

# Flecken Bardowick

Landkreis Lüneburg

## 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34b

Gebiet: „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“

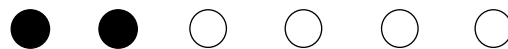
## Kurzbegründung



Verfahrensstand nach BauGB

20.07.2018

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



Bearbeitung:

**GSP**

Ingenieurgesellschaft mbH

Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>3</b>
2.1 Bestehender Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“ .....	3
2.2 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“ .....	3
<b>3 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>4</b>
3.1 Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Textliche Festsetzungen .....	5
3.3 Örtliche Bauvorschriften .....	5

## **1 Allgemeines**

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am 06.02.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b „Altbereich Ost -2. Abschnitt, Marktplatz“ im Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b umfasst einen Teil im östlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 34b des Flecken Bardowicks und schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung auf den derzeit z.T. landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b des Flecken Bardowick im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da sich der Plangeltungsbereich im östlichen Siedlungskörper des Flecken Bardowick befindet und bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 „Altbereich – Ost, 2. Abschnitt, Marktplatz“ überplant ist.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017, dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

### Stand des Verfahrens

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB kann gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Um dennoch alle relevanten Inhalte für die weitere Planung berücksichtigen zu können, soll eine frühzeitige Bürgerinformation gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die ggf. vorgebrachten Stellungnahmen werden geprüft und ggf. im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

## **2 Übergeordnete planerische Vorgaben**

### **2.1 Bestehender Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“**

Der Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“ ist seit 2006 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 34b umfasst eine Bestandsüberplanung. Das städtebauliche Erfordernis ergab sich aus der bisherigen Baupraxis mit unregelmäßigen Anbauten und Nebengebäuden, die sich in den inneren Freiflächen sowie der Ilmenauniederung entwickelt haben, die als Außenbereich im Innenbereich anzusehen sind. Die Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich war aufgrund der vorhandenen Baustrukturen nicht eindeutig. Der Geltungsbereich liegt im denkmalpflegerischen Interessensbereich des Altdorfes. Zum Erhalt der städtebaulichen Struktur wurden neben einer Erhaltungssatzung auch örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

### **2.2 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“**

Entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“ haben sich aufgrund der Komplexität und des Umfangs hinsichtlich der Festsetzungen des Ursprungsplanes in der Umsetzung einige Schwierigkeiten gezeigt, die mit der 2. Änderung des

Bebauungsplanes nachgebessert wurden. Die Änderungen wurden im Gesamtplan des Ursprungsbebauungsplanes vorgenommen, sodass ein aktualisierter Gesamtplan aufgestellt wurde.

### 3 Allgemeines Planungsziel

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b des Flecken Bardowick werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um das vorhandene Flächenpotenzial besser nutzen zu können. Durch geänderte Festsetzungen und eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften wird eine wohnbauliche Entwicklung im Geltungsbereich ermöglicht und der Nachfrage nach Wohnraum im Flecken Bardowick nachgekommen. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b umfasst die Bereiche MD 20, MD 22a und 22 (siehe Abb. 1)

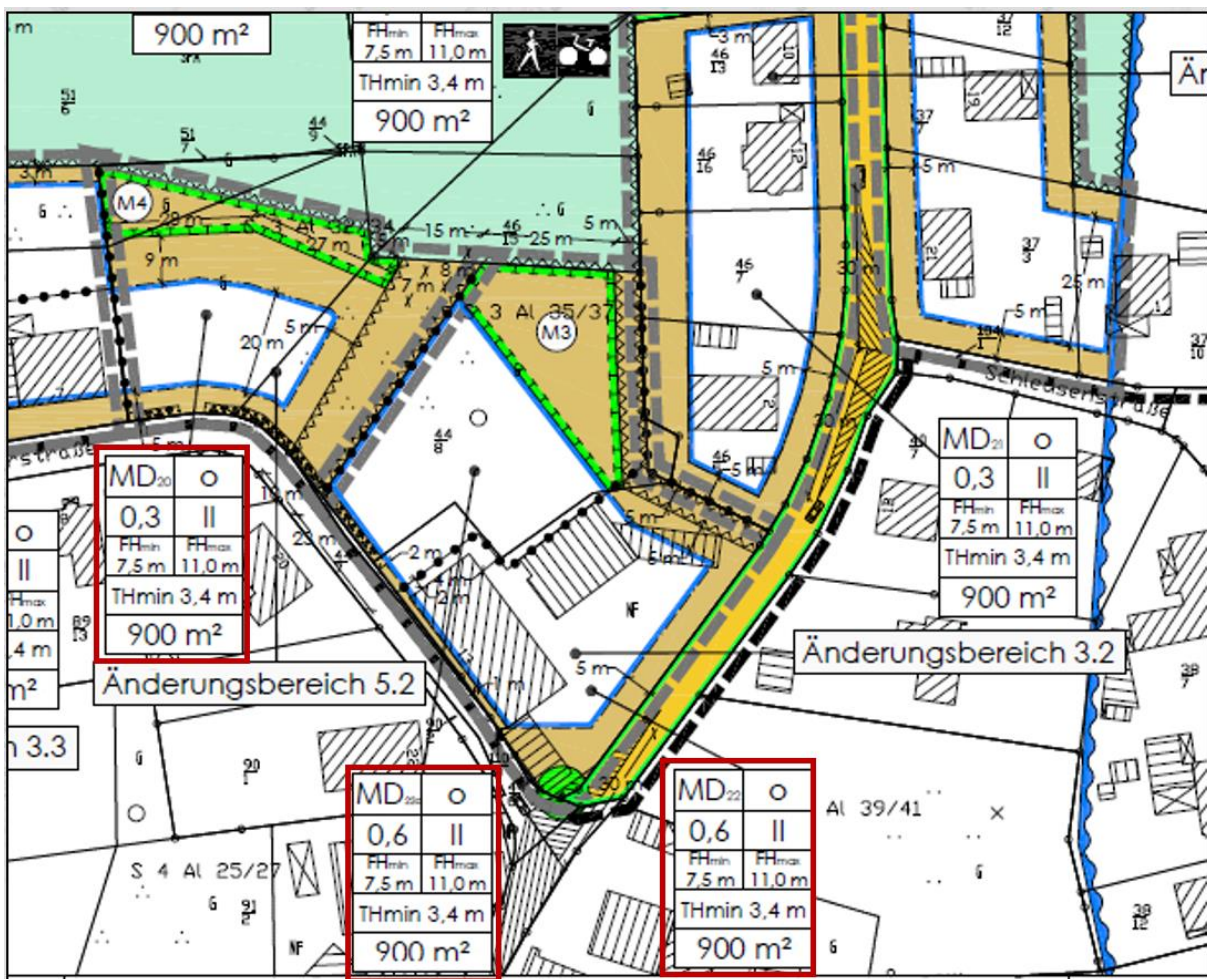


Abbildung 1: Ausschnitt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b, Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg.

#### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Bereiche MD 20, MD 22a und 22 werden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b zusammengeführt. Die Baugrenzen werden entsprechend des Lageplanes und der geplanten Bebauung erweitert. Dabei wird ein nicht überbaubarer Bereich für die Zufahrt in den Innenhof berücksichtigt.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich MD 20 von 0,3 auf 0,6 erforderlich. Für die Bereiche MD 22a und MD 22 ist bereits eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß der Versiegelung festgesetzt. Für den gesamten Geltungsbereich gilt dann eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß.

Sowohl die maximale Firsthöhe als auch die minimale Traufhöhe müssen zur Umsetzung der Vorhaben angepasst werden. Die maximale Firsthöhe wird von 11 m auf 11,50 m erhöht. Die minimale Traufhöhe wird von 3,4 m auf 3 m reduziert.

### **3.2 Textliche Festsetzungen**

Im Ursprungsplan ist der Mindestabstand zwischen Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen mit 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dieser wird im Bereich der St. Wilhadistraße und im südlichen Bereich der Bäckerstraße (Bestandsgebäude) auf 1,50 m reduziert, um die für die Wohnbebauung notwendigen Nebenanlagen und Stellplatzmöglichkeiten im Plangebiet herzustellen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b wurde festgesetzt, dass in bestimmten Teilbereichen nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig sind. Es erfolgte ein Ausschluss der übrigen in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Diese textliche Festsetzung wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes für den entsprechenden Geltungsbereich dahingehend geändert, dass Wohnnutzungen zulässig sind. Auch die Festsetzung bzgl. der maximalen Wohnnutzung je 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird zur Umsetzung des Vorhabens angepasst.

Der Ursprungsbebauungsplan sieht für Teilbereiche des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen vor. Diese können durch das Bauvorhaben ggf. nicht mehr im festgesetzten Bereich durchgeführt werden, weswegen ein Ausgleich an anderer Stelle im Plangebiet bzw. an externer Stelle nötig wird.

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden zum größten Teil eingehalten. Im Bereich der Hauptgebäude gibt es eine Abweichung bzgl. der Gestaltung der Außenwände und Fassaden, da diese zum Teil im Wärmedämmverbundsystem erstellt werden. Die Bauvorschrift zur Gestaltung der Wände im Dachbereich wird im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b geändert, da an den Traufseiten Putzflächen und an den seitlichen Wänden waagerechte Holzverschalung vorgesehen ist.

Im Bereich der Dächer ist eine Änderung bzgl. der Länge der Gauben und Zwerchhäuser notwendig. Drenpel sind nach derzeitigen Festsetzungen ab einer Dachneigung von 40° und bis zu einer Höhe von 40 cm bzw. 75 cm über Rohfußboden zulässig. Hier ist eine entsprechende Änderung notwendig, sodass für Drenpel eine Höhe von 1 m über Rohfußboden zulässig ist.

Für Dächer und Nebengebäude sind Dachneigungen zwischen 30° und 50° vorgesehen. Dies wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34b des Flecken Bardowicks angepasst, sodass eine Dachneigung von 22° für Nebengebäude zulässig ist.



Abbildung 2: Entwurf Lageplan, Quelle: Architektur & Sachverständigen GmbH Jörg Hilmer