historischen Fleckens Bardowick gelegen ist, der denkmalpflegerisch und archäologisch als hochsensibles Gebiet gewertet wird. Daher können entsprechende Funde für den Geltungsbereich des o.g. B-Plans nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

### **3.6. Kampfmittel**

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass für das Plangebiet ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Die Fläche wurde nicht geräumt und bisher keine Luftbildauswertung oder Sondierung durchgeführt. Daher wird eine Luftbildauswertung empfohlen.

Es ist anzumerken, dass damit kein konkreter Verdacht auf Kampfmittel ausgesprochen wird. Eine Untersuchung auf Kampfmittel ist in Niedersachsen nicht erforderlich. Im Rahmen dieser Satzung und auch im Bauantragsverfahren sind keine weiteren Untersuchungen oder Maßnahmen erforderlich.

Möglicherweise werden jedoch Tiefbauunternehmen vor Beginn von Erdarbeiten eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit fordern. Eine entsprechende Untersuchung kann durch den Bauwilligen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt werden. Wegen der langen Vorlaufzeit empfiehlt sich eine rechtzeitige Beauftragung.

Gemäß § 7 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (Nds. SOG) sind die Grundstückseigentümer für die Kampfmittelfreiheit und die Gefährdungen bei Baumaßnahmen verantwortlich. Die Beantragung der Auswertung des Grundstücks auf Kampfmittelbefund obliegt somit den Grundstückseigentümern und sollte ggf. rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt werden.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN (Regionaldirektion Hameln - Hannover) zu benachrichtigen.

### **3.7. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**

Entlang der A 39 sind die Regelungen des § 9 Bundes-Fernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.

Die Autobahn GmbH des Bundes weist im Bereich des P+R-Platzes darauf hin, dass ein Parkplatz je nach den Umständen des Einzelfalles ebenfalls einen Hochbau i. S. v. § 9 FStrG darstellen kann. Insbesondere wird einem etwaigen Parkhaus in der Anbauverbotszone widersprochen. Es ist ferner sicherzustellen, dass durch die bauliche Nutzung innerhalb der Anbaubeschränkungszone keine Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn entsteht, z.B. durch Blendeffekte.

Konkrete Bauvorhaben in der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone bedürfen demzufolge einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Außerdem sind Anlagen der Außenwerbung sowie Beleuchtung in Richtung der Bundesfernstraße A 39 in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn grundsätzlich unzulässig; in einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen sie einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

## **4. Planinhalt**

Es handelt sich um eine Bestandüberplanung die vorwiegend die vorhandene Bebauungsstruktur sichert und planungsrechtliche Maßnahmen ergreift, um die Entwicklung des Gebietes städtebaulich verträglich zu gestalten.

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Flächen in den Geltungsbereichen, die sich nördlich des Ilmer Wegs befinden, werden überwiegend als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier befinden sich fast ausschließlich Wohngebäude. Die Flächen der allgemeinen Wohngebiete 1 und 3 (WA 1 und WA 3) sind im wirksamen FNP als gemischte Bauflächen dargestellt. Eine entsprechende Festsetzung als Mischgebiet oder urbanes Gebiet im B-Plan wurde verworfen, da in diese Gebiete bereits fast vollständig bebaut sind und dort fast ausschließlich Wohnhäuser stehen. Von der faktischen Gebietsart her handelt es sich um Wohngebiete. Die Festsetzung als Mischgebiet ist daher hier nicht möglich, da sich aufgrund der Bestandssituation langfristig kein Mischgebiet entstehen kann. Die Zielsetzung von Bebauungsplänen – formuliert durch die getroffenen Festsetzungen - muss umsetzbar sein.

In Wohngebieten sind die Anforderungen an den Lärmschutz von Wohnungen höher als in Mischgebieten. Da fast ausschließlich Wohnungen vorhanden sind, erscheint es richtig, den Wohnungen auch den entsprechenden hohen Standard der Schutzfestsetzungen zuzubilligen. Es werden daher gegenüber Mischgebieten höhere Schutzstandards festgesetzt. Die Maßnahmen wurden durch ein Immissionsgutachten ermittelt (s. Kap. 7)

Südlich des Ilmer Wegs sowie entlang der Bahnhofstraße, werden Mischgebiete festgesetzt. Durch die stärkere Emissionsbelastung sowie die gute verkehrliche Anbindung, ist hier weiterhin die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gewünscht. Die vorhandenen Wohnnutzungen bleiben auch in einem Mischgebiet zulässig.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung / zulässige Grundfläche und allgemeine Vorprüfung zur Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens**

Gemäß der vorhandenen Bebauung wird in den allgemeinen Wohngebieten eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon bilden die beiden Reihenhauserzeilen in einer Stichstraße des Ilmer Wegs. Hier ist gemäß dem Bestand eine GRZ von 0,4 zulässig.

In den Mischgebieten wird bei den Bereichen, die an den Ilmer Weg angrenzen, eine eingeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die bauliche Struktur entspricht hier den allgemeinen

Wohngebieten im Plangebiet, daher wird auch eine vergleichbare GRZ und Geschossigkeit festgesetzt. In den Mischgebieten entlang der Bahnhofstraße wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da hier eine dichtere Bebauungsstruktur vorhanden ist, bereits vermehrt Gewerbebetriebe ansässig sind und sich weitere ansiedeln sollen.

Zur Überprüfung, ob das angewendete beschleunigte Planverfahren hier zulässig ist, wurden die zulässigen Grundflächen laut diesem B-Plan ermittelt. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich auf der Größe des jeweiligen Baugebiets in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl und gliedert sich wie folgt auf:

- WA 1:  $7.473 \text{ m}^2 * 0,3 = 2.242 \text{ m}^2$
- WA 2:  $5.626 \text{ m}^2 * 0,3 = 1.688 \text{ m}^2$
- WA 3:  $10.954 \text{ m}^2 * 0,3 = 3.286 \text{ m}^2$
- WA 4:  $3.972 \text{ m}^2 * 0,4 = 1.589 \text{ m}^2$
- WA 5:  $1.337 \text{ m}^2 * 0,3 = 401 \text{ m}^2$
- WA 6:  $2.616 \text{ m}^2 * 0,3 = 785 \text{ m}^2$
- WA 7:  $2.716 \text{ m}^2 * 0,3 = 815 \text{ m}^2$
- WA 8:  $2.732 \text{ m}^2 * 0,3 = 820 \text{ m}^2$
- MI 1:  $8.041 \text{ m}^2 * 0,3 = 2.412 \text{ m}^2$
- MI 2:  $5.456 \text{ m}^2 * 0,3 = 1.637 \text{ m}^2$
- MI 3:  $14.154 \text{ m}^2 * 0,4 = 5.662 \text{ m}^2$

In der Summe ergibt sich daraus eine überbaubare Grundfläche von **21.337 m<sup>2</sup>**.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflichtigkeit durchzuführen sobald die festgesetzte Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt. Dies ist mit der oben überschlägigen ermittelten möglichen Grundfläche von ca. 21.337 m<sup>2</sup> der Fall. Wäre eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) erforderlich, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für diesen B-Plan ausgeschlossen. Es wäre dann ein Normalverfahren mit Umweltbericht durchzuführen. Die Kriterien für die Vorprüfung, sind in Anlage 2 zum BauGB festgelegt.

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

1.	Merkmale des Vorhabens	Beurteilung
1. a)	Größe des Vorhabens	Die maßgebliche Versiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl ohne die Überschreitungsmöglichkeiten nach Baunutzungsverordnung. Außerdem werden Straßenverkehrsflächen nicht mit einbezogen. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 21.337 m <sup>2</sup> .
1. b)	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Der Bestand entspricht überschlägig bereits der zukünftig zulässigen Versiegelung.  Eine Beeinträchtigung von Naturgütern außerhalb des Plangebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

1. c)	Abfallerzeugung	Anschluss an die Abfallentsorgung.
1. d)	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Es gehen keine erheblichen Belästigungen vom Gebiet aus.
1. e)	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	---
<b>2.</b>	<b>Standort des Vorhabens</b> Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2. a)	Bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Wohnen, tlw. gewerbliche Nutzungen.
2. b)	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien),	Die Schutzgüter sind durch den Bestand bereits in beeinträchtigt. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen auf dem Gelände führen zu keiner Intensivierung der Belastungen.
2. c)	<b>Belastbarkeit der Schutzgüter</b> unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
	Natura 2000 - Gebiete	Nicht betroffen
	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
	Nationalparke	Nicht betroffen
	Nationale Naturmonumente	Nicht betroffen
	Biosphärenreservate	Nicht betroffen
	Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
	Naturdenkmäler	Nicht betroffen
	Geschützte Landschaftsbestandteile, auch soweit Wallhecken sowie	Nicht betroffen

	Ödland und sonstige naturnahe Flächen dazu gehören	
	Gesetzlich geschützte Biotope	Nicht betroffen
	Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen
	Heilquellenschutzgebiete	Nicht betroffen
	Risikogebiete (§ 73 Abs. 1 WHG)	Nicht betroffen
	Überschwemmungsgebiete	Nicht betroffen
	Gebiete, für die durch Gemeinschaftsvorschriften bestimmte Umweltqualitätsnormen festgelegt sind und in denen diese Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen
	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte	Nicht betroffen
	Baudenkmale und Bodendenkmale, die in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen sind, und Grabungsschutzgebiete	Nicht betroffen
<b>3.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.a)	- dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Nur lokal
3. b)	- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Nicht vorhanden
3. c)	- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	Gering
3.d )	- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Gering
3. e)	- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Gering
<b>Schlussfolgerungen</b>		

Die Auswirkungen auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit (Wohnnutzung im Plangebiet) werden durch die Festsetzung verschiedener Maßnahmen, insbesondere durch getroffenen Lärmschutzmaßnahmen verbessert.

**Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.**

#### **4.3. Mindestgrundstücksgröße und Wohnungszahl**

Um eine übermäßige Verdichtung zu verhindern, wird die Anzahl der Wohneinheiten in Relation zur Grundstücksgröße beschränkt. Jede zusätzliche Wohnung hat in der Regel den Bau von ein bis zwei zusätzlichen Stellplätzen zur Folge, was die Versiegelung erhöht und den Gartenanteil verringert.

Je nach Wohnungstypologie werden typischerweise unterschiedliche Grundstücksgrößen aufgerufen. Daher wird festgesetzt, dass für Einzelhäuser größere Grundstücksgrößen erforderlich sind als für Doppel- und Reihenhäuser. Für Einzelhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten sind mindestens 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße erforderlich. Ab der dritten Wohneinheit im Einzelhaus sind nur noch 300 m<sup>2</sup> angefangene, zusätzliche Grundstücksfläche je Wohneinheit erforderlich, da in einem Mehrfamilienhaus die anteilige Gartenfläche i.d.R. kleiner sind als in einem traditionellen Einfamilienhaus. Somit sind in Einzelhäusern auf Grundstücken ab 700 m<sup>2</sup> Größe maximal drei Wohneinheiten zulässig, ab 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sind maximal vier Wohneinheiten usw. zulässig.

Für Doppelhaushälften sowie Reihenhausscheiben wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, da diese typischerweise nur ein bis zwei Wohneinheiten beinhalten sowie auf kleineren Grundstücken stehen.

#### **4.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Überwiegend werden die Baugrenzen als Baufeldausweisungen mit jeweils 3 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche und zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Im Bereich der Anbauverbotszone von 40 m (nach § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz, siehe Kapitel 3.7) zur BAB 39 im Mischgebiet, werden die vorhanden Gebäude detaillierter mit Baugrenzen versehen. Die Bestandgebäude bleiben hiermit zulässig, erweiterte Bebauung ist aufgrund der Lage hier aber nicht möglich, weil in Anbauverbotszonen Hochbauten grundsätzlich unzulässig sind. Im Bereich des südlichsten Mischgebiets an der Autobahnüberquerung wurde die Baugrenze auf den vorhandenen Bestand reduziert, da hier die hohen Lärmimmissionen zusätzliche Wohnbebauung unverträglich erscheinen lassen.

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind pro Grundstück nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 4,00 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,00 m betragen. Dies soll die Unterbrechung der Gehwege durch Zufahrten minimieren. Damit sollen auch Gruppen von privaten Stellplätzen verhindert werden, die in Senkrechtaufstellung direkt vom Grundstück auf die Straße fahren. Insbesondere beim Rückwärtsausparken stellt dies ein Sicherheitsrisiko für Fußgänger dar.

Ausfahrten von Carports und Garagen stellen ein Sicherheitsrisiko dar, wenn diese Bauten direkt an die Straße angrenzen. Das Fahrzeug befindet sich beim Ausfahren dann schon teilweise auf der Straße oder auf dem Gehweg, obwohl vom Innenraum aus noch keine Sicht nach links und rechts besteht. Daher wird festgesetzt, dass vor Garagen und Carports eine Zufahrt von mindestens 3 m Länge vorhanden sein muss. Sie kann verringert werden, wenn direkt vor dem Grundstück ein Grünstreifen vorhanden ist.

#### **4.5. Örtliche Bauvorschrift**

Nach § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) werden Festsetzungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze getroffen. Wegen der ländlichen ist festzustellen, dass je Wohnung häufig zwei Pkw im Haushalt vorhanden sind. Die Anforderung von nur einem Stellplatz je Wohnung führt dann dazu, dass Pkws nicht auf dem Grundstück abgestellt werden können und den öffentlichen Straßenraum zustellen. Dies soll vermieden werden. Für Einzelhäuser mit einer Wohneinheit (Einfamilienhaus) sind zwei Stellplätze gemäß der Bauvorschrift herzustellen.

### **5. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt zum einen von Süden über die Bahnhofstraße und die Straße Im Ilmer, zum anderen von Norden über den Ilmer Weg. Zudem bestehen zahlreiche fußläufige Querverbindungen. Eine wesentliche Fuß- und Rad-Verbindung stellt die Unterführung der Autobahn und Bahntrasse dar.

### **6. Ver- und Entsorgung**

Da es sich um eine Bestandüberplanung handelt, ist die Trinkwasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung bereits geregelt.

#### **6.1. Brandschutz**

Es handelt sich um ein bereits besiedeltes Gebiet. Wesentliche bauliche Erweiterungen sind durch den B-Plan nicht möglich. Die Löschwasserversorgung ist derzeit gesichert und reicht daher auch zukünftig aus.

#### **6.2. Oberflächenwasser**

Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist das unbelastete Regenwasser auf den Grundstücken dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Einbau von Sickerschächten ist unzulässig. Durch die Verpflichtung zur Versickerung wird ein naturnaher und nachhaltiger Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sichergestellt. Eine Brauchwassernutzung des Regenwassers ist zulässig, um den sparsamen Umgang mit dem Gut Wasser zu unterstützen.

Die Versickerungsfähigkeit wurde im Vorfeld des nördlich angrenzenden B-Plan 23 (2006) über ein Bodengutachten grundsätzlich nachgewiesen.

Sollte eine dezentrale Versickerung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall gänzlich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung möglich.

### **6.3. Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen**

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Lüneburg anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1. Lärm**

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 33 „P+R Nord und Ilmer Weg“ des Flecken Bardowick, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 26.05.2021, als Anlage 1 angefügt) durchgeführt.

Die Schalltechnische Untersuchung trifft Aussagen für die Plangebiete der B-Pläne Nr. 33 und Nr. 56. Die Schalltechnische Untersuchung kommt für den B-Plan Nr. 33 zu folgendem Ergebnis:

#### **Verkehrslärm**

*„Die Orientierungswerte der DIN 18005 der jeweiligen Gebietsnutzung werden im Großbereich des Plangebietes im Tag- und Nachtzeitraum überschritten und in Teilen auch der Grenzwert der 16. BImSchV. Im Nahbereich zur Bundesautobahn A39 bzw. der Bahnstrecke Hamburg – Hannover – Hamburg und der Kreisstraße K32 wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags erreicht und von 60 dB(A) nachts in Teilen überschritten.*

*Es ist somit eine Beeinträchtigung durch Lärm zu erwarten, auf welche die Planung reagieren muss. Hierbei wird auch teilweise, die für Außenwohnbereiche kritische Lärmschwelle von 65 dB(A) überschritten. Außenbereiche sollten daher nicht ohne weitere Schallschutzeinrichtungen zur Straße ausgerichtet werden.*

*Im Bereich des planungsrechtlichen Bestands ist der bauleitplanerische Handlungsspielraum stark eingengt. In der Rechtsprechung anerkannt ist in diesen Fällen, dass eine sachgerechte Abwägung auch „unterhalb“ der Anforderungen, wie sie an eine Neuplanung gestellt werden können, gegeben ist. Dieser städtebauliche Missstand ist mit bauleitplanerischen Mitteln zu lösen. Es ist für den Bereich der Bestandswohnbebauung im gesundheitsgefährdenden Bereich an der Bahnhofsstraße K32 und Ecke Ilmer Weg / Bahnhofsstraße die Überlegung anzustellen, wie für die Zeitspanne des Bestandes der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Zunächst muss geprüft werden, ob in den jeweiligen betroffenen Gebäuden Schallschutz entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln*

*der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) vorhanden ist, welcher im Innenraum gesunde Wohnverhältnisse garantiert. Sind diese Voraussetzungen gegeben, dann erscheint es ausreichend, dies in der Begründung des B-Plans aufzunehmen. Problematisch wird es, wenn die Überprüfung ergibt, dass der Schallschutz nicht auf die maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 abgestellt ist, d.h. im Innenraum keine gesunden Wohnverhältnisse anzunehmen sind.“*

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan, gegenüber dem Verkehrslärm, wurden daher die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Festsetzungen zum Schallschutz für Neubau und Modernisierung übernommen.

#### **P+R**

*„Die Prüfung der Einwirkung der P&R-Anlage hat gezeigt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Grenzwerte der 16. BImSchV im Tagzeitraum eingehalten, jedoch im Nachtzeitraum sowohl im Prognose Nullfall als auch im Prognose Planfall überschritten werden.*

*Die Pegelerhöhung vom Prognose Nullfall zum Prognose Planfall beträgt im Tagzeitraum bis zu 1 dB und im Nachtzeitraum bis zu 0,4 dB.*

*Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird nicht erreicht. Jedoch wird am Gebäude in der Bahnhofstraße 75A die nächtliche Gesundheitsgefährdungsschwelle von 60 dB(A) um bis zu 1 dB im Null- wie im Planfall überschritten.*

*Die Pegelerhöhung vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall am Gebäude in der Bahnhofstraße 75A, unter Berücksichtigung von Maximalannahme für die Nutzung der P&R Anlage, beträgt im Nachtzeitraum bis zu 0,1 dB und ist somit nicht spürbar. Somit ist im Bebauungsplan abzuwägen, ob die nicht spürbare Mehrbelastung für die Nachbarschaft durch die geplante Erweiterung der P&R Anlage an der Bahnhofsstraße in Bardowick hinzunehmen ist.“*

Die Abwägung der Auswirkungen der Erweiterung der P+R-Anlage erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56. Grundsätzlich ist zu erkennen, dass die geplante P+R-Anlage mit diesem B-Plan Nr. 33 verträglich ist.

## **7.2. Störfallbetriebe**

Im Plangebiet sind keine sog. Störfallbetriebe vorhanden und werden durch die Bauleitplanung auch nicht vorbereitet.

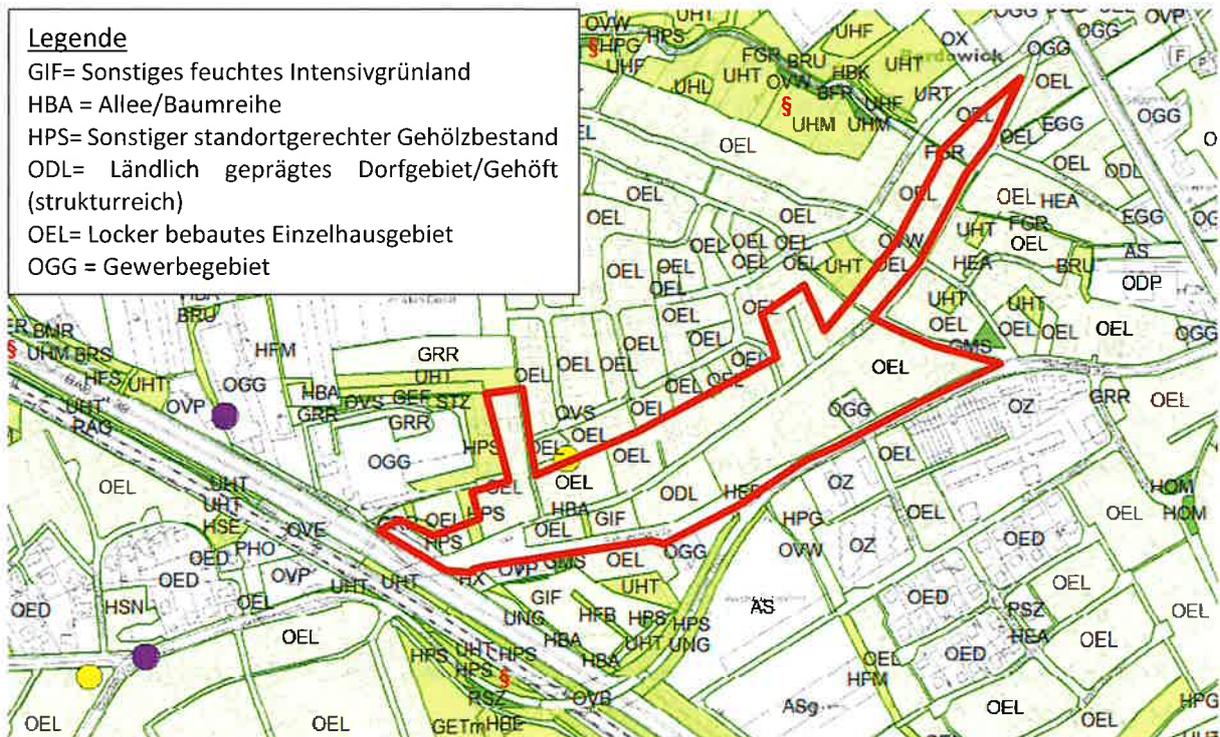
Auch in der Umgebung sind keine solcher Betriebe vorhanden, auf die Rücksicht zu nehmen wäre. Störfallbetriebe sind Bereiche oder Betriebe, in denen mit gefährlichen Stoffen umgegangen wird (im Sinne des Artikels 3 Nummer 10 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 vom 24.7.2012, S. 1)).

## 8. Natur und Landschaft

Für die Aufstellung eines B-Plans im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Es kann daher auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Wegen der zulässigen Grundfläche von etwas über 20.000 m<sup>2</sup> ist die Eingriffsregelung jedoch grundsätzlich anzuwenden (Näheres im Abschnitt „Regelungsinhalt des B-Plans / Eingriffsregelung“ weiter unten).

### Bestandsbeschreibung



**Abb. 6** Ausschnitt des Landschaftsplans der Samtgemeinde Bardowick – Aktualisierung, Karte 2: Besonderer Artenschutz: Tiere / Fauna & Biotypen und Pflanzen (Flora), Plangebiet in rot markiert, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist geprägt von Einfamilienhausbebauung. Im Rahmen der Biotypenkartierung zum Landschaftsplan (s. Abb. 6) wurde im nördlichen Planbereich ein verbreitete, ungefährdete Art Brutvögel (gelber Punkt) entdeckt. Bei der der Bewertung der Biotypen (nach DRACHENFELS 2012) im Landschaftsplan wurden für das Plangebiet überwiegend Biotyp mit allgemeiner bis geringer Bedeutung (hellgrün) festgestellt.

### **Regelungsinhalt des B-Plans / Eingriffsregelung**

Der B-Plan hat das Ziel, die bauliche Entwicklung zu steuern, zu begrenzen sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. Es handelt sich bislang überwiegend um ein nach § 34 BauGB unbeplanten Innenbereich. Lediglich 0,3 ha bestehender anderer B-Pläne werden überplant. Die überplanten Bereiche dieser B-Pläne stellen zukünftig Straßenverkehrsfläche dar, die im Bestand bereits vorhanden sind. Es wird somit zukünftig hier keine weitere Versiegelung ermöglicht. Auch für den bisher ungeplanten Bereich bereitet der B-Plan keine Eingriffe vor, welche nicht jetzt schon nach § 34 BauGB zulässig wären. Vielmehr wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,3 bis 0,4 die Bebauung in den allgemeinen Wohn- und Mischgebieten auf den jetzigen Stand begrenzt. Diese Bewertung ergibt sich bereits offensichtlich durch Auswertung der Luftbilder. Die GRZ bildet die bestehenden Verhältnisse ab. Eine differenzierte Ermittlung der gegenwärtigen Versiegelung oder die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Außerdem werden Festsetzungen für den Immissionsschutz getroffen, um die Belastungen durch Verkehrslärm zu minimieren (siehe Kapitel 7). Somit werden sich zukünftig auf Grund des B-Plan bessere Wohnverhältnisse im Plangebiet einstellen.

Durch die Festsetzung einer verpflichtenden Versickerung wird naturnaher und nachhaltiger Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sichergestellt. Eine Brauchwassernutzung des Regenwassers ist zulässig, um den sparsamen Umgang mit dem Gut Wasser zu unterstützen.

### **Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall sind die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig. Eine Fällung zu anderen Zeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können durch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde möglich. Weiterhin ist im Vorfeld von Rückbauarbeiten zu prüfen, ob die betroffenen Gebäude keine Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere der besonders oder streng geschützten Arten aufweisen. Sind Quartiere vorhanden, müssen vor den Rückbauarbeiten geeignete Ersatzquartiere geschaffen werden, die dauerhaft zu erhalten sind. Darüber hinaus sind im Fall eines Besatzes Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungstatbestandes mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

## **9. Flächen und Kosten**

### **Flächen**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt rund 7,94 ha, davon werden 3,74 ha als allgemeines Wohngebiet, 2,77 ha als Mischgebiet, 1,43 ha als Straßenverkehrsfläche und 0,01 ha als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### **Kosten**

Die Kosten für die Aufstellung Bebauungsplans werden vom Flecken Bardowick getragen.

Bardowick, den .....

.....

Gemeindedirektor