

# Flecken Bardowick


## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Steinstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung

gemäß § 13a BauGB

### Begründung

Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, Stand: 11.05.2021



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau).  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2021  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

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	4
2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	5
3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	5
4	Quellenverzeichnis .....	6



## 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Folgenden werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Steinstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung beschrieben.

Für die geplanten Änderungen sind die Satzung (Teil I), der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil II) sowie der Durchführungsvertrag (Teil III) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Steinstraße“ anzupassen und zu erweitern.

### Nutzungsänderung des Hauses C

In dem Haus C, in welchem ursprünglich ein Restaurant sowie ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes geplant waren, sollen nun im Erdgeschoss Räume für Arztpraxen sowie im Ober- und Dachgeschoss Ferien- und Dauerwohnungen ermöglicht werden.

Dafür ist die Art der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung II.2 zu ändern, welche bisher noch vorschrieb, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Nutzung des Hauses C als Restaurant und Betrieb des Beherbergungsgewerbes verbindlich ist.

Auch das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Dorfgebiet MD<sub>04</sub> ist zu prüfen und ggf. an die neue Planung für das Haus C anzupassen.

Außerdem ist die textliche Festsetzung III.2 anzupassen, welche bisher festsetzte, dass Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, unzulässig sind. Nun sind im Dachgeschoss Wohnungen geplant. Daher sollen für das Haus C Aufenthaltsräume nun auch im Dachgeschoss zugelassen werden.

Darüber hinaus ist die Baugrenze im Dorfgebiet MD<sub>04</sub> für die Umsetzung des geänderten Vorhabens im Haus C anzupassen. Dabei ist auch ein bereits in einem Nebengebäude untergebrachtes BHKW zur Versorgung des Vorhabengebietes zu berücksichtigen.

Der an das bisherige Baufenster im Dorfgebiet MD<sub>04</sub> angrenzende festgesetzte Rad- und Fußweg ist anzupassen, da das nun geplante Haus C in den Bereich des bisherigen Rad- und Fußweges hineinragt.

### Nutzungsänderung des Gebäudes Steinstraße Nr. 2

Ein Restaurant mit Beherbergungsbetrieb soll nun in dem Gebäude Steinstraße Nr. 2 entstehen, welches hierfür umzubauen und zu erweitern ist.

Die Baugrenze im Dorfgebiet MD<sub>01</sub> ist für den geplanten Umbau und die Erweiterung anzupassen.

Auch das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Dorfgebiet MD<sub>01</sub> ist zu prüfen und ggf. an die neue Planung für das Gebäude Steinstraße Nr. 2 anzupassen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist um den Bereich des Grundstückes Steinstraße Nr. 2 zu erweitern. Das Grundstück Steinstraße Nr. 2 liegt bisher zwar im Geltungsbereich der Satzung (Teil I), jedoch nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil II) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### Neuordnung und Anpassung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen werden neu geordnet und angepasst.

So erfolgt eine Neuordnung und Erweiterung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen im Bereich der Straßenverkehrsfläche im Norden des Plangebietes. Die Stellplätze, Müllsammelplätze sowie ein Fahrradunterstand werden zum Teil neu auf der Fläche angeordnet. Außerdem erfolgt zum Teil eine neue Zuordnung der Stellplätze zu den Häusern.

Die Zuordnung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen im Bereich der Straßenverkehrsfläche im Süden des Plangebietes ist zu prüfen.



Außerdem sind die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen im Süden der Dorfgebiete MD<sub>05</sub>, MD<sub>06</sub> und MD<sub>07</sub> an die vorhandenen Carports der Häuser D, E und F in diesem Bereich anzupassen.

#### Prüfung und ggf. Anpassung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind für die oben beschriebenen Planungsänderungen zu prüfen und ggf. anzupassen. Hierfür wird die Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens erforderlich, welches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Steinstraße“ erstellt wurde.

## **2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als Planungsalternative in Betracht, da an der ursprünglich geplanten Nutzung des Hauses C nicht festgehalten werden soll. Auch die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes Steinstraße Nr. 2 soll geändert werden.

Der Standort (Haus C im Plangebiet) eignet sich für eine Arztpraxis, da er zentral gelegen ist. Die Arztpraxis befindet sich inmitten einer Senioren- und allgemeinen Wohnanlage und ist somit gut erreichbar.

Weitere Planungsalternativen werden zum Entwurf der Bebauungsplanänderung beschrieben, wenn die Planung dem Stand des Verfahrens entsprechend genauer ausgearbeitet ist.

## **3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. § 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 mit 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist dies der Fall, da weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung sind voraussichtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Baugrenzen werden zwar in Teilbereichen geringfügig erweitert, jedoch wird die zulässige Grundflächenzahl voraussichtlich nicht erhöht. Somit können durch die Bebauungsplanänderung insgesamt voraussichtlich nicht mehr Flächen versiegelt werden, als wie es nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 41 „Steinstraße“ bereits zulässig gewesen wäre.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes, wenn die Festsetzungen im Detail feststehen, werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung geprüft.



## 4 Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

FLECKEN BARDOWICK (2007): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Steinstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung.

LANDKREIS LÜNEBURG (2021): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter [http://geo.lkg.net/terraweb\\_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false](http://geo.lkg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false).

Der Rat des Fleckens Bardowick hat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Steinstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung in seiner Sitzung am ..... als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Bardowick, den .....

.....  
Gemeindedirektor

