

Flecken Bardowick

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 3.2 „Am Radbrucher Weg, 2. Änderung“

Begründung

Stand: Juli 2023

Ausgearbeitet im Auftrag des Flecken Bardowick durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

Inhalt

1. Anlass und Ziel / Art des Verfahrens	3
2. Lage und Begrenzung des Plangebiets, Bestand.....	3
3. Planerische Ausgangslage	4
3.1 Raumordnung und Flächennutzungsplan.....	4
3.2 Gesetzlich geschütztes Biotop „Stillgewässer“	5
3.3 Geltender Bebauungsplan	6
3.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Amphibien	7
4. Planungsinhalte	8
4.1 Straßenverkehrsfläche	8
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3 Überbaubare Flächen	8
4.4 Ver- und Entsorgung.....	8
4.5 Städtebauliche Werte.....	8
4.6 Hinweise	9
5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	9
6. Bauleitplanerisches Verfahren	10

Das Plangebiet zeigt sich heute als Gemüsegarten. Das gesetzlich geschützte Biotop erstreckt sich ausdrücklich nicht auf den Flächen des Plangebiets, dies zeigte der Abgleich im Bestand sicher. Auch mit Abgleich im Luftbild lässt sich dies bestätigen:

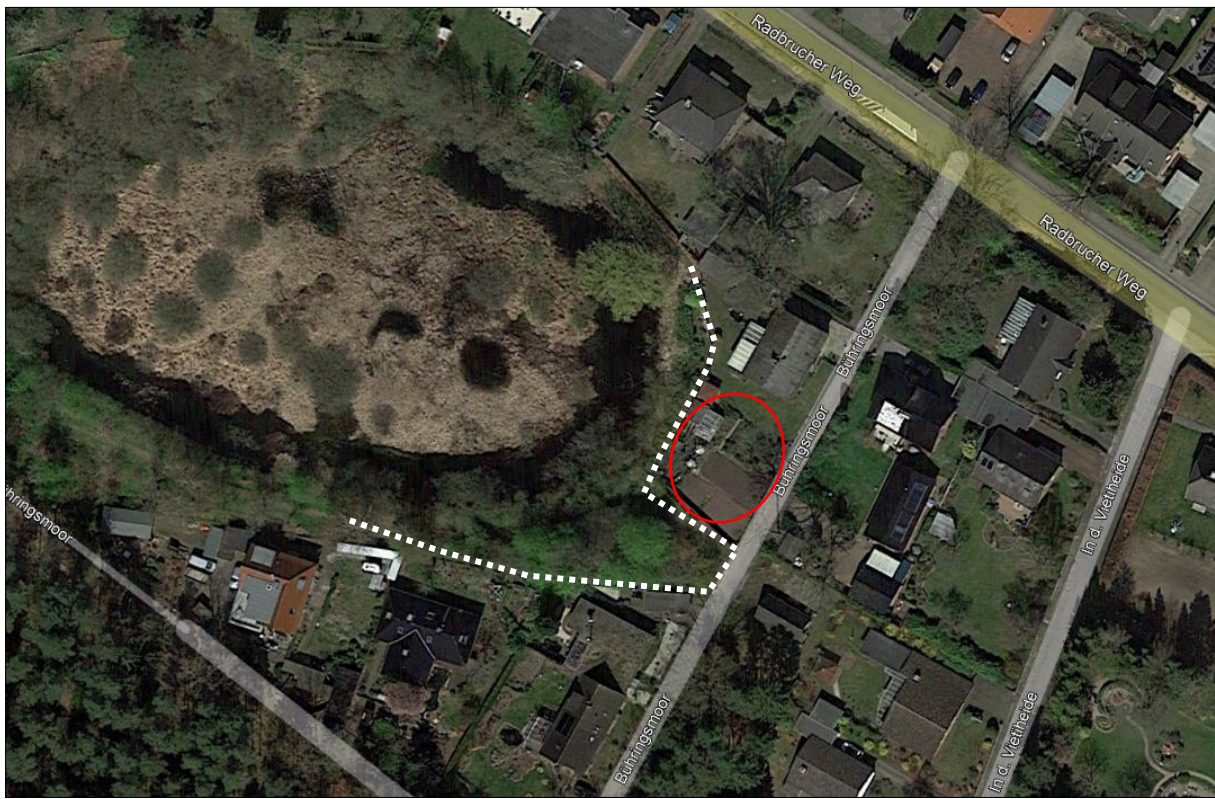


Abb. 2: Luftbild, weiß: Abgrenzung Stillgewässer, rot: Lage Gemüsegarten (Quelle: Google Earth Pro, Bildaktualität April 2021)

3. PLANERISCHE AUSGANGSLAGE

3.1 Raumordnung und Flächennutzungsplan

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 stellt Bardowick als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dar, dieser Aufgabe entspricht der Plan, da eine bauliche Nachverdichtung in einem Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden soll. Für das westlich benachbarte Stillgewässer ist ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ dargestellt. Der Flecken geht nicht davon aus, dass das benachbarte Gewässer eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit einem einzelnen Wohngebäude erfährt. Die im Süden gelegenen Waldflächen werden im RROP als „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft“ gekennzeichnet, sind jedoch in ausreichender Entfernung zum Plangebiet gelegen und werden daher durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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



Abb. 3: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick, Ausschnitt, rot gestrichelt: Lage Plangebiet

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

3.2 Gesetzlich geschütztes Biotop „Stillgewässer“

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

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

Abb. 4: Übersichtsplan Gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 2593 (terraweb LK Lüneburg, Zugriff: 26.01.2023)

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

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



Abb. 5: Zugang zum Gewässer von der Straße „Bühringsmoor“ aus, Aufnahme: Planungsbüro Patt, 10.01.2023



Abb. 6: Zwischenzone zwischen Gewässer und Gartengrundstücken, Aufnahme: Planungsbüro Patt, 10.01.2023

3.3 Geltender Bebauungsplan



Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 3 „Am Radbrucher Weg“, Ausschnitt Urplan

Der geltende Bebauungsplan Bardowick 3 „Am Radbrucher Weg“ trifft für die Teile des Plan-
gebiets der 2. Änderung die folgenden Vorgaben:

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

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

Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücksanteile laufen die vordere und die
hintere Baugrenze aufgrund der dargestellten Lage und des Verlaufs des benachbarten Still-

gewässers jedoch spitz zusammen. Dieser vormalige/ vermutete Verlauf führt dazu, dass große Teile des heutigen Grundstücks nicht bebaubar sind (s. nachfolgende Abbildung).

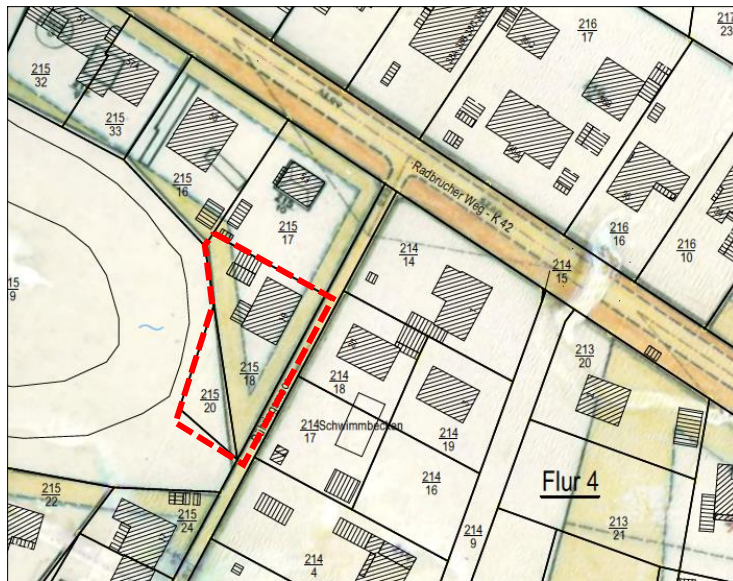


Abb. 8: Überlagerung Gebäudebestand – Urplan, rot gestrichelt: Lage Plangebiet

Die Überlagerung des Urplans mit dem heutigen Gebäudebestand zeigt, dass das heutige Wohnhaus „Bühnungsmoor“ 19 zwar vollständig innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt, jedoch die davon südlich gelegenen Grundstücksanteile, wo der Neubau errichtet werden soll, außerhalb liegen. Auch zeigte der Abgleich mit der heutigen Bestandsituation, dass die seinerzeit angenommene Lage und Verlauf des Stillgewässers heute eine andere sind (s. Kapitel 2). Um hier eine Bebauung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan mit der 2. Änderung geändert werden.

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

3.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Amphibien

Durch den Dipl.-Biologen Jan Brockmann ist mit Stand vom 29.03.2023 eine „*Potenzialanalyse Amphibien*“ erstellt worden, die den Unterlagen zu Grunde liegt. Dabei galt es zu klären, inwieweit sich geplante Eingriffe auf Amphibien-Populationen im westlich angrenzenden Feuchtgebiet auswirken. Die wesentlichen Ergebnisse werden in *kursiver Schrift* zitiert.

„Der westlich angrenzende Komplex mit naturnahen Stillgewässern bietet zahlreichen Amphibienarten geeignete Laichhabitats und Ganzjahreslebensräume. [...] Ausgehend von den Stillgewässern sind Amphibienwanderungen zu erwarten. Aufgrund der umgebenden Habitats sind hauptsächlich Wanderungen in die Richtungen Süd/Süd-West und Nord-West zu erwarten. Die Planfläche liegt Richtung Osten und wird Richtung Osten von weiteren Wohngebieten arrondiert. Auf dem Luftbild können abgesehen von einigen Gartenteichen Richtung Osten keine wertgebenden Amphibienhabitats festgestellt werden. Sollte durch die geplanten Eingriffe eine Wanderung einzelner Amphibien Richtung Osten erschwert werden, so besteht südlich der Planfläche ein geeigneter Wanderkorridor, der frei gehalten werden sollte. [...] Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population von Amphibien sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.“

Die Ergebnisse der Potenzialanalyse zeigen, dass Amphibien durch die geplante Bebauung des Gemüsegartens nicht beeinträchtigt werden und artenschutzrechtliche Vorgaben dieser nicht im Wege stehen. Der angesprochene Wanderungskorridor liegt außerhalb des Plangebiets und wird durch die Planung nicht verändert.

4. PLANUNGSINHALTE

4.1 Straßenverkehrsfläche

Von der vorhandenen Straße „Bühringsmoor“ wird ein Teil der Straßenverkehrsfläche in den Bebauungsplan einbezogen (bis Straßenmitte). Dadurch handelt es sich bei der 2. Änderung um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der Planung soll kein Straßenausbau erfolgen, die Verkehrsfläche wird lediglich bestandsgemäß einbezogen. Die Straßenbegrenzungslinie wird ebenfalls lagegenau und wie sich der heutige Bestand abzeichnet festgelegt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Das Allgemeine Wohngebiet wird auf die komplette Fläche des in den Geltungsbereich einbezogenen Privatgrundstücks vergrößert. Dadurch werden vormalig als nicht bebaubare Flächen festgesetzte und als Gemüsegarten genutzte Teilbereiche erstmalig bebaubar.

4.3 Überbaubare Flächen

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

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

4.4 Ver- und Entsorgung

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Grundstücken ist auf den Flächen selbst zu versickern. Ein Regenwassersiel ist in der Straße „Bühringsmoor“ nicht vorhanden. Entsprechende Nachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzureichen. Dies erfolgt aus Gründen des Gewässerschutzes, kommt der Grundwasserneubildungsrate zugute und erfolgt zum Schutz von Natur, Landschaft und Boden. Auf den privaten Grundstücken kann durch Verwendung nicht versiegelnder Materialien (Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit großen Fugen) erreicht werden, dass das Regenwasser direkt dem Untergrund zugeführt wird.

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

4.5 Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	1.090 m ²
- Bestandsgebäude	137 m ²
- Verbleibende überbaubare Fläche (bei GRZ 0,2)	81 m ²
Verkehrsfläche	81 m ²
Geltungsbereich gesamt	1.171 m²

4.6 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zur Löschwasserversorgung, zu einem benachbarten gesetzlich geschützten Biotop und zu Kampfmitteln.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

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

Durch die Planung ergeben sich nach derzeitigem Stand folgende Auswirkungen:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 26.04.2022 hat der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick die Einleitung des Bebauungsplan Nr. 3.2 „Am Radbrucher Weg, 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss hat am den Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 16.03.2023 bis einschließlich 18.04.2023.

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

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

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat des Flecken Bardowick am den Bebauungsplan Nr. 3.2 „Am Radbrucher Weg, 2. Änderung“ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.