

Flecken Bardowick

OT Bardowick - Landkreis Lüneburg

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b „Altbereich-Ost, 2. Abschnitt, Marktplatz“ mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung

Begründung

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand: § 13a(2) i. V. m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB § 10 BauGB

Begründung: 15.08.2016

Plan: 15.08.2016

Dipl.-Ing. L. Lockhart

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle

Fachliche Begleitung: Dr.-Ing. S. Strohmeier

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

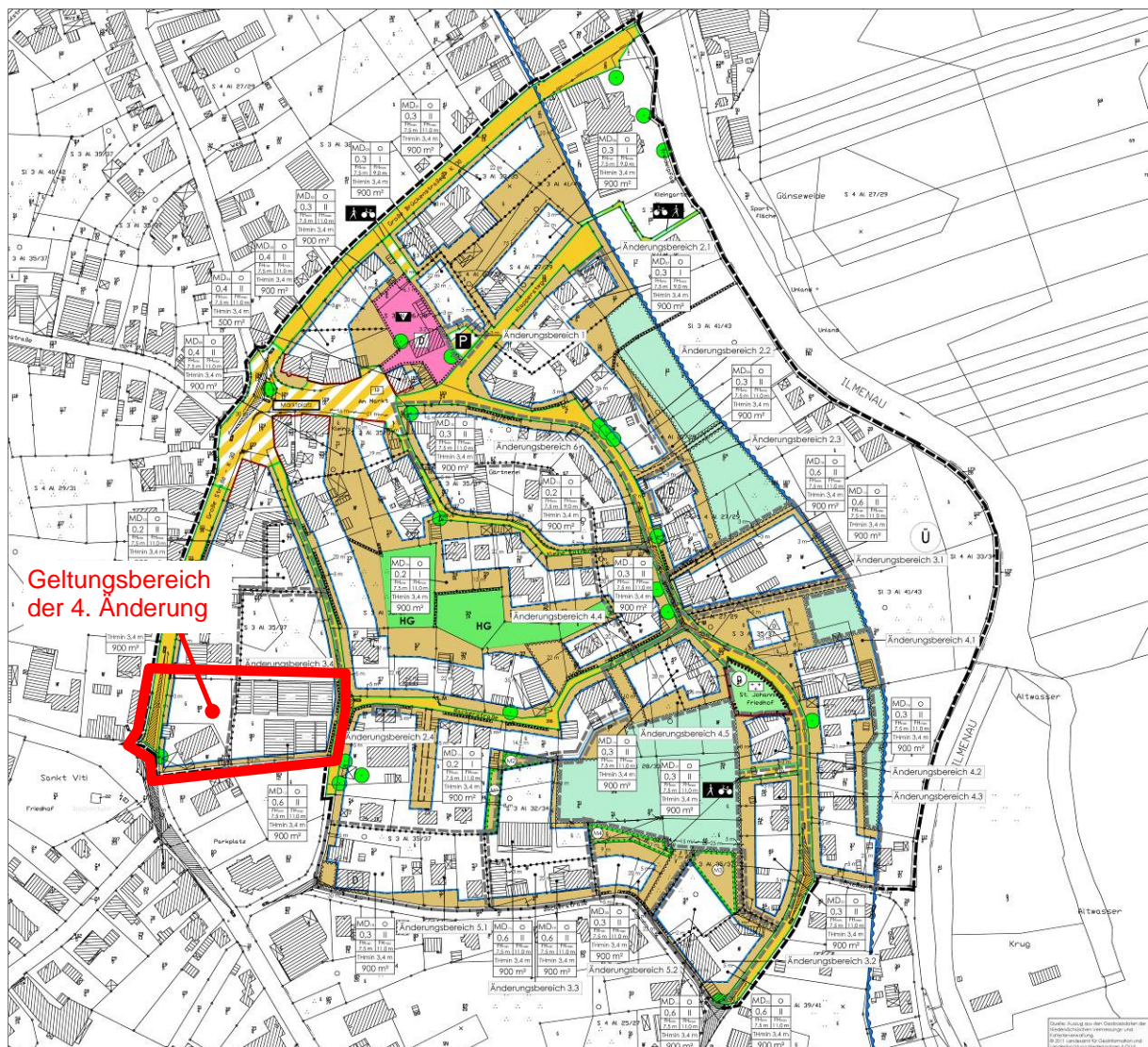
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	1	
1	Erforderlichkeit der 4. Änderung	1
2	Verfahren	2
3	Planerische Vorgaben	2
3.1	Flächennutzungsplan	2
3.2	Bebauungsplan.....	3
3.2.1	Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“	3
3.2.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bardowick Nr. 42 „Große Straße“	4
4	Geplantes Vorhaben.....	4
5	Städtebauliche Daten	5
6	Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.2.1	Grundflächenzahl	6
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen	6
6.3	Bauweise, Baugrenzen	7
6.4	Verkehrsflächen.....	7
6.5	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
6.5.1	Erhaltung von geschnittenen einheimischen Hecken	7
6.5.2	Erhaltung von Bäumen	7
6.6	Bodenschutz.....	8
6.7	Schalltechnische Vorgaben.....	8
7	Begründung der Änderung der örtlichen Bauvorschrift	9
8	Erhaltungssatzung.....	9
9	Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes	10
9.1	Auswirkungen auf die vorhandene und umgebende Bebauung	10
9.2	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	10
10	Hinweise	11
10.1	Archäologische Kulturdenkmale.....	11
10.2	Löschwasserversorgung	12
Anlage 1	Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 b „Altbereich-Ost, 2. Abschnitt, Marktplatz“ in Bardowick (TÜV NORD GmbH & Co. KG, 02.08.2016)	14

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erforderlichkeit der 4. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost - 2. Abschnitt, Marktplatz“ mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung ist seit dem 15.06.2006 rechtskräftig. Mit ihm wurde der östliche Altbereich des Flecken Bardowick überplant, um die bauliche Entwicklung zu regeln. Ziel war es, nur noch eine maßvolle Verdichtung zuzulassen und die überbaubaren Flächen für Haupt- und Nebengebäude zu definieren.

Inzwischen haben 2 Änderungen stattgefunden. Für die 3. Änderung liegt ein Aufstellungsbeschluss vor.



Rechtskräftige 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 34b „Altbereich Ost - 2. Abschnitt, Marktplatz“ (unmaßstäblich)

Im Bereich zwischen „Große Straße“ und „Blöckenstraße“ (nördlich des vorhandenen Nahversorgungsmarktes) bestehen inzwischen Entwicklungsziele, die eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen. Konkreter Anlass der Änderung ist der Abriss leer stehender Gewächshäuser, deren Grundstück neu genutzt werden soll. Um in diesem Bereich eine Nutzungsänderung zu

ermöglichen, werden die Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift und Erhaltungssatzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes überprüft und der konkreten Zielsetzung angepasst.

2 Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen **im Innenbereich**. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². **Auch werden keine FFH- oder Vogelschutzgebiete durch die Planung berührt**. Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung geändert. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

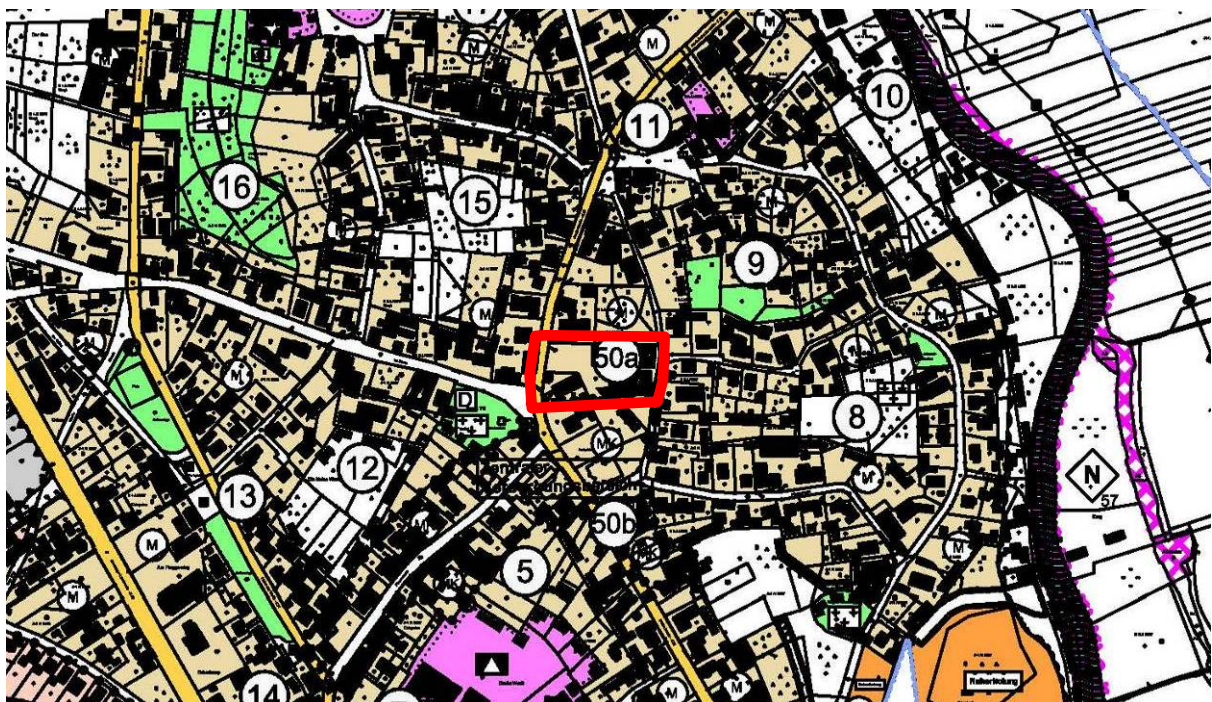
Die 4. Änderung erfolgt für einen Teil des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b „Altbereich Ost - 2. Abschnitt, Marktplatz“ mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung (s. Kap. 3.2.1).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar. Die Festsetzung von „Dorfgebiet“ im Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick (unmaßstäblich)

3.2 Bebauungsplan

3.2.1 Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“

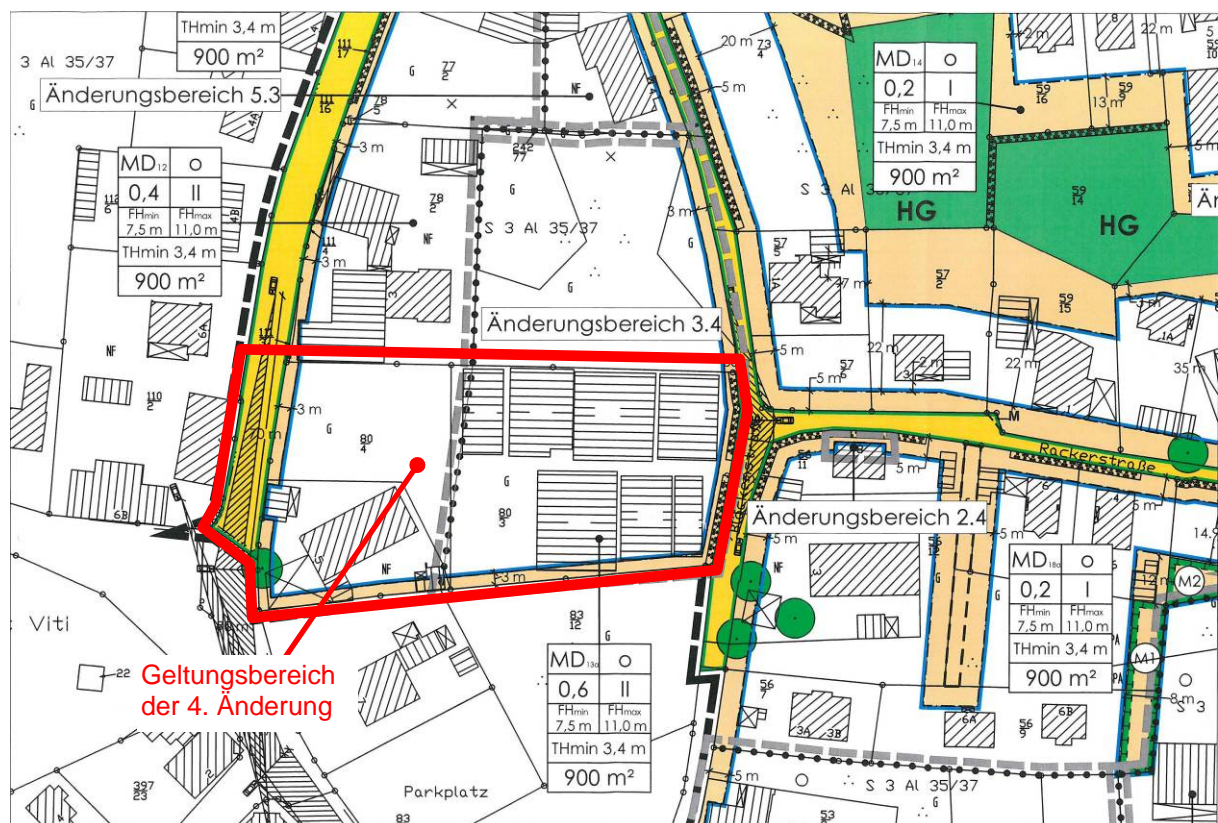
Der Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost - 2. Abschnitt, Marktplatz“ mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung umfasst den östlichen Siedlungsbereich des Flecken Bardowick (Altdorfbereich). Er ist seit 2006 rechtskräftig.

Für den Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost - 2. Abschnitt, Marktplatz“ wurden bereits 2 Änderungen durchgeführt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b wurden die Festsetzungen des gesamten Ursprungsplanes überprüft und angepasst.

Für die 3. Änderung (gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34b, 2. Änderung) liegt ein Aufstellungsbeschluss vor. Ziel der 3. Änderung ist es, die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der Neufestsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Ilmenau zu überprüfen und anzupassen. Der Bereich der 4. Änderung ist davon nicht betroffen, **da das Überschwemmungsgebiet nur in die östlichen Randbereiche des Ursprungsplanes reicht.**

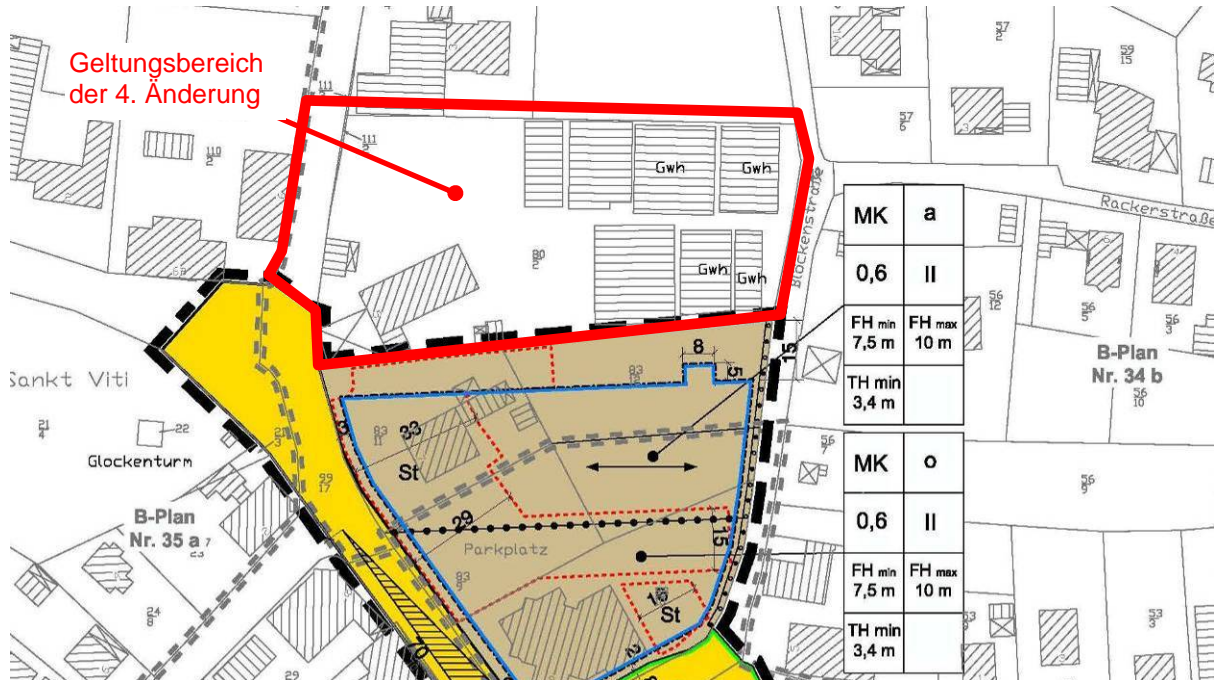
Die 4. Änderung befindet sich südwestlich zwischen „Große Straße“ und „Blöckenstraße“.



Ausschnitt der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b „Altbereich Ost - 2. Abschnitt, Marktplatz“ (unmaßstäblich)

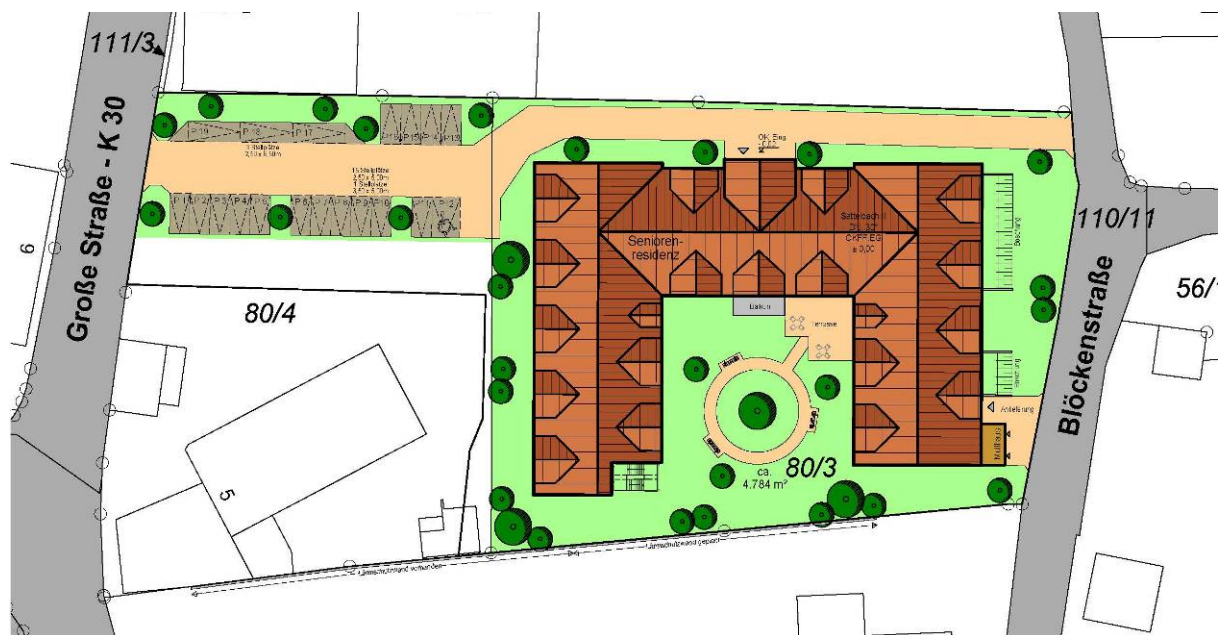
3.2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bardowick Nr. 42 „Große Straße“

Südlich an den Geltungsbereich der 4. Änderung grenzt unmittelbar der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bardowick Nr. 42 „Große Straße“ an. Mit ihm wurde u. a. die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes ermöglicht. Der Plan ist seit dem 03.03.2010 rechtskräftig.



Ausschnitt des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Große Straße“ (unmaßstäblich)

4 Geplantes Vorhaben



Entwurfsplanung „Neubau einer Seniorenresidenz mit 96 Pflegeplätzen“, plan- & bauwerk Winsen/Aller GmbH, Dez. 2015

5 Städtebauliche Daten

Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung:	2. BPÄ Nr. 34b Fläche [m²]	4. BPÄ Nr. 34b Fläche [m²]
• Nettobauland: Dorfgebiet (MD ₁₂), davon	2.799	-
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)	1.679	-
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.120	-
• Nettobauland: Dorfgebiet (MD _{13a}), davon	3.593	-
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,2 + 50 % Überschreitung = 30 % des Nettobaulands)	1.078	-
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon	2.515	-
- Flächen zur Erhaltung von geschnittenen einheimischen Hecken linienhaft	77	-
• Nettobauland: Dorfgebiet (MD ₂₃), davon	-	6.392
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,5 + 50 % Überschreitung = 75 % des Nettobaulands)	-	4.794
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon	-	1.598
- Flächen zur Erhaltung von geschnittenen einheimischen Hecken linienhaft	-	74
• Straßenverkehrsfläche	477	477
Summe:	6.869	6.869

6 Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b „Altbereich Ost - 2. Abschnitt, Marktplatz“ mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung wurden für den Bereich der 4. Änderung vollständig geprüft und den konkreten Entwicklungszielen angepasst.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich bleibt als Teil eines großflächigen Dorfgebietes bestehen, da der dörfliche Charakter im Zentrum von Bardowick weiterhin aufrecht erhalten werden soll. Um das Gebiet der 4. Änderung gemeinsam zu entwickeln, werden die im Änderungsbereich liegenden Teilflächen des MD12 und MD13a in einem MD23 zusammengeführt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheimes, um dem Bedarf an Pflegeplätzen für die Bevölkerung des Flecken Bardowick sowie dessen Umgebung nachkommen zu können.

Mit der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes in dem Teilbereich des MD13a wird daher die textliche Festsetzung Nr. 9 der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben. Dadurch sind nicht mehr nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig, sondern auch alle anderen in § 5 (2) BauNVO genannten Nutzungen. Damit ist u. a. die Zulässigkeit von Wohnge-

bäuden, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, gegeben (gem. § 3 Abs. 4 i. V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Um die Ansiedlung z. B. eines Senioren- und Pflegeheimes zu ermöglichen, wird zudem die textliche Festsetzung Nr. I 3 der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes, wonach nur 1 Wohnung pro Gebäude zulässig ist, gestrichen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen übernommen (Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse II, Mindestmaß der Firsthöhe für Hauptgebäude 7,5 m, Mindesttraufhöhe 3,4 m und Mindestgröße der Baugrundstücke 900 m²).

6.2.1 Grundflächenzahl

In der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes ist für den westlichen Teil des Änderungsbereiches (MD12) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 + Überschreitung festgesetzt. Für den östlichen Teilbereich gilt nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes eine GRZ von 0,2 + Überschreitung.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können und eine Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen in einem zentralen Bereich von Bardowick zu ermöglichen, wird die GRZ für den Änderungsbereich auf 0,5 erhöht. Damit bleibt die Festsetzung weiterhin unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Dorfgebiete (0,6). Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Grundstücke zukünftig zu 75 % überbaut werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Große Straße“ wurde für den südlich angrenzenden Bereich (Kerngebiet, Nahversorgung) bereits eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese begonnene Nachverdichtung im Innenbereich von Bardowick wird mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b fortgesetzt.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die 2-geschossige Bauweise sowie das Mindestmaß der Firsthöhe für Hauptgebäude und die Mindesttraufhöhe bleiben unverändert bestehen. **Für die Bemessung der First- und Traufhöhe ist die Gelände-Oberkante maßgeblich. Abgrabungen und Aufhöhungen dürfen hierfür nicht herangezogen werden.**

Die in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung zum Höchstmaß der Firsthöhe für Hauptgebäude wird von 11,0 m auf 12,0 m erhöht. Damit wird das konkret geplante Vorhaben (Bau eines Senioren- und Pflegeheimes) berücksichtigt. Aufgrund der Erhöhung wird sich das Ortsbild nicht wesentlich verändern, da die Erhöhung weniger als 10 % beträgt. Die Höhe des Gebäudes wird sich auch zukünftig in die Umgebung einfügen, da bereits Gebäude mit 12 m und mehr vorhanden sind.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Die in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte offene Bauweise wird geändert.

Für den Änderungsbereich wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Diese Festsetzung berücksichtigt das konkret geplante Vorhaben (Bau eines Senioren- und Pflegeheimes). Aufgrund der Begrenzung des Änderungsbereiches sind erheblich überdimensionierte Gebäude nicht möglich, so dass sich das neue Gebäude trotz der abweichenden Bauweise in die Umgebung einfügen wird. Für den südlich angrenzenden Bereich ist ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt ([VBB Nr. 42, s. Kap. 3.2.2](#)).

Die Baugrenzen werden aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Es ist ein großes Baufenster für den gesamten Änderungsbereich festgesetzt. Die Anforderlichkeit, dass Terrassen und Wintergärten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, besteht nicht. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. I 8 der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes gestrichen.

6.4 Verkehrsflächen

Die Haupteinfahrt des Plangebietes soll von Westen von der bestehenden „Große Straße“ aus erfolgen. Die Straßenverkehrsfläche wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34b übernommen.

Bei der Zufahrt von der „Blöckenstraße“ handelt es sich um eine reine Feuerwehrezufahrt, die für Rad- und Fußgängerverkehr mitgenutzt werden kann. Um Pkw-Durchfahrten von der „Blöckenstraße“ zwischen „Große Straße“ zu verhindern, wird textliche festgesetzt, dass die Zufahrt an der „Blöckenstraße“ mit einer Sperrvorrichtung (Absperrpfosten) zu versehen ist.

6.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.5.1 Erhaltung von geschnittenen einheimischen Hecken

Die linienhaften Darstellungen zur Erhaltung von geschnittenen einheimischen Hecken entlang der Blöckenstraße im Osten des Änderungsbereiches werden grundsätzlich aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Sie werden allerdings dahingehend verändert, dass die Hecke zusammenhängend festgesetzt und im Nordosten eine ggf. erforderlich werdende Ausfahrt ermöglicht wird. Die etwa mittig festgesetzte Unterbrechung der Hecke entfällt dafür.

6.5.2 Erhaltung von Bäumen

Der im Südwesten des Änderungsbereiches zur Erhaltung festgesetzte Einzelbaum wird aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

6.6 Bodenschutz

Die Festsetzung zu Abgrabungen und Aufhöhungen im Plangebiet wird im Wesentlichen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Grundsätzlich ist das vorhandene Relief auf den Grundstücksflächen zu erhalten, dieses ist auch zur Bemessung der Trauf- bzw. Firsthöhe als Gelände-Oberkante heranzuziehen. Die Abgrabungen und Aufhöhungen dürfen für die Bemessung nicht herangezogen werden, so wird eine gleichmäßige Bebauung der Fläche gewährleistet. Soweit zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten Abgrabungen und Aufhöhungen erforderlich sind, sind diese jedoch zulässig. Abweichend zur 2. Änderung werden Lichtschachtböschungen im Kellergeschoss ausnahmsweise zugelassen, um eine optimale Ausnutzung des neuen Gebäudes inkl. Keller zu erreichen. So können auch die Räume im Souterrain zu Wohn- bzw. Aufenthaltszwecken genutzt werden.

6.7 Schalltechnische Vorgaben

Der Planbereich liegt nach Gutachten der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 02.08.2016 in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Nov. 1989) erforderlich.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereich sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ entsprechend zu realisieren. Als schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume anzusehen. Schlaf- und Kinderzimmer sind dabei gesondert zu betrachten. Hier sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen bzw. alternativ vergleichbare Systeme vorzusehen, die in Verbindung mit den entsprechenden Fenstern zu einer ausreichenden Schalldämpfung führen. Zur Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maß ist immer die Tabelle 1 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 02.08.2016, Az. 800 658 079 / 216 SST 087 (s. Anlage 1) heranzuziehen.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren prüfbar nachgewiesen wird, dass durch Abschirmung vorgelagerte Baukörper oder Eigenabschirmung die Lärmpegel verringert werden.

7 Begründung der Änderung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird entsprechend der konkreten Planung und den neuen Zielsetzungen geändert.



*Visualisierung zum Vorhaben „Neubau einer Seniorenresidenz mit 96 Pflegeplätzen“,
plan- & bauwerk Winsen/Aller GmbH, Dez. 2015*

Außenwände, Fassaden

Die sichtbaren Außenwände sind weiterhin aus Ziegel-Mauerwerk in den Farbtönen rot und rotbraun zu gestalten. Zusätzlich wird ein Anteil von bis zu 30 % Putz mit weißem Anstrich zugelassen. Die Wände im Dachbereich, Hauptgiebel oder Zwerchgiebel sind ebenfalls weiterhin aus demselben Material herzustellen wie die Wände der Vollgeschosse oder mit senkrechten Holzverschalungen zu verkleiden. Außerdem ist eine Kupfer-Stehfalz-Verkleidung zulässig.

Mit den Änderungen wird eine optische Gliederung und auflockernde Gestaltung der Fassaden ermöglicht.

Dächer

Entsprechend des konkreten Vorhabens wird die Mindestneigung für Dächer von Gauben und Zwerchhäusern von 40° auf 30° verringert. Die Abstände zu Giebeln bzw. zwischen mehreren Gauben und Zwerchhäusern werden von mind. 2,0 m auf mind. 1,0 m verringert.

Die Vorschriften zur Gestaltung von Dachgauben, Zwerchhäusern sowie DrempeIn (Kniestöcken) werden gestrichen, um das Gebäude optimal ausnutzen zu können. Eine Nutzung des Dachgeschosses zu Zwecken der Pflege wäre mit den alten Vorschriften nur eingeschränkt bzw. gar nicht möglich.

8 Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung wird unverändert aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b übernommen.

9 Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes

9.1 Auswirkungen auf die vorhandene und umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Vorhaben ((Bau eines Senioren- und Pflegeheimes) ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die im Plangebiet bzw. dessen Umgebung lebenden Menschen.

Die vorhandene Nutzungsart (Dorfgebiet) bleibt ebenso erhalten wie die Geschossigkeit (2 Vollgeschosse), das Mindestmaß der Firsthöhe für Hauptgebäude (FH_{\min} 7,5 m), die Mindesttraufhöhe (TH_{\min} 3,4 m) sowie die Mindestgröße der Baugrundstücke (900 m²).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheimes geschaffen. Hiermit wird dem Bedarf einer Versorgung von pflegebedürftigen Menschen in Bardowick und Umgebung nachgekommen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Große Straße“ wurde in Teilbereichen zwischen dem bestehenden Nahversorgungsmarkt und dem Bereich der 4. Änderung eine Lärmschutzwand festgesetzt und inzwischen auch umgesetzt. **Eine Erweiterung der Lärmschutzwand ist nach Gutachten der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 02.08.2016 weder für den Lidl-Markt noch für die Wohnbebauung erforderlich. Dennoch ist die Erweiterung in der Ausführungsplanung vorgesehen.**

9.2 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b „Altbereich-Ost, 2. Abschnitt, Marktplatz“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,4 auf 0,5 erhöht wird. Hierdurch erweitert sich die überbaubare Fläche im Dorfgebiet rein rechnerisch um 2.037 m². Tatsächlich war durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung bisher ein sehr viel höherer Versiegelungsgrad vorhanden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

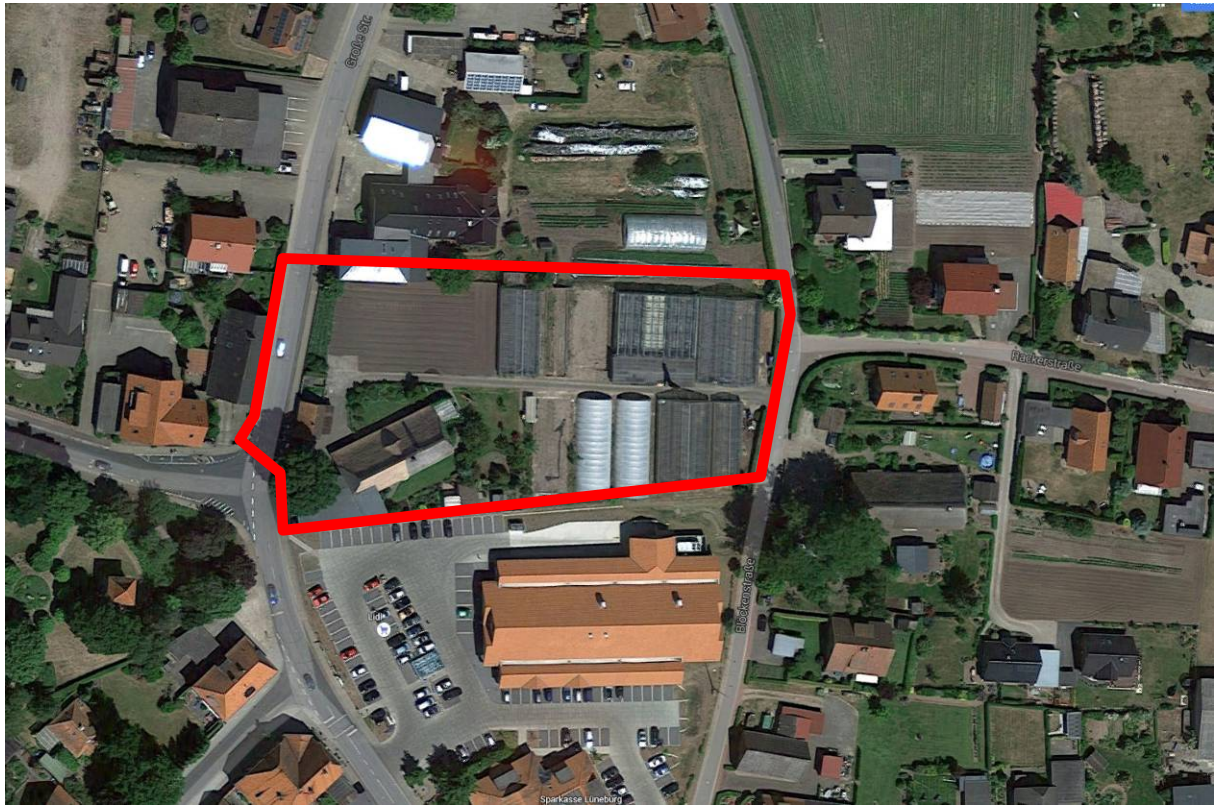
Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine überwiegend bereits bebaute, innerörtliche Fläche. Im Osten befinden sich im Wesentlichen leer stehende Gewächshäuser. Im nordwestlichen Teilbereich liegt eine intensiv genutzte Ackerfläche und im Südwesten befindet sich ein Wohngrundstück, dessen Freifläche als Hausgarten sowie durch Nebenanlagen genutzt wird.

Die in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzten geschnittenen einheimischen Hecken im Osten und der Einzelbaum im Südwesten des Änderungsbereiches werden unverändert in die 4. Änderung übernommen.

Aufgrund der aktuellen Nutzung und innerörtlichen Lage des Änderungsbereiches kann ein Vorkommen bedeutsamer Bestände streng geschützter oder gefährdeter Pflanzen und Tierarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung auf den Grundstücken ausgeschlossen werden.

Bei der Rodung/Fällung von Gehölzen sind ggf. auftretende artenschutzrechtliche Belange zu beachten (§§ 39 und 44 BNatSchG). Gehölzabtrieb ist ohne gesonderte Kontrolle nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich.

Die Planung ist mit dem Artenschutz vereinbar.



Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: Google Maps)

10 Hinweise

10.1 Archäologische Kulturdenkmale

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Gebietsreferat Lüneburg hat mitgeteilt, dass im Vorhabengebiet nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand mit einer ungefähren Andichte von 1000 Befunden zu rechnen ist. Diese Hochrechnung ergibt sich daraus, dass in der unmittelbar angrenzenden Fundstelle FStNr. 83 mehrere hundert archäologische Befunde festgestellt wurden. Diese große Befunddichte lässt auf eine intensive Besiedlung im zentralen Bereich der mittelalterlichen Stadt schließen, die sich höchstwahrscheinlich im betreffenden Gebiet fortsetzt. Deshalb muss dem oben genannten Vorhaben eine archäologische Untersuchung vorangestellt werden. Zu erwarten ist ein breites Spektrum an archäologischen Befunden, darunter neben einfachen Siedlungsbefunden (Pfosten) auch komplexere Anlagen (Brunnen, Grubenhäuser usw.), die einen möglichen Werkstattbereich widerspiegeln. Die Hochrechnungen der Befunddichte aus Fundstelle 83 lässt für die ca. 4.500 qm des Baugebietes eine ungefähre Anzahl von über 1.000 Befunden vermuten. Diese Berechnung ist nicht verlässlich, soll aber zu Einschätzung des Aufwandes dennoch verwendet werden. Unsicherheiten in der Berechnung bestehen neben den allgemein bekannten archäologischen Unsicherheiten in partieller moderner Störung durch die Anlagen der Gärtnerei (Gewächshäuser, Öltanks) und in der etwas tieferen Geländesituation. Belastbare Aussagen zur befunddichte sind daher erst nach Abschieben des Oberbodens möglich.

Sämtliche Maßnahmen an den baulichen Anlagen bedürfen einer Genehmigung gemäß § 10 NDSchG und sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dies betrifft auch die Erdarbeiten für die Erschließungsstraßen im Plangebiet.

10.2 Löschwasserversorgung

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Gemeinde zu sichern.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr zu beteiligen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den _____.____._____

.....
[Dipl.-Ing. L. Lockhart]

Der Rat des Fleckens Bardowick hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b „Altbereich-Ost, 2. Abschnitt, Marktplatz“ in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bardowick, __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Anlage 1

Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 b „Altbereich-Ost, 2. Abschnitt, Marktplatz“ in Bardowick

(TÜV NORD GmbH & Co. KG, 02.08.2016)