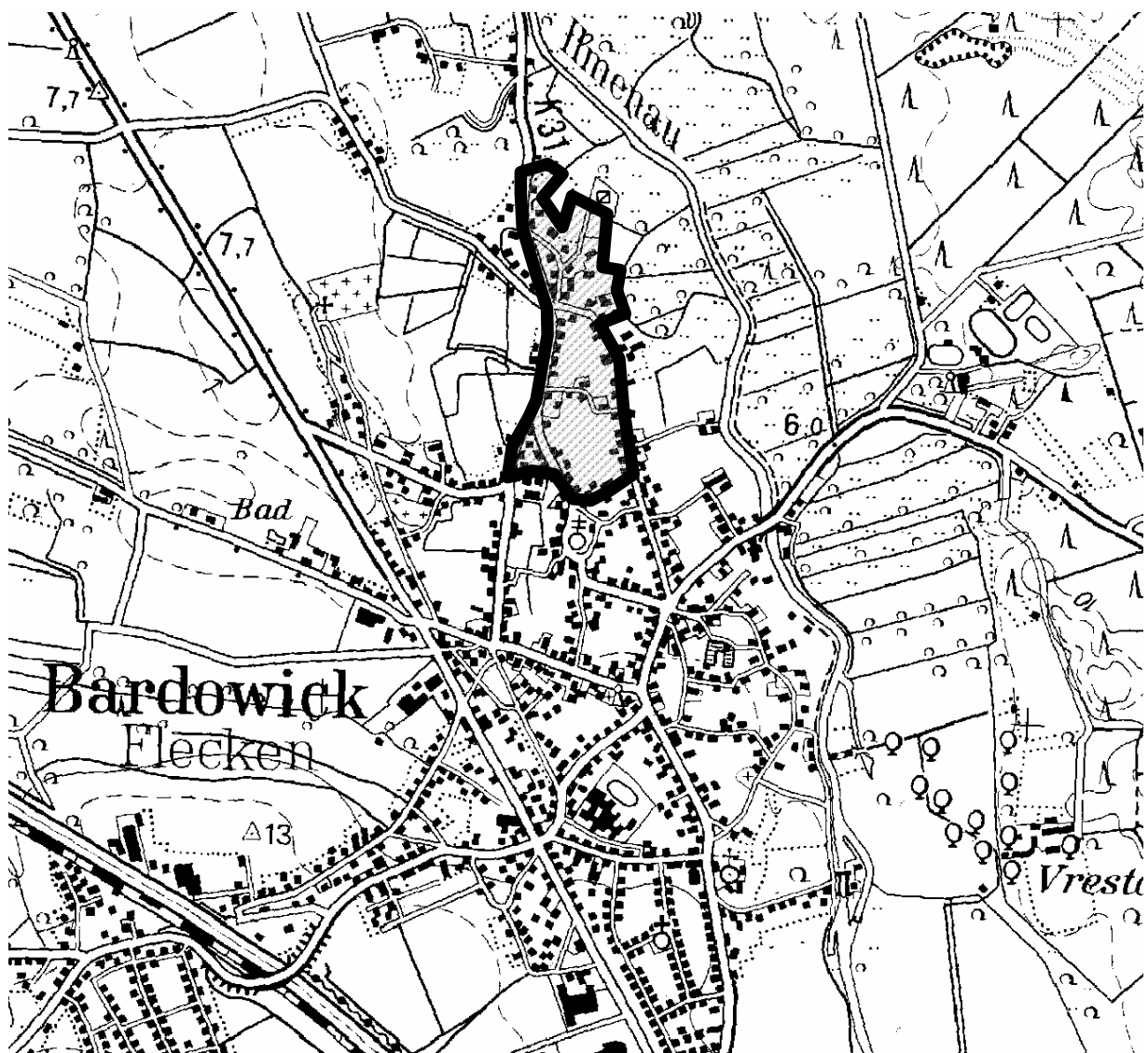


# Flecken Bardowick

Bebauungsplan Nr. 35b  
„Altbereich Mitte – 2.Abschnitt,  
Wittorfer Straße“  
mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung

## Begründung



Maßstab 1 : 20.000



Geltungsbereich



## Begründung

### INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrund und -ziele	3
2.	Bestandsaufnahme	3
2.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2.	Derzeitige Nutzung	4
3.	Andere zu berücksichtigende Planungen	5
3.1.	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2.	Dorferneuerungsplanung Bardowick (1986/87)	5
3.3.	Veränderungssperre	6
3.4.	Denkmalschutz	6
3.5.	Überschwemmungsgebiet der Ilmenau	8
4.	Festsetzungen	8
4.1.	Bauliche Nutzung	9
4.2.	Verkehr	12
4.3.	Oberflächenentwässerung	12
4.4.	Flächen für die Landwirtschaft, landwirtschaftliche Betriebe	13
4.5.	Erhaltungsgebote	14
5.	Ver- und Entsorgung	14
6.	Natur und Landschaft	14
6.1.	Entwicklungsziele Landschaftsplan	14
6.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung	15
6.2.1.	Naturräumliche Gliederung und heutige potentiell natürliche Vegetation	15
6.2.2.	Abiotische Faktoren	16
6.2.3.	Landschaftsbild	17
6.2.4.	Biotope	17
6.3.	Eingriffe, Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nach BNatSchG	22
6.3.1.	Eingriffe	22
6.3.2.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	31
6.3.3.	Ausgleichsmaßnahmen	33
6.3.4.	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach BNatSchG	36
7.	Einfluss umgebender Nutzung auf die Planung	46
8.	Städtebauliche Werte	46
9.	Örtliche Bauvorschrift	46
10.	Erhaltungssatzung	53
11.	Umsetzung der Planung	53
12.	Literatur-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	54



## 1. Planungsgrund und -ziele

Der Flecken Bardowick möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 35b „Wittorfer Straße“ den nördlichen Randbereich des Altdorfes zur Ilmenau östlich der Wittorfer Straße und der Straße „Hinter der Schmiede“ und nördlich der Kuh- bzw. Mühlenstraße städtebaulich ordnen.

Ursprünglich gehörte der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 35 „Altbereich Mitte“, für den bereits ein Aufstellungsbeschluss am 30.09.2002 gefasst wurde. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.10.2002. Der Bebauungsplan Nr. 35 wird aufgrund seiner Größe in mehrere Abschnitte unterteilt. Der Bebauungsplan Nr. 35b ist der 2. Abschnitt des Bebauungsplans Nr. 35.

Der Bebauungsplan stellt eine Bestandsüberplanung dar. Das städtebauliche Erfordernis der Planung ergibt sich aus der bisherigen Baupraxis mit unregelmäßigen Anbauten sowie dem Bau von Nebengebäuden in zunehmendem Maße in die inneren Freiflächen und die Ilmenauniederung hinein, die als Außenbereich anzusehen sind. Die Abgrenzung zwischen den Flächen des Außenbereiches und den Flächen des Innenbereiches fiel aufgrund der vorhandenen vor- und rückspringenden Bebauung in der Vergangenheit schwer. So wurden Baugenehmigungen nach §34 BauGB erteilt, bei denen die Beurteilung ebenso gut nach § 35 BauGB hätte erfolgen können. Hier soll Klarheit geschaffen werden.

Die im Innenbereich gelegenen Flächen sind derzeit teilweise gemäß §34 BauGB bebaubar. Eine schleichende Verdichtung der Bebauung zeichnet sich ab. Planungsziel ist es, nur noch eine mäßige Verdichtung zuzulassen und die überbaubaren Flächen für Haupt- und für Nebengebäude zu definieren.

Außerdem wurden die in großen Teilen noch landwirtschaftlich genutzten Freiflächen hinsichtlich ihrer künftigen Nutzung untersucht. Überwiegend sollen sie aufgrund ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung von einer Bebauung freigehalten und zunächst weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Bebauungsplan wird durch das nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiet der Ilmenau unterschiedlich betrachtet. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30 Abs.3 BauGB. Der übrige Bereich des Bebauungsplanes wird aufgrund seiner Festsetzungen als qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30 Abs.1 BauGB angesehen.

## 2. Bestandsaufnahme

Für den Altbereich von Bardowick wurde in 2003 eine umfangreiche Bestandsaufnahme vorgenommen. Wesentliche Inhalte sind im Folgenden wiedergegeben und für diesen Bebauungsplan vertieft. Ansonsten wird auf die Bestandsaufnahme aus 2003 insgesamt verwiesen.

### 2.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan ist westlich durch die Wittorfer Straße und die Straße „Hinter der Schmiede“ (K31) und südlich durch die Mühlenstraße und Kuhstraße begrenzt. Im Osten bilden die Huder Straße und der Altarm der Ilmenau die Abgrenzung des Bebauungsplanes. Im Norden wird der Bebauungsplan durch die alte Kläranlage und die davon westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Das Grundstück Wittorfer Straße 42 bilden den nördlichen Abschluss des Bebauungsplanes.



Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Höhen liegen überwiegend bei 5,0 – 6,5 m über NN. Entlang der Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steigen die Höhen auf 8,0m über NN an. In Richtung Ilmenau fällt das Gelände auf bis zu 5,0 m über NN ab.

## 2.2. Derzeitige Nutzung

Die Baugebiete werden derzeit hauptsächlich für wohn- und für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Im Plangebiet befinden sich entlang der Huder Straße und der Wittorfer Straße einige landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe. Die rückwärtigen Freiflächen der Betriebe bzw. die Freiflächen in Richtung Ilmenau werden vorwiegend für den Gemüseanbau, als Grünland und für den Ackerbau genutzt.

Entlang der im mittleren und südlichen Bereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßen sind einige Blickbeziehungen zum ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Dom des Fleckens Bardowick vorhanden.

Die Geschossigkeit der Bebauung ist teils eingeschossig und teils zweigeschossig. Von einer Häufung in bestimmten Bereichen kann man nicht sprechen. Die Siedlungsstruktur ist durch zahlreiche An- und Umbauten mit einer Vielzahl von Nebengebäuden geprägt. Die Gebäudeanordnung ist weitgehend unregelmäßig. Im alten Ortskern existiert in der Regel nur eine Bauzeile. Diese alte Siedlungsstruktur ist in diesem Plangebiet an einzelnen Stellen durch die Erschließung rückwärtiger Grundstücke und Ausdehnung der Siedlung in Richtung alter Kläranlage aufgeweicht.

Großkroniger wertvoller Baumbestand ist im südlichen Bereich des Bebauungsplanes und vereinzelt an der Alten Wittorfer Straße zu finden. Es handelt sich hierbei um einheimische Laubbäume. Bedeutend sind außerdem die vielen geschnittenen Hecken im Ort, mit ihrer Orts- und Landschaftsbild prägenden Wirkung.

Die westliche Begrenzung des Plangebiets bildet die Wittorfer Straße und die Straße „Hinter der Schmiede“ als Teil der Kreisstraße 31, die eine Verbindung nach Wittorf darstellt. Sie ist einseitig mit einem Geh- und Radweg versehen.

Auf der Huder Straße und der Wittorfer Straße verkehrt die Buslinie 5002 (Bardowick↔Lüneburg) des HVV. Weiterhin verkehren die Buslinien 5402 (Winsen↔Lüneburg) und 5405 (Niedermarschacht↔Lüneburg) des HVV auf der Kreisstraße 31. Es sind für den ÖPNV Bushaltestellen im Kreuzungsbereich Huder Straße/Alte Wittorfer Straße und im Kreuzungsbereich Wittorfer Straße/Huder Straße eingerichtet. Die Mühlenstraße, Kuhstraße und Huder Straße stellen örtliche Sammelstraßen dar. Sie sind mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut. Die übrigen Straßen (Alte Wittorfer Straße und Dorfstraße) sind sehr schmal, so dass hier keine Gehwege vorhanden sind.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft der Altarm der Ilmenau. Weiterhin liegen im nordöstlichen Teil des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen im Überschwemmungsgebiet der Ilmenau. Bebaute Grundstücke sind durch die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes in diesem Bebauungsplan nicht betroffen.

Das Gelände der Kläranlage nördlich des Plangebietes ist außer Betrieb. Hier befindet sich lediglich eine Pumpstation. Die Abwasserbehandlung erfolgt heute durch die Kläranlage der Stadt Lüneburg.



### 3. Andere zu berücksichtigende Planungen

#### 3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan weist entlang der Straßen im Planungsgebiet Gemischte Bauflächen mit einer Bautiefe von 30 bis 50 m aus. Alle Innenkampfbereiche sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nordöstlich der Alten Wittorfer Straße sind ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Der Stichweg von der Alten Wittorfer Straße zur „Alten Kläranlage“ ist inzwischen vollständig beidseitig mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut.

Im Nordosten ist die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Ilmenau. Diese nachrichtlich übernommene Darstellung des F-Planes entspricht nicht der aktuellen vom Landkreis Lüneburg übergebenen Abgrenzung.

Zur Frage der Entwicklung dieses Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan wurde am 06.03.2006 mit Herrn Kalliefe (Stabsstelle Kreisentwicklung, Landkreis Lüneburg) ein Abstimmungsgespräch geführt. Das Gespräch ergab, dass kleinteilige Abweichungen der Baugebietsgrenzen nicht parzellenscharf zu werten sind. Ebenfalls wurde festgehalten, dass die Festsetzung von Nebenanlagen für die Landwirtschaft in Dorfgebieten keine von der Privilegierung nach §35 BauGB abweichenden neuen Baurechte schafft. Insofern sind auch diese Flächen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Weiterhin werden am Stichweg „Alte Wittorfer Straße“ zur Kläranlage keine neuen Baurechte geschaffen. Hier ist in den letzten Jahrzehnten beidseitig Wohnbebauung entstanden, obwohl dieser Bereich gemäß Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist. Auf der Basis der im Gespräch erlangten Erkenntnisse muss der Bebauungsplan nicht zur Genehmigung beim Landkreis Lüneburg eingereicht werden, sondern bedarf nur der Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt, um rechtskräftig zu werden. Das Verfahren kann daher nach altem BauGB durchgeführt werden.

Die Abgrenzung der Baugebiete wird anhand der vorliegenden Bestandsaufnahme und der beabsichtigten künftigen Nutzung parzellenscharf im Bebauungsplan festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist dagegen nicht parzellenscharf zu werten, so dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist, auch wenn geringe Abweichungen gegeben sind. Die Samtgemeinde Bardowick schreibt derzeit den Flächennutzungsplan fort. Die Planung soll die Festsetzungen des Bebauungsplanes nachvollziehen.

#### 3.2. Dorferneuerungsplanung Bardowick (1986/87)

Der Dorferneuerungsplan (DEP) ist zwar bereits 20 Jahre alt, wesentliche Ziele haben jedoch ihre Gültigkeit behalten. Folgende Ziele betreffen den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes:

- Jede bauliche Entwicklung soll die klare Abgrenzung der Ortslage zum Landschaftsraum insbesondere in Nord-Süd-Richtung beachten
- Ausbildung des Ortsrandes mit landschaftsverbessernden Maßnahmen zur Strukturierung des Landschaftsraumes
- Die Ausprägung des historischen Ortsbereiches ist einzigartig in der Region. Die vorhandenen Innenkampfflächen sollen als Freiflächen vorrangig für den Gemüseanbau erhalten bleiben. Ebenso ist die lockere Bebauung der Kamptränder zu bewahren.

Durch die Entwicklung in der Landwirtschaft ist heute mit einem Rückgang des Gemüsebaus auf den Innenkämpen aus wirtschaftlichen Gründen zu rechnen. Vereinzelt sind bereits große, heutigen wirtschaftlichen Ansprüchen gerecht werdende Lagerhallen in den Innenkämpen entstanden. Dieser Bebauungsplan sichert zunächst den größten Teil der Innenkäm-



pe und der Flächen in Richtung Ilmenau für die Landwirtschaft und als historisch bedeutsame Freiflächen. Bei der Aufgabe der Landwirtschaft in diesen Bereichen sollen Konzepte für die Folgenutzungen erstellt und hierfür der Bebauungsplan ggf. geändert werden.

Im Bereich der Fußwege sollte das Wegenetz ergänzt werden. So sollten zwischen Altdorf und neuen Wohngebieten Fußwege angelegt werden.

Als funktionale und gestalterische Verbesserungen in Teilbereichen werden unter anderem im DEP beschrieben:

- Huder Straße - im Hinblick auf den historischen Straßenverlauf zu behandeln
- Allgemeine Belange des Denkmalschutzes sichern

Beide Ansätze werden mit diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Flecken plant derzeit im Sinne des DEP weitere Maßnahmen. Für den Altbereich ist ein touristischer Rundweg angedacht.

### 3.3. Veränderungssperre

Der Rat des Fleckens Bardowick hat am 09.12.2003 zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Altbereich Mitte“ als Satzung beschlossen. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes oder nach Ablauf von zwei Jahren seit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (01/04) vom 02.01.2004 der Veränderungssperre tritt diese außer Kraft. Die Veränderungssperre wurde mit Ratsbeschluss vom 29.11.2005 (Amtsblatt Nr.22/2005 vom 13.12.2005) verlängert.

### 3.4. Denkmalschutz

Der Bereich südlich der Kreuzung Wittorfer Straße/Huder Straße des Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im „denkmalpflegerischen Interessensbereich“ des Altdorfes. Besonders wertvoll ist die historische Siedlungsstruktur. Bis heute ist an der Straßenrandbebauung und den freien Innenkämpfen die mittelalterliche Baustruktur ablesbar, die im vorstädtischen Stadium erhalten blieb. Sie ist einmalig in Norddeutschland und daher von besonderer Bedeutung. Die Planung nimmt dies zum Anlass, in weiten Teilen der Innenkämpfe des alten Ortes keine weitere Bebauung zuzulassen und sie langfristig zu sichern. In wenigen Teilen wird eine weitere Bebauung zugelassen und dies nur dort, wo es im Hinblick auf den Denkmalschutz und das Ortsbild als vertretbar angesehen wird. Die historische Siedlungsstruktur, die Baudenkmale, die denkmalgeschützten Friedhöfe und die ehemaligen Standorte der Kirchen stellen das besondere Potential des Altdorfes von Bardowick dar. Ihnen gilt im Rahmen der Planung herausragende Beachtung, wobei die Belange des Denkmalschutzes in jedem einzelnen Teilgebiet mit den heutigen Nutzungsansprüchen abgewogen werden.

Nach MÖLLER, BAUDENKMALE IN NIEDERSACHSEN. 22.2, LANDKREIS LÜNEBURG ist der gesamte Altbereich des Fleckens Bardowick denkmalpflegerischer Interessensbereich und nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde sind archäologische Funde im gesamten Altdorf möglich. Aufgrund der besonderen siedlungsgeschichtlichen Gegebenheiten in Bardowick und der herausragenden Bedeutung für den Denkmalschutz ist daher der südliche Teil des Bebauungsplanes als Denkmalverdachtsfläche festgelegt und entsprechend als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Die Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten auf der Denkmalverdachtsfläche zu informieren, um ggf. Untersuchungen vornehmen zu können. Die Denkmalschutzbehörde bietet hierfür an, sich ggf. an den Grabungs- und Baggerkosten zu beteiligen, da archäologische Landesinteressen betroffen sind. In der nachrichtlichen Übernahme wird auf die Genehmigungspflicht hingewiesen.



Im denkmalpflegerischen Gutachten zur Dorferneuerungsmaßnahme (ROGALLA, 1986) wird im Bereich der alten Ilmenauschleife (Huder Straße 36, 40 und 51) ein historisch bedeutsamer Platz aufgeführt. Es handelt sich hierbei um den Standort einer der neun Kirchen (St. Stephanus) von Bardowick. Hier wird auch die räumliche Nähe von (alter) Ilmenau und Huder Straße erkennbar. Historisch gesehen bedeutet „HUDE“ Anlandeplatz, an dem Schiffe an Land gezogen werden können und von denen dann Handel getrieben wurde. Diese Plätze sind der Ursprung kleinerer Ortschaften und Handelsplätze, die sich teilweise über die Jahrhunderte zu großen Städten entwickelt haben. Die historische Bedeutung der Huder Straße ist nur noch im Bereich der alten Ilmenauschleife ablesbar.

Ein weiterer historisch bedeutsamer Platz liegt südlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um den gotischen Backsteindom, der das beherrschende Bauwerk des Fleckens Bardowick ist. Er existiert in seiner heutigen Form seit dem Ende des 15. Jahrhunderts und ist jedem Einheimischen und Besucher als Wahrzeichen bekannt.

Die Bardowicker Mühle, welche durch die westlich der Wittorfer Straße gelegenen Freiflächen und Baulücken gut vom Planungsgebiet aus zu sehen ist, wurde 1813 erbaut und ist seit 1994 wieder mit Flügeln ausgestattet. Sie ist ebenfalls ein allseits bekanntes Wahrzeichen des Fleckens.

Im Plangebiet befinden sich drei denkmalgeschützte Gebäude (Wittorfer Straße 10, Krugstraße 7 und Mühlenstraße 6). Die Schmiede des Fleckens Bardowick befand sich im denkmalgeschützten Gebäude Krugstraße 7.

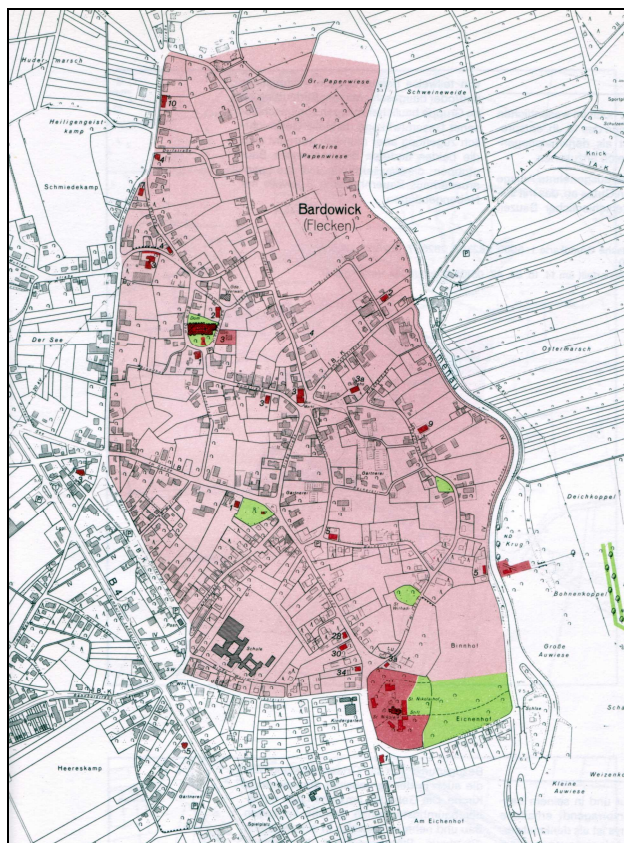


Abbildung 1 Denkmalverdachtsfläche  
„Baudenkmale in Niedersachsen –Landkreis Lüneburg“, Möller 1981



### 3.5. Überschwemmungsgebiet der Ilmenau

Die Verordnung des Überschwemmungsgebietes liegt als Plan vor. Die Abgrenzung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für das Überschwemmungsgebiet gilt Abschnitt 3 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). In § 93 ist festgelegt, dass Überschwemmungsgebiete als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten und soweit wie möglich wieder herzustellen sind. Im Überschwemmungsgebiet darf nur „mit Genehmigung der Wasserbehörde Grünland in Ackerland umgebrochen werden, die Erdoberfläche erhöht oder vertieft, bauliche Anlagen hergestellt oder geändert, Baum- oder Strauchpflanzungen angelegt und Stoffe, die den Hochabwasserfluss behindern können, gelagert werden.“

Es befinden sich in diesem Bebauungsplan keine Bebauungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Die Genehmigung von baulichen Anlagen gemäß §§34 und 35 BauGB obliegt im Überschwemmungsgebiet der Ilmenau der unteren Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der unteren Wasserschutzbehörde.

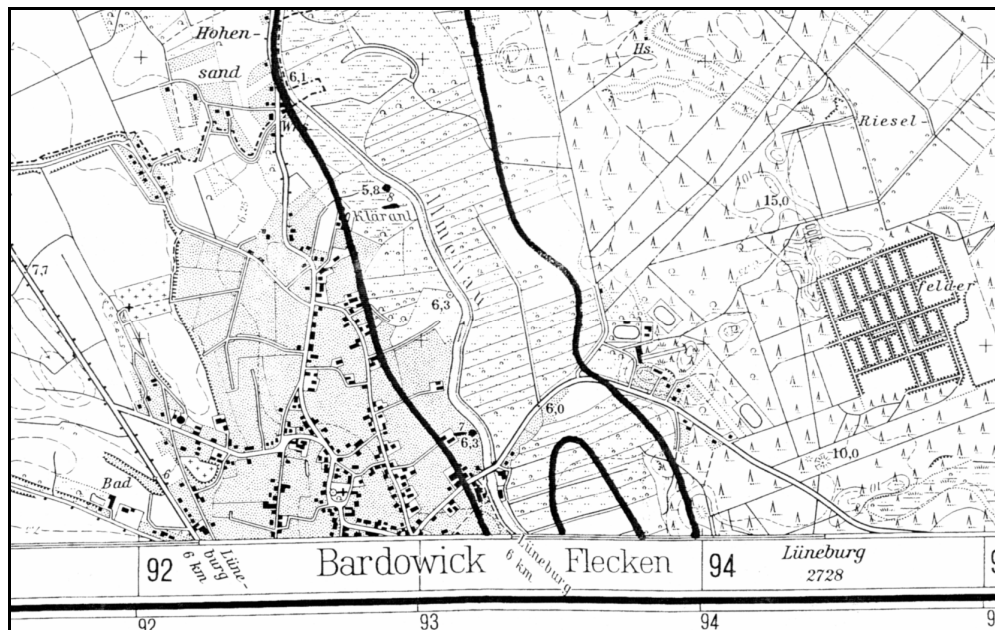


Abbildung 2 Ausschnitt aus der Messtischkarte (Blatt 2628 Artlenburg) mit Eintragung des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Ilmenau

## 4. Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft außerhalb des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebietes der Ilmenau Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Insofern ist dieser Bereich des Bebauungsplanes als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu betrachten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach den getroffenen Festsetzungen.

Der Bereich des Überschwemmungsgebietes wird als einfacher Bebauungsplan gemäß §30 Abs.3 BauGB betrachtet. Festsetzungen erfolgen nur für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Genehmigung



von baulichen Anlagen gemäß §§34 und 35 BauGB obliegt im Überschwemmungsgebiet der unteren Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der unteren Wasserschutzbehörde.

## 4.1. Bauliche Nutzung

### Art der baulichen Nutzung

Es werden die Baugebiete entsprechend der bestehenden Nutzung gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiete festgelegt. Die Abgrenzung der Baugebiete erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die bestehende Bebauung unter Einbeziehung einzelner noch bebaubarer Grundstücke, die gut erschlossen sind.

An der Dorfstraße und im nördlichen Abschnitt der Huder Straße werden Straßenrandbereiche, die bisher nach §35 BauGB zu beurteilen waren in die Dorfgebiete einbezogen um eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen. Die Abgrenzung erfolgt hier so, dass weiterhin Blickbeziehungen von der Straße in die Innenkämpfe und zum Dom sowie die Einseitigkeit der Bebauung an Straßen erhalten bleiben.

Die vorhandenen Innenkämpfe werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Für die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe werden jedoch Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Hofstelle als Dorfgebiet festgesetzt. In diesen Bereichen sind Flächen für Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen für landwirtschaftliche Betriebe festgesetzt. Auf diesen Flächen sind ausnahmsweise auch zur Landwirtschaft dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzungen sollen der Existenzsicherung der Landwirtschaft im Flecken Bardowick dienen. Bei der Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe sollen Nachnutzungskonzepte entwickelt werden. Dies ist nicht Bestandteil der aktuellen Bebauungsplanung.

In Dorfgebieten MD sind Nutzungen als Tankstelle, Vergnügungsstätte, Kfz-Handel und Kfz-Werkstätten gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO unzulässig oder nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vorhandene und genehmigte Kfz-Werkstatt in der Mühlenstraße 6 genießt Bestandsschutz.

In der Ortslage von Bardowick insgesamt breiten sich eine Vielzahl von Kfz-Betrieben ungeordnet aus. Da diese Betriebe mit ihrem Freiflächengeschehen erhebliche negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ortes haben, möchte der Flecken diese Entwicklung steuern. Kfz-Handel und -Werkstätten und Tankstellen sollen künftig nur noch an der Hamburger Landstraße K 46 (ehemalige B4), und dort auch nur in Bereichen erhalten, in der Entwicklung gefördert und angesiedelt werden, die nicht die Gestaltung des Altdorfes und seiner Einfahrbereiche berühren. Das Altdorf ist von besonderer denkmalpflegerischer Bedeutung (denkmalpflegerischer Interessensbereich). Kfz-Werkstätten und Tankstellen würden das Umfeld der denkmalgeschützten Anlagen und den Gebietscharakter des Altbereiches von Bardowick durch auf den wertvollen Freiflächen abgestellte reparaturbedürftige Fahrzeuge und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen stören. Je Reparaturstand sind gemäß NBauO 6 Einstellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen. Hieraus lässt sich der erhebliche negative Einfluss auf das Ortsbild ablesen. Der Flecken setzt außerdem unter Nutzung des historischen Potentials des Altdorfes auf eine Entwicklung für die Naherholung und den sanften Tourismus. Insofern kommt der Sicherung und Entwicklung des Erscheinungsbildes des Altdorfes eine besondere Bedeutung zu.

Da andere Bereiche des Fleckens für Kfz-Handel und -Werkstätten vorgesehen sind, wird nicht marktwirtschaftlich dirigierend eingewirkt.

Tankstellen würden sich in ähnlicher Weise negativ auf das Ortsbild auswirken und sind daher ausgeschlossen. Außerdem ist der überwiegende Teil der Straßen im Plangebiet nicht darauf ausgelegt, den dadurch entstehenden Verkehr aufzunehmen.



Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dem Milieuschutz im historischen Altdorf.

#### Überbaubare Flächen, von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass der Bestand an Hauptgebäuden erfasst wird. Wo dies möglich ist, wird eine Mindestbautiefe von 20,0m vorgegeben. Es wird in weiten Teilen eine einzeilige Bebauung, also dem historischen Ortsbild entsprechend, zugelassen. Der Abstand der Baugrenzen von den Straßen beträgt mindestens 3,0m gemäß Mindestgrenzabstand NBauO. Der nicht vorhandenen Bauflucht im Bestand wird mit Vor- und Rücksprüngen der Baugrenzen Rechnung getragen. Nebengebäude, die sich für eine Umnutzung eignen, werden mit den überbaubaren Flächen erfasst.

Die Baufenster sind entlang der Alten Wittorfer Straße, Huder Straße, Krugstraße, Kuhstraße und Dorfstraße nicht durchgängig festgesetzt. Die Unterbrechungen sollen wichtige Blickbeziehungen zum denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Dom erhalten und den Charakter der lückenhaften Bebauung in diesem Teil des Altbereiches unterstreichen. Die Blickbeziehungen sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Wahrnehmung der historischen Siedlungsstruktur und daher erhaltenswert. Weiterhin sollen im Falle der Aufgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen in den Innenkämpen, für eine eventuelle spätere Nachnutzung, verschiedene Erschließungsoptionen erhalten werden.

Für eine solche mögliche Nachnutzung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen in den Innenkämpen werden folgende Erschließungsoptionen als von Bebauung freizuhalten festgesetzt:

- ein 5,0m breiter Streifen auf dem Flurstück 6/2 (Huder Straße 40)
- ein 8,0m breiter Streifen auf dem Flurstück 16/4 (Huder Straße 47)
- ein 5,0m breiter Streifen auf den Flurstücken 14/3 (Wittorfer Straße 8) und 21/5 (Wittorfer Straße 6)
- und ein 5,0m breiter Streifen auf dem Flurstück 41/2 (Kuhstraße 2)

Weiterhin wird ein vorhandener Wirtschaftsweg auf dem Flurstück 388/150 (westlich Alte Wittorfer Straße 24) und ein 10,0m breiter Streifen an der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 150/26 (Alte Wittorfer Straße 26) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese sollen einer späteren Erschließung der nordöstlich der Alten Wittorfer Straße gelegenen Flurstücke dienen.

#### Grundflächenzahl

In allen Dorfgebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der höchsten Ausnutzung im Bestand und ermöglicht eine Nachverdichtung.

#### Mindestgrundstücksgröße

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen entsprechen den großen dörflichen Grundstücken bzw. spiegeln bestehende Teilungen. Mit der Mindestgrundstücksgröße soll die lockere Siedlungsstruktur erhalten werden. (s.a. Landwirtschaftliche Betriebe)

#### Bauweise

In allen Baugebieten wird aufgrund der bestehenden Situation im Altbereich des Fleckens Bardowick und zur Erhaltung der lockeren historisch typischen Siedlungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt.

#### Tauf- und Firshöhen, Anzahl der Vollgeschosse

In den einzelnen Baugebieten werden in Anlehnung an den Bestand eine minimale und maximale Firshöhe für Hauptgebäude sowie eine Mindesttraufhöhe festgesetzt. Mit der Festsetzung der minimalen und maximalen Firshöhe soll auch in Zukunft der Ortsbildcharakter geschützt werden. Weiterhin soll das historische Ortsbild des Altbereiches des Fleckens Bardowick durch Einhaltung der First- und Traufhöhen erhalten werden.



Die Anzahl der Vollgeschosse ist weitgehend orientiert an der höchsten Ausnutzung im Bestand festgesetzt, so dass grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Bebauung gegeben sind. In den Dorfgebieten MD<sub>01</sub>, MD<sub>04</sub>, MD<sub>06</sub>, MD<sub>11</sub> und MD<sub>14</sub> bis MD<sub>18</sub> wird demnach eine Eingeschossigkeit festgesetzt. In den übrigen Dorfgebieten weist der Gebäudebestand eine höhere Vollgeschossigkeit auf und wird daher mit einer Zweigeschossigkeit festgesetzt.

#### Nebenanlagen

Ein Mindestabstand von 3,0m muss mit diesen baulichen Anlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden. Hierdurch wird die Straßenraumgestaltung positiv beeinflusst, da die Vorgärten dann gärtnerisch gestaltet werden. Weiterhin ist der Straßenraum in den Nebenstraßen (Alte Wittorfer Straße, Dorfstraße und Krugstraße) stellenweise sehr eng, daher wird auch aus Verkehrssicherheitsgründen ein Mindestabstand von 3,0m gefordert.

#### Landwirtschaftliche Betriebe

Mit den Dorfgebieten MD<sub>08</sub>, MD<sub>10</sub>, MD<sub>13</sub>, MD<sub>14</sub>, MD<sub>17</sub> und MD<sub>19</sub> werden vorhandene landwirtschaftliche Betriebe überplant. Die derzeitige Bebauung und mögliche Erweiterungen mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden werden mit den Festsetzungen berücksichtigt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich einer Überschreitung durch die Grundflächen der in § 14 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um max. 100% festgesetzt. Damit wird dem besonderen Nutzungszweck entsprochen, mit der heute in der Regel große Nebengebäude und Hallen verbunden sind.

Die landwirtschaftlich genutzten Innenkämpfe zwischen der Wittorfer Straße und der Huder Straße sowie die Freiflächen in Richtung der Ilmenaniederung im Nordosten des Bebauungsplanes sind derzeit als Außenbereich gemäß §35 BauGB zu beurteilen. Hier sollen Flächen für Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und ausnahmsweise dazugehörige Wohnnutzung festgesetzt werden. Somit wird allen landwirtschaftlichen Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit für landwirtschaftliche Nebenanlagen gegeben. Mit dieser Festsetzung sollen Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener Nebengebäude sowie ausnahmsweise die Möglichkeit zur Landwirtschaft dazugehörige Wohngebäude zu errichten, erhalten bleiben. Diese Festsetzung soll den Fortbestand der landwirtschaftlichen Betriebe unterstützen und sichern.

Bei einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe in den Dorfgebieten wird ein sinnvolles Nachnutzungskonzept für diese Freiflächen entwickelt. Mögliche Optionen für eine Erschließung werden als von Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt. Alles weitere bleibt einem künftigen Verfahren vorbehalten.

Die Mindestgrundstücksfläche wird für die landwirtschaftlichen Betriebe entsprechend der derzeitigen Grundstücksgrößen festgesetzt. In den Dorfgebieten mit landwirtschaftlichen Betrieben werden folgende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt:

- MD<sub>08</sub> mit 7.500m<sup>2</sup>
- MD<sub>10</sub> mit 2.500m<sup>2</sup>
- MD<sub>13</sub> mit 1.800m<sup>2</sup>
- MD<sub>14</sub> mit 3.700m<sup>2</sup>
- MD<sub>17</sub> mit 4.000m<sup>2</sup>
- und MD<sub>19</sub> mit 3.500m<sup>2</sup>

Diese Festsetzung dient ebenfalls der Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe und ihrem Fortbestand.

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ilmenau und in der Ilmenaniederung werden als von Bebauung freizuhalten festgesetzt. Dies dient der Erhaltung der Produktionsfläche für die noch existierenden landwirtschaftlichen Be-



triebe und entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der historische Ortsbildcharakter soll hierdurch gewahrt bleiben.

## 4.2. Verkehr

Die Erschließung aller Baugrundstücke ist über vorhandene ausgebaute Straßen im Plangebiet gesichert. Der öffentliche Personennahverkehr im Altbereich des Fleckens Bardowick wird wie bisher gewährleistet.

Die Straße „Hinter der Schmiede“ (K31) und die Wittorfer Straße (K31) sind eine zweispurige Kreisstraße mit einseitigem Fußgänger- und Radfahrerweg. Die Huder Straße, die Mühlenstraße, die Krugstraße und die Kuhstraße sind ebenfalls zweispurige Hauptsammelstraßen. Es sind hier einseitige Fuß- und Radwege vorhanden. Die Dorfstraße und die Alte Wittorfer Straße sind einspurige Anliegerstraßen ohne Fuß- und Radweg.

Die gemäß der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 festgesetzten freizuhaltenden Sichtdreiecke dienen der Verkehrssicherheit. Für alle Sichtdreiecke wird nur eine Anfahrtsicht freigehalten, da sich die Straßen innerhalb bebauter Dorfgebiete befinden.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) der Kreisstraße K31 mit der Stationierung km 2,630 wird wie vom Landkreis Lüneburg angegeben nachrichtlich übernommen. Da der Landkreis Lüneburg keine hinreichend genauen Gauß-Krüger-Koordinaten der OD zur Verfügung stellen kann, hat der Flecken Bardowick die Position der OD anhand des vorhandenen OD-Steines ermittelt. Der Landkreis Lüneburg hat am 29.05.2006 telefonisch bestätigt, dass die so erreichte Genauigkeit in der Plandarstellung akzeptiert wird.

Auf den Flurstücken 65/9 und 19/2 (zwischen Dorfstraße 2 und 4) wird zur Erschließung der Flurstücke 19/2 und 19/3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Der im Norden des Plangebiets gelegene Wirtschaftsweg auf dem Flurstück 388/150 (westlich Alte Wittorfer Straße 24) wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin wird ein 10,0m breiter Streifen an der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 150/26 (Alte Wittorfer Straße 26) ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Straßenverkehrsflächen dienen der Erschließung der nördlich der Alten Wittorfer Straße 24, 26 und 28 liegenden Flurstücke. Diese Flurstücke befinden sich derzeit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Eigentümer dieser Flurstücke haben Anträge für eine Nutzungsänderung des entsprechenden Bereiches für die derzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Samtgemeinde Bardowick eingereicht. Der Flecken wird demnächst entscheiden, ob hier ein Bebauungsplan aufgestellt wird der rechtliche Voraussetzungen für eine Wohnbebauung schafft. Insofern werden hier Erschließungsoptionen festgesetzt.

Der private Stichweg zur alten Kläranlage nördlich der Alten Wittorfer Straße wird auf dem Grundstück der alten Kläranlage mit einer Wendemöglichkeit versehen. Diese Wendemöglichkeit hat einen Durchmesser von 20,0m. Die Entsorgung von Abfällen in diesem Stichweg erfolgt wie bisher, da es sich hier um eine Bestandsüberplanung handelt.

## 4.3. Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist wie bisher auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen, ggf. sind durch den zeitweise hohen Grundwasserstand geeignete bauliche Maßnahmen vorzusehen. Die großen Gartenflächen bieten hierfür ausreichend Möglichkeiten, z.B. können hier Rückhaltebereiche durch Vertiefung angelegt werden.



Die Nutzung als Brauchwasser ist im Sinne ökologischer Bauweise zulässig. Das Brauchwasser darf nur im Rahmen des häuslichen Gebrauchs verwendet werden und muss in die öffentliche Kanalisation abgeführt werden. Um die erforderlichen Kanalnutzungsgebühren ordnungsgemäß erheben zu können, muss für das abgeführte Brauchwasser eine Wasseruhr installiert werden.

Ausnahmsweise ist die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal auf Antrag im Einzelfall zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist. Hiermit wird der teilweisen Grundwassernähe von Grundstücken entsprochen.

#### 4.4. Flächen für die Landwirtschaft, landwirtschaftliche Betriebe

Die Überplanung des Altdorfes von Bardowick dient u. a. dem Zweck, die innerörtlichen Freiflächen und die Freiflächen der Ilmenauniederung zu erhalten, soweit dies aus Sicht des Denkmalschutzes und zur Erhaltung der einmaligen historischen Siedlungsstruktur sowie aus Sicht des Landschaftsschutzes geboten erscheint. Dieser Belang ist mit dem Belang der Landwirtschaft, insbesondere der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Betriebe, abzuwägen. Da die Landwirtschaft durch die Vielzahl der Betriebe im Altdorf einen hohen Stellenwert hat, kommt diesem Belang insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Strukturwandels auch ein besonderes Gewicht zu.

Dies äußert sich zum einen in besonderen Festsetzungen für die bauliche Nutzung landwirtschaftlicher Betriebe in den Dorfgebieten MD<sub>07</sub>, MD<sub>09</sub>, MD<sub>12</sub>, MD<sub>13</sub>, MD<sub>16</sub> und MD<sub>18</sub> und zum anderen in der Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft in den bis heute traditionell durch den Gemüsebau genutzten Innenkämpfen und in der Ilmenauniederung.

Durch den Bestandsschutz ist die landwirtschaftliche Nutzung (Acker- und Gemüsebau, Grünlandnutzung) auf allen derzeit so genutzten Flächen weiterhin möglich. Landwirtschaftliche Nebengebäude sind innerhalb der Dorfgebiete auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. In der Nachbarschaft zu bestehenden Betrieben sind für neue Nebenanlagen der Landwirtschaft ausreichend Freiflächen in die Dorfgebiete einbezogen. Betriebsentwicklungsflächen sind dadurch ebenfalls weiterhin gegeben.

Auf den Flächen für Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sind ausnahmsweise auch zur Landwirtschaft dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude zulässig. Damit wird auch der Bau eines Altenteilerhauses als Ausnahme ermöglicht. Bei der Ausnahmeregelung ist zu beachten, dass künftige Erschließungsmöglichkeiten der Innenkämpfe zu erhalten und die Gebäude so anzuordnen und zu gestalten sind, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen und vorhandene Sichtbeziehungen zum Dom und in die Ilmenauniederung zumindest teilweise erhalten werden können. Außerdem sollte der Nachweis erbracht werden, dass die Errichtung eines Wohngebäudes an anderer Stelle nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Durch die Ausnahmeregelung kann dies im Einzelfall beurteilt werden.

Die Innenkämpfe nördlich und südlich der Dorfstraße und die Ilmenauniederung waren bisher als Außenbereiche gemäß § 35 BauGB zu bewerten und waren auch in der Vergangenheit nicht flexibel zu verwerten. Die Flächen der Ilmenauniederung außerhalb des Überschwemmungsgebietes und die landwirtschaftlich genutzten Innenkampfflächen werden als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt, um sie zunächst zu sichern. Dies entspricht dem historischen Wert des überwiegenden Teils der Flächen innerhalb eines denkmalpflegerischen Interessensbereiches bzw. im freien Landschaftsraum (s. a. Dorferneuerungsplanung). Es ist anhand der Bestandsaufnahme sehr genau bewertet und abgewogen worden, ob die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen in den Innenkämpfen für eine Bebauung freigegeben werden sollen. Der Flecken ist jedoch angesichts des auch in Bardowick zu verzeichnenden Rückgangs landwirtschaftlicher Betriebe bestrebt, geeignete der jeweiligen Lage angepasste



Nachnutzungen für die Innenkämpfe bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zu finden. Bei Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung wird sich der Flecken erneut mit der Frage der Nachnutzung der Innenkämpfe befassen und falls erforderlich den Bebauungsplan hierfür ändern.

#### 4.5. Erhaltungsgebote

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und zur Sicherung von Vegetationsstrukturen, die von besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind, werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Sie orientieren sich an der Bestandsaufnahme aus 2003, einer Nachkartierung in 2005 und dem Luftbild (März 2004).

Als zu erhalten werden festgesetzt der großkronige Laubbaumbestand und geschnittene Hecken aus standortheimischen Gehölzen. Auch das hohe Alter der Gehölze hat zur Festsetzung ihrer Erhaltung geführt.

### 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Baugebiete ist gesichert. Die Zuständigkeiten sind wie folgt verteilt:

Trinkwasser	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Löschwasser	Grundversorgung durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Strom, Gas	Grundversorgung durch die E.ON AVACON AG
Müll	Landkreis Lüneburg
Abwasser	Abwassergesellschaft Bardowick (Samtgemeinde Bardowick)

Es handelt sich überwiegend um eine Bestandsüberplanung. Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch über das Trinkwassernetz. Objekte mit besonderem erhöhtem Brand- oder Personenrisiko sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind zum Brandschutz die Bestimmungen der NBauO und die Durchführungsverordnung hierzu zu beachten. Die Festsetzungen berücksichtigen deren Vorgaben, soweit dies im B-Plan möglich ist. Ansonsten betreffen die Hinweise eventuelle Baugenehmigungsverfahren und sind dort zu beachten.

Es wurden im Rahmen einer historischen Vorrecherche durch den Landkreis Lüneburg Nutzungen ermittelt, die zu schädlichen Bodenveränderungen geführt haben können. Konkrete Hinweise gibt es jedoch nicht. Sollten im Rahmen von Bautätigkeiten oder Umnutzungen schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Lüneburg, Untere Bodenschutzbehörde umgehend mitzuteilen.

### 6. Natur und Landschaft

#### 6.1. Entwicklungsziele Landschaftsplan

Für Bardowick liegt ein Landschaftsplan vor. Die Inhalte sowie die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes sind in der „Bestandsaufnahme Altbereiche Bardowick“ vom Februar 2004 wiedergegeben. Die im Landschaftsplan formulierten Entwicklungsziele lauten:



#### Entwicklungsziele Naturhaushalt:

Siedlungsfläche; Erhaltung des hohen Freiflächenanteils und Erhaltung und Entwicklung von Gehölzen, extensiv genutzten Lebensräumen und siedlungsgeprägten Lebensräumen.

Naturraum Ilmenau-Niederung; Entwicklung der siedlungsnahen Niederungsflächen zu einem Komplex von genutzten und extensiv bzw. ungenutzten Flächen und naturnahen Gehölzen sowie niederungstypischen Lebensräumen.

Ebenfalls befindet sich der landschaftliche Teilraum IV-05 Ilmenau-Niederung „Kläranlage Bardowick“ im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Dieser Teilraum wird mit einer sehr geringen Bedeutung für die Sicherung der Naturgüter und für die Regulation und Regeneration von Wasser und Boden und einer sehr geringen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet.

Die Maßnahmefläche 1 berücksichtigt die Extensivierung von Flächen am Altarm der Ilmenau.

#### Entwicklungsziele Landschaftsbild:

Entwicklungsziele in den Siedlungen; Erhaltung des durch Gehölzbestände und markante Baumgruppen gekennzeichneten Ortsbildes, Erhaltung der ortsbildprägenden Freiflächen im Innenbereich.

Entwicklungsziele in den Erlebnisräumen; Wiederherstellung der landschaftlichen Eigenart und Steigerung der Naturräume des Landschaftsbildes.

Es sind keine Schutzgebiete im Plangebiet gekennzeichnet. Der Altarm der Ilmenau und seine Uferbereiche werden als schutzwürdige Fläche, welche den Kriterien der §§28a und 28b NNatG entsprechen, gekennzeichnet. Des Weiteren wird in diesem Bereich eine Extensivierung der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung zur Wiederherstellung und Sicherung von Bodenfunktionen, zur Entwicklung naturnaher und natürlicher Lebensräume und der Gestaltung naturnaher Ufer vorgeschlagen.

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden durch die getroffenen Festsetzungen berücksichtigt, indem die wertvollen Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt werden. Hierzu gehören markante Bäume und Baumgruppen sowie ortsbildprägende Hecken, die für den Altbereich Bardowick in geschnittener Form besonders typisch sind.

Außerdem soll mit der Freihaltung der Innenkämpfe und der Freiflächen in Richtung Ilmenau von Bebauung deren historische Bedeutung für den Siedlungscharakter und das Landschaftsbild gewürdigt werden. Diese Bereiche sind gleichzeitig grundwasserbeeinflusst, so dass ihre Erhaltung zugleich der Vermeidung von Eingriffen in den Boden – Wasserhaushalt dient.

## 6.2. Bestandsaufnahme und Bewertung

### 6.2.1. Naturräumliche Gliederung und heutige potentiell natürliche Vegetation

Das Plangebiet ist entsprechend der naturräumlichen Gliederung der Einheit Stader Elbmarschen zugeordnet und nimmt dort den östlichsten Teil ein. Der Bereich zählt zu der Untereinheit Winsener Talsandplatte (MEIBEYER 1980). Es handelt sich um eine fast ebene Talsandplatte mit meist grundwassernahen Sandböden und Flachmooren. Hierbei liegt der Altbereich von Bardowick in dem geringumfänglich trockeneren ackerbaulich nutzbaren Teil. Die Böden sind sandig und karg sowie podsoliert.



Die potentiell natürliche (Wald)-Vegetation im Bereich des Altdorfes von Bardowick beschreibt der LRP als Übergang von Ost nach West von feuchtem und trockenem Eichen-Buchenwald in Durchdringung oder kleinflächigem Wechsel zu Traubenkirschen-Erlenwald und Erlenbruchwald in Durchdringung oder kleinflächigem Wechsel.

Die festgesetzten Pflanzenlisten berücksichtigen die potentiell natürliche Vegetation.

## 6.2.2. Abiotische Faktoren

### Geologie und Boden

Geologisch sind die reinsandigen bis lehmsandigen Böden aus fluviatilen Ablagerungen in der Weichsel-Kaltzeit bzw. im Holozän entstanden.

Im Plangebiet haben sich lehmige und anmoorige grundwasserbeeinflusste Sandböden (Auenogleye, Anmoorgleye und Auenböden) gebildet. Der höchste mittlere Grundwasserabstand beträgt 2dm und der tiefste mittlere Grundwasserabstand 11dm jeweils von der Geländeoberfläche ausgehend. Die Feuchtestufe des Bodens wird mit schwach feucht angegeben.

Die hydromorphen Böden in den Innenkämpen und im nordöstlichen Bereich (Ilmenau-Niederung) weisen hohe Grundwasserstände auf. Allerdings befinden sie sich unter intensiver ackerbaulicher Nutzung. (Bodenbearbeitung, Düngung, Ent- und Bewässerung). Dadurch liegt insbesondere im Bereich der oberen Bodenhorizonte eine Beeinträchtigung bzw. Vorbelastung dieser Böden vor. Ein besonderer Schutzbedarf ist aus diesem Grunde nicht gegeben.

### Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit ca. 100 mm pro Jahr im Bereich der Ilmenau-Niederung, den historischen Ortskern von Bardowick mit umfassend, gering.

Aufgrund einer nur geringen Grundwasserüberdeckung im Bereich der Ilmenau mit durchlässigen Substraten ist eine hohe Grundwassergefährdung vorhanden. Die Grundwassergleichen des oberen Hauptgrundwasserstockwerks sind im Bereich Bardowicks bei etwa 10 m über NN gelegen. Auf der GEOWISSENSCHAFTLICHEN KARTE VON NIEDERSACHSEN UND BREMEN - GRUNDWASSER sind die Grundwasserleiter im Bereich Bardowicks mit sehr guten Entnahmebedingungen bei ausreichendem Grundwasserdargebot beurteilt worden.

Für das Grundwasser ist in den Innenkämpen und in der Ilmenaniederung durch die geringe Überdeckung ein besonderer Schutzbedarf gegeben.

### Klima

Der Flecken Bardowick ist im Übergang von kontinental zu maritim beeinflussten Bereichen Niedersachsens gelegen. Während der Januar mit durchschnittlich 1°C maritim beeinflusst wird, werden die Sommermonate kontinental beeinflusst. Im Oktober ist wieder eine maritime Beeinflussung vorhanden. Auch der recht hohe Anteil an Frosttagen zeigt einen kontinentalen Einfluss des Plangebiets. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8 °C.

Die mittlere Niederschlagssumme beträgt 600 mm im Jahr. Diese geringen Niederschläge sind in der Leewirkung der Lüneburger Heide begründet.

Da die bodennahen Winde auf Grund geringer Reliefunterschiede kaum beeinflusst werden, werden die Windverhältnisse im Plangebiet durch die Großwetterlage im nordwestdeutschen Tiefland beeinflusst. Die Winde wehen zum überwiegenden Teil aus westlicher Richtung. (LANDSCHAFTSPLAN S. 3-41)



### 6.2.3. Landschaftsbild

Ortsbildprägendes Merkmal ist die historische Siedlungsstruktur mit einer Randbebauung entlang der Straßen und den dazwischen liegenden Freiflächen (Innenkämpfe), die sich meist durch Grundwassernähe auszeichnen und als Gemüse-Anbauflächen für die immer noch zahlreich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe genutzt werden. Außerdem ist die Ilmenau mit ihrer Niederung von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die unregelmäßigen Gebäudeanordnungen sowie die Hoflagen sind von Bedeutung. Das Landschaftsbild besitzt somit einen besonderen Schutzbedarf.

### 6.2.4. Biotope

Die Biotopbewertung ist auf den Bereich beschränkt, in dem mit der Planung Eingriffe neu zulässig werden, das betrifft die überbaubaren Flächen im Außenbereich der Dorfgebiete (Flächen für zulässige Nebenanlagen) und neu geschaffene Baugebiete südlich des nördlichen Abschnittes der Huder Straße und südlich der Dorfstraße.

Die Flächen für Nebenanlagen der Dorfgebiete MD<sub>10</sub>, MD<sub>13</sub>, und MD<sub>17</sub> liegen östlich der Wittorfer Straße Nr. 14, Nr. 8 /10 sowie Nr. 2.

Die Flächen für Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>08</sub> befinden sich nördlich der Huder Straße Nr. 40, der Dorfgebiete MD<sub>14</sub> und MD<sub>19</sub> westlich der Huder Straße 47 und 25.

Als neu geschaffene Bauplätze werden der nördliche Teilbereich des Flurstückes 12/2 im Dorfgebiet MD<sub>11</sub> und das Flurstück 26/6 im Dorfgebiet MD<sub>16</sub> beurteilt.

Die Bewertung dieser Flächen erfolgt auf Grundlage der Kartierung zur Bestandsaufnahme für den Altbereich des Flecken Bardowick vom Sommer 2003 und der Auswertung der vorliegenden aktuellen Luftbilder (Stand 11.2004). In Einzelfällen erfolgte eine Überprüfung der Luftbilddauswertung vor Ort (2006).

Jedes Biotop des Bestandes wird nach seiner Beschreibung (Angabe des Kürzels nach Kartierschlüssel, z. B. AL) einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die vom NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAG (1996) herausgegebene „Leitlinie zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.



Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

- 0 - ohne Biotopwert
- 1 - sehr geringer Biotopwert
- 2 - geringer Biotopwert
- 3 - mittlerer Biotopwert
- 4 - hoher Biotopwert
- 5 - sehr hoher Biotopwert

Nr.	Biotope im Dorfgebiet MD <sub>08</sub> , Fläche für Nebenanlagen	Wertfaktor
1	Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	1
2	Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche	0
3	Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	1
4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1
5	Im Bereich der Ausgleichsfläche am Ilmenau-Altarm: halbruderale Gras- und Staudenflur z.T. mit Ablagerungen (UHM)	2,5

Tabelle 1: Übersicht über die Biotope und ihre Wertigkeit des Dorfgebiete MD<sub>08</sub>, Fläche für Nebenanlagen

**Nr. 1: Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)**

Der überwiegende Bereich der Fläche für Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>08</sub> (Flurstück 6/2) wird gegenwärtig als Ackerfläche bzw. für den Anbau von Gemüse genutzt. Auch ein Teilbereich der für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der nährstoffreiche, wie die umliegenden Gemüsebauflächen intensiv bewirtschaftete Lehacker (Auen-/ Anmoorgley) erhält den Wert 1.

**Nr. 2: Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche)**

Der südöstliche Bereich der Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>08</sub> beherbergt ein landwirtschaftliches Nebengebäude sowie südlich des Gebäudes versiegelte Hoffläche. Dieser Bereich wird mit 0 bewertet.

**Nr. 3: Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)**

In den östlichen, nördlichen und westlichen Randbereichen des landwirtschaftlichen Nebengebäudes werden Offenbodenbereiche als landwirtschaftliche Lagerfläche, wie zum Abstellen landwirtschaftlicher Geräte genutzt. Dieser Bereich wird mit 1 bewertet.

**Nr. 4: Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)**

Der südliche Bereich der geplanten Ausgleichsfläche westlich des Ilmenaualtarmes wird derzeit als neuzeitlicher Ziergarten genutzt. Der Bereich erhält Wertstufe 1.

**Nr. 5: Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM)**

Die geplante Ausgleichsfläche liegt nordöstlich des Dorfgebietes MD<sub>08</sub>. Ein Teilbereich stellt sich bereits aktuell als halbruderale Gras- und Staudenflur dar, der allerdings durch Ablagerung anthropogen überformt ist und dadurch um eine halbe Wertstufe abgewertet wird (Wertstufe 2,5).



Nr.	Biotope im Dorfgebiet MD <sub>10</sub> , Fläche für Nebenanlagen	Wertfaktor
1	Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	1
2	Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche	0
3	Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	1
4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1

Tabelle 2 : Übersicht über die Biotope und ihre Wertigkeit des Dorfgebietes MD<sub>10</sub>, Fläche für Nebenanlagen

**Nr. 1: Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)**

Der überwiegende Bereich der Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>10</sub> (Teilbereich von Flurstück 14/4) wird gegenwärtig als Ackerfläche bzw. für den Anbau von Gemüse genutzt. Auch der Bereich für die geplante Ausgleichsmaßnahme, nördlich der Fläche für zulässige Nebenanlagen, wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Der nährstoffreiche, wie die umliegenden Gemüsebauflächen intensiv bewirtschaftete Lehacker (Auen-/Anmoorgley) erhält den Wert 1.

**Nr. 2: Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche)**

Der westliche Bereich der Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>10</sub> (Teilbereich von Flurstück 14/4) grenzt unmittelbar an die Hoffläche des Grundstücks Wittorfer Straße Nr.14 an. Dieser Bereich ist ebenfalls versiegelte Hoffläche. Im Süden gibt es ein Nebengebäude. Der gesamte Bereich wird mit 0 bewertet.

**Nr. 3: Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)**

Ein ca. 2 bis 3 m breiter Streifen zwischen Hoffläche des Grundstücks Wittorfer Straße Nr.14 und östlich angrenzender Ackerfläche wird als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Es handelt sich um einen ruderalisierten Offenbodenbereich, der die Wertstufe 1 erhält.

**Nr. 4: Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)**

Der südöstliche Bereich der Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>10</sub> (Flurstück 14/4) wird als Ziergarten genutzt. Es handelt sich um eine neuzeitliche Anlage, die den Wertfaktor 1 erhält.

**Biotope im Dorfgebiet MD<sub>11</sub>, Bauplatz (Flurstück 12/2)**

Die Fläche für einen neuen Bauplatz im bisherigen Außenbereich (Flurstück 12/2) wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt, vorwiegend für den Anbau von Gemüse. Der nährstoffreiche, wie die umliegenden Gemüsebauflächen intensiv bewirtschaftete Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG) (Auen-/Anmoorgley) erhält den Wert 1.

Nr.	Biotope im Dorfgebiet MD <sub>13</sub> , Fläche für Nebenanlagen	Wertfaktor
1	Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	1
2	Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche	0
3	Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	1
4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)/ Scherrasen (GR)	1

Tabelle 3 : Übersicht über die Biotope und ihre Wertigkeit des Dorfgebietes MD<sub>13</sub>, Fläche für Nebenanlagen



**Nr. 1: Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)**

Eine Teilfläche im Nordosten sowie ein Zipfel im Südosten der Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>13</sub> (Teilbereich von Flurstück 14/1) werden gegenwärtig als Ackerfläche bzw. für den Anbau von Gemüse genutzt. Der nährstoffreiche, wie die umliegenden Gemüsebauflächen intensiv bewirtschaftete Lehacker ((Auen-/Anmoorgley) erhält den Wert 1.

**Nr. 2: Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche)**

Der Südwestliche Teil der Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>13</sub> (Teilbereich von Flurstück 14/4) wird als versiegelte Hoffläche des Grundstücks Wittorfer Straße Nr.8 genutzt. Außerdem gibt es im südlichen Bereich des Grundstücks Wittorfer Straße Nr.10 ein Nebengebäude. Die benannten Bereiche werden mit 0 bewertet.

**Nr. 3: Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)**

Teilbereiche der Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>13</sub> (Flurstück 14/4) im Nordwesten und im Südosten, an die sich östlich Ackerflächen anschließen, werden als landwirtschaftliche Lagerflächen und zum Abstellen landwirtschaftlicher Geräte und Fahrzeuge genutzt. Diese Bereiche erhalten Wertstufe 1.

**Nr. 4: Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)/ Scherrasen (GR)**

Ein Teilbereich der Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>13</sub> (Flurstück 14/4) im Südosten des Grundstücks Wittorfer Straße Nr. 10 wird als Ziergarten genutzt. Ein anderer als Ziergarten genutzter Bereich, in dem überwiegend Scherrasen angelegt ist, gehört zum Grundstück Wittorfer Str. Nr. 8 und befindet sich im Südosten der Fläche für zulässige Nebenanlagen. Diese Bereiche erhalten den Wertfaktor 1.

**Biotope im Dorfgebiet MD<sub>14</sub>, Fläche für Nebenanlagen**

Der gesamte Bereich der Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>14</sub> (Flurstück 16/4) wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt, vorwiegend für den Anbau von Gemüse. Der nährstoffreiche, wie die umliegenden Gemüsebauflächen intensiv bewirtschaftete Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG) (Auen-/Anmoorgley) erhält den Wert 1.

Nr.	Biotope im Dorfgebiet MD <sub>16</sub> , Bauplätze (Flurstück 26/6) im bisherigen Außenbereich	Wertfaktor
1	Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	1
2	Ziergebüsch (BZN)	2

Tabelle 4 : Übersicht über die Biotope und ihre Wertigkeit des Dorfgebietes MD<sub>16</sub>, Bauplatz (Flurstück 26/6)

**Nr. 1: Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)**

Der überwiegende Teil des zum Flurstück 26/6 gehörenden Bereiches des Dorfgebietes MD<sub>16</sub> wird gegenwärtig als Ackerfläche bzw. für den Anbau von Gemüse genutzt. Der nährstoffreiche, wie die umliegenden Gemüsebauflächen intensiv bewirtschaftete Lehacker (Auen-/Anmoorgley) erhält den Wert 1.

**Nr. 2: Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten (BZN)**

Unmittelbar entlang der Dorfstraße wurde auf dem Flurstück 26/6 eine Reihe aus überwiegend nicht einheimischen Ziersträuchern angepflanzt. Diese Pflanzung erhält Wertstufe 2.



Nr.	Biotope im Dorfgebiet MD <sub>17</sub> , Fläche für Nebenanlagen	Wertfaktor
1	Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	1
2	Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche	0

Tabelle 5 : Übersicht über die Biotope und ihre Wertigkeit des Dorfgebietes MD<sub>17</sub>, Fläche für Nebenanlagen

**Nr. 1: Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)**

Der überwiegende nördliche Teil der Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>17</sub> (Teilbereich von Flurstück 26/5) wird gegenwärtig als Ackerfläche bzw. für den Anbau von Gemüse genutzt. Der nährstoffreiche, wie die umliegenden Gemüsebauflächen intensiv bewirtschaftete Lehacker ((Auen-/ Anmoorgley) erhält den Wert 1.

**Nr. 2: Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche)**

Der überwiegende nördliche Teil der Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes wird von einer landwirtschaftlichen Halle eingenommen. Der Bereich westlich der Halle stellt eine Erweiterung der versiegelten Hoffläche des Grundstücks Wittorfer Str. Nr. 2 dar. Dieser gesamte Bereich erhält Wertstufe 1.

**Biotope im Dorfgebiet MD<sub>18</sub>, Bauplatz (Flurstück 30/9)**

Die Fläche für einen neuen Bauplatz im bisherigen Außenbereich (Flurstück 30/9) wird gegenwärtig als Scherrasen genutzt. Er erhält den Wert 1.

Nr.	Biotope im Dorfgebiet MD <sub>19</sub> , Fläche für Nebenanlagen	Wertfaktor
1	Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	1
3	Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)/ unversiegelte Zufahrt (DO)	1
4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)/ Scherrasen (GR)	1
5	Versiegelte Hoffläche (TF)	0

Tabelle 6 : Übersicht über die Biotope und ihre Wertigkeit des Dorfgebietes MD<sub>19</sub>, Fläche für Nebenanlagen

Der nördliche Bereich der Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>19</sub>, der zu Flurstück 35/8 gehört, wird hier nicht betrachtet, da dieser Bereich bereits nach § 35 BauGB bebaut wurde.

**Nr. 1: Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)**

Der überwiegende westliche Bereich der Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>19</sub> (Teilbereich von Flurstück 35/7) wird gegenwärtig als Ackerfläche bzw. für den Anbau von Gemüse genutzt. Der nährstoffreiche, wie die umliegenden Gemüsebauflächen intensiv bewirtschaftete Lehacker ((Auen-/ Anmoorgley) erhält den Wert 1.

**Nr. 3: Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)/unversiegelte Ackerzufahrt (DO)**

Der nordöstliche Bereich der hier betrachteten Fläche für zulässige Nebenanlagen des Dorfgebietes MD<sub>19</sub> wird als Zufahrt zu der westlich gelegenen Ackerfläche genutzt. Es handelt sich um einen unbefestigten Offenbodenbereich (OD). An den Rändern wird dieser auch als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Er erhält die Wertstufe 1.

**Nr. 4: Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)/ Scherrasen (GR)**

Ein ca. 4,0 m breiter Streifen entlang der südlichen und der südöstlichen Grenze der Fläche für zulässige Nebenanlagen sowie ein Bereich südlich der unter Nr. 3 beschriebenen Ackerzu-



fahrt gehören zu den jeweils angrenzenden Ziergartennutzungen des Grundstücks Huder Straße Nr.25. Der südliche Streifen stellt dabei offensichtlich einen Pufferstreifen zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Hausgartenbereich Huder Str. Nr. 23 dar. Die Bereiche werden mit Wertstufe 1 bewertet.

Nr. 5: versiegelte Hoffläche (TF)

Ein Teilbereich im Anschluss an ein Nebengebäude des Grundstücks Huder Straße Nr.25 im Nordosten der betrachteten Fläche für zulässige Nebenanlagen stellt sich als versiegelte Hoffläche dar.

### 6.3. Eingriffe, Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nach BNatSchG

Im folgenden sollen die im Zuge der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffe aufgeschlüsselt, nach den Schutzgütern beschrieben sowie notwendige Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe dargestellt werden. Es werden allgemeine Grundsätze zur Gestaltung formuliert. Ziel ist es, den Belangen von Natur und Landschaft und dem besonderen Schutzbedarf der Faktoren des Naturhaushaltes ausreichend Rechnung zu tragen. Rechtliche Voraussetzungen sind das BauGB und das BNatSchG.

Gem. § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich überwiegend um eine Bestandsüberplanung in der eine Bebauung gem. § 34 BauGB zulässig gewesen ist. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen nun z. T. nur geringere Ausnutzungen und sichern den wertvollen Gehölzbestand, was einer grundsätzlichen Eingriffsvermeidung entspricht. Die möglichen Eingriffe gehen nicht über die bisher zulässigen Eingriffe hinaus.

Lediglich die Dorfgebiete MD<sub>08</sub>, MD<sub>10</sub>, MD<sub>11</sub>, MD<sub>13</sub>, MD<sub>14</sub>, MD<sub>16</sub>, MD<sub>17</sub>, MD<sub>18</sub> und MD<sub>19</sub> regeln neu zulässige Eingriffe in einem heutigen Außenbereich. Für die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe werden in den genannten Gebieten Möglichkeiten der Erweiterung und Entwicklung geboten. Dazu werden Flächen für zulässige Nebenanlagen festgesetzt.

Mit der im Weiteren folgenden Betrachtung von Eingriffen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden nur diese Flächen behandelt.

Mit Hilfe einer Bilanzierung anhand der Eingriffe in die Biotoptypen (siehe Kapitel 6.3.4. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung), die die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist, werden die Eingriffe in Natur und Landschaft beurteilt und bewertet. Der Kompensationsflächenbedarf des geplanten Vorhabens ist somit eine rechnerische Größe. Auswirkungen auf die abiotischen Standortfaktoren werden ebenfalls berücksichtigt. Das Einbeziehen dieser Faktoren verläuft auf verbal-argumentativer Ebene (Ermittlung des besonderen Schutzbedarfes). Wenn Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht ausreichend sind, wird ein erforderlicher Kompensationsflächenaufschlag ermittelt.

#### 6.3.1 Eingriffe

Dorfgebiet MD<sub>08</sub>

##### Eingriffsbeschreibung

Im Dorfgebiet MD<sub>07</sub> sollen dem landwirtschaftlichen Betrieb Huder Straße Nr.40 Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. In Teilbereichen des Flurstücks 6/2 dürfen 60% der gesamt-



ten Grundfläche mit Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports bebaut werden. Dazu gehören auch landwirtschaftlichen Betrieben angehörende Wohnungen und Wohngebäude.

Die Gesamtfläche des Dorfgebietes MD<sub>07</sub> beträgt 9.011m<sup>2</sup>. Im Bereich des Grundstücks Huder Straße Nr.40 gibt es bereits ca. 3.570m<sup>2</sup> Bestandsbebauung bzw. -versiegelung.

Demnach dürfen zusätzlich ca. 1.830 m<sup>2</sup> überbaut bzw. versiegelt werden. Da der Innenbereich mit der Bestandsbebauung bereits überwiegend belegt ist und im derzeitigen Außenbereich bereits ca. 1.000 m<sup>2</sup> versiegelt bzw. überbaut sind, wird davon ausgegangen, dass die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung den derzeitigen noch nicht überbauten Außenbereich (Fläche für Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe) betrifft. D.h. es können maximal 1.830m<sup>2</sup> Ackerfläche oder landwirtschaftliche Lagerfläche versiegelt bzw. überbaut werden.

#### Eingriffe in die Biotope

Durch den Bau zulässiger Nebenanlagen wird auf einer Grundfläche von insgesamt ca. 1.830m<sup>2</sup> auf aktuell ackerbaulich genutzter Fläche der Boden als Pflanzenstandort vernichtet. Es wird davon ausgegangen, dass von den Baumaßnahmen landwirtschaftliche Fläche betroffen sein wird und die landwirtschaftliche Lagerfläche in der aktuellen Größenordnung erhalten bleibt.

Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Zwar wird der Boden im Bereich der Stellplätze nur teilversiegelt. Da diese Größe im Rahmen der Planung nicht quantifizierbar ist, wird eine Entwertung auf 1.830m<sup>2</sup> um eine Wertstufe angesetzt.

#### Eingriffe in die abiotischen Faktoren

##### Boden

Es handelt sich um einen Bereich von Auen- bzw. Anmoorgley unter Ackernutzung der aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen besonderen Schutzbedarf aufweist. Durch die zulässigen baulichen Anlagen auf ca. 1.830m<sup>2</sup> wird der Boden dauerhaft versiegelt. Im Bereich der Stellplätze (wassergebundene Bauweise) erfolgt nur eine Teilversiegelung.

##### Wasser

Ein besonderer Schutzbedarf liegt im Planbereich MD<sub>08</sub> für das Grundwasser vor. In diesem Bereich ist der Grundwasserflurabstand gering. Das Grundwasser steht zeitweilig an. Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Grundwasser wird potentiell von Verunreinigungen gefährdet.

##### Klima

Durch die Nachverdichtung wird sich das Kleinklima in einem gewissen Maße verändern. Die verbleibenden Freiflächen des Innenkamps tragen weiterhin zur Kalt- und Frischluftzufuhr des Ortes bei. Die klimatisch besonders bedeutsamen Ackerflächen im Anschluss an das Überschwemmungsgebiet im Nordosten des Plangebietes werden jedoch von Bebauung und Versiegelung frei gehalten.

#### Eingriffe in das Landschaftsbild

Durch den Bau von Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports entsteht weitere Bebauung im Bereich des aktuell freien Innenkamps. Von den neu errichteten landwirtschaftlichen Gebäuden geht eine potentielle Beeinträchtigung des Ortsbildes aus, das von alten Hofstellen geprägt wird.



## Dorfgebiet MD<sub>10</sub>

### Eingriffsbeschreibung

Im Dorfgebiet MD<sub>10</sub> sollen dem landwirtschaftlichen Betrieb Wittorfer Straße Nr.14 Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dazu dürfen 60% der gesamten Grundfläche mit Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports bebaut werden. Dazu gehören auch landwirtschaftlichen Betrieben angehörende Wohnungen und Wohngebäude.

Die Gesamtfläche des Dorfgebietes MD<sub>10</sub> beträgt 2.970m<sup>2</sup>. Im Bereich des Grundstücks Wittorfer Straße Nr.14 gibt es bereits ca. 1.630m<sup>2</sup> Bestandsbebauung bzw. -versiegelung.

Demnach dürfen zusätzlich nur noch ca. 150m<sup>2</sup> überbaut bzw. versiegelt werden. Für geplante Bebauungen ist also überwiegend die bereits versiegelte Innenbereichsfläche zu nutzen bzw. zu entsiegeln. Im derzeitigen Außenbereich kann also nur noch maximal 150m<sup>2</sup> Ackerfläche zusätzlich versiegelt bzw. überbaut werden.

### Eingriffe in die Biotope

Durch den Bau von Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. die Flächenversiegelung mit Stellplätzen wird auf einer Grundfläche von insgesamt ca. 150m<sup>2</sup> auf aktuell ackerbaulich genutzter Fläche vernichtet. Es wird davon ausgegangen, dass von den Baumaßnahmen landwirtschaftliche Fläche betroffen sein wird und landwirtschaftliche Lagerfläche in der aktuellen Größe erhalten bleibt.

Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Durch die geplanten Maßnahmen wird der Ackerstandort um eine Wertstufe entwertet.

### Eingriffe in die abiotischen Faktoren

#### Boden

Es handelt sich um einen Bereich von Auen- bzw. Anmoorgley unter Ackernutzung der aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen besonderen Schutzbedarf aufweist. Durch die zulässigen baulichen Anlagen auf ca. 150m<sup>2</sup> wird der Boden dauerhaft versiegelt. Im Bereich der Stellplätze (wassergebundene Bauweise) erfolgt nur eine Teilversiegelung.

#### Wasser

Ein besonderer Schutzbedarf liegt im Planbereich MD<sub>10</sub> für das Grundwasser vor. In diesem Bereich ist der Grundwasserflurabstand gering. Das Grundwasser steht zeitweilig an. Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Grundwasser wird potentiell durch Verunreinigungen gefährdet.

#### Klima

Durch die geringfügige Nachverdichtung wird sich das Kleinklima nicht erheblich verändern. Die verbleibenden Freiflächen werden weiterhin zur Kalt- und Frischluftzufuhr des Ortes beitragen.

### Eingriffe in das Landschaftsbild

Durch den Bau von Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports entsteht eine Bebauung im Bereich des aktuell freien Innenkampfes. Von den neu errichteten landwirtschaftlichen Gebäuden geht eine potentielle Beeinträchtigung des Ortsbildes aus, das von alten Hofstellen geprägt wird.



## Dorfgebiet MD<sub>11</sub>

### Eingriffsbeschreibung

Im Dorfgebiet MD<sub>11</sub> ist die Einrichtung eines Bauplatzes im bisherigen Außenbereich möglich. In diesem nördlichen Teilbereich des Flurstücks 12/2 dürfen 45% der gesamten Grundfläche mit einem Hauptgebäude sowie Nebenanlagen (Stellplätzen, Garagen und Carports) bebaut werden.

Die Gesamtfläche des Dorfgebietes MD<sub>11</sub> beträgt 900 m<sup>2</sup>. Demnach dürfen 405 m<sup>2</sup> überbaut bzw. versiegelt werden. D.h. es können maximal 405 m<sup>2</sup> Ackerfläche versiegelt bzw. überbaut werden. Es wird davon ausgegangen, dass auf der übrigen Fläche ein neuzeitlicher Ziergarten angelegt wird.

### Eingriffe in die Biotop

Durch die Bebauung bzw. Versiegelung einer Grundfläche von insgesamt ca. 405 m<sup>2</sup> wird auf aktuell ackerbaulich genutzter Fläche der Boden als Pflanzenstandort vernichtet. Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Zwar wird der Boden im Bereich der Stellplätze nur teilweise versiegelt. Da diese Größe im Rahmen der Planung nicht quantifizierbar ist, wird eine Entwertung auf 405 m<sup>2</sup> um eine Wertstufe angesetzt.

### Eingriffe in die abiotischen Faktoren

#### Boden

Es handelt sich um einen Bereich von Auen- bzw. Anmoorgley unter Ackernutzung der aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen besonderen Schutzbedarf aufweist. Durch die zulässigen baulichen Anlagen auf ca. 405 m<sup>2</sup> wird der Boden dauerhaft versiegelt. Im Bereich der Stellplätze (wassergebundene Bauweise) erfolgt nur eine Teilversiegelung.

#### Wasser

Ein besonderer Schutzbedarf liegt im Planbereich MD<sub>11</sub> für das Grundwasser vor. In diesem Bereich ist der Grundwasserflurabstand gering. Das Grundwasser steht zeitweilig an. Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Grundwasser wird potentiell von Verunreinigungen gefährdet.

#### Klima

Durch die Nachverdichtung wird sich das Kleinklima in einem gewissen Maße verändern. Die verbleibenden Freiflächen des Innenkamps tragen weiterhin zur Kalt- und Frischluftzufuhr des Ortes bei.

### Eingriffe in das Landschaftsbild

Durch den Bau eines Hauptgebäudes mit Nebenanlagen entsteht weitere Bebauung im Bereich des aktuell freien Innenkamps. Von den neu errichteten Gebäuden geht eine potentielle Beeinträchtigung des Ortsbildes aus, das von alten Hofstellen geprägt wird.

## Dorfgebiet MD<sub>13</sub>

### Eingriffsbeschreibung

Im Dorfgebiet MD<sub>13</sub> sollen den landwirtschaftlichen Betrieben Wittorfer Straße Nr.8 und 10 Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dazu dürfen 60% der gesamten Grundfläche mit Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports bebaut werden. Dazu gehören auch landwirtschaftlichen Betrieben angehörende Wohnungen und Wohngebäude.

Die Gesamtfläche des Dorfgebietes MD<sub>13</sub> beträgt 4.380m<sup>2</sup>. Dabei entfallen 2.547m<sup>2</sup> auf das Grundstück Wittorfer Straße Nr.8 und 1.833m<sup>2</sup> auf das Grundstück Nr.10.



m Bereich des Grundstücks Wittorfer Straße Nr.8 gibt es bereits ca. 1.700m<sup>2</sup> Bestandsbebauung bzw. -versiegelung. Diese liegt bereits über dem zulässigen Wert von 1.530 m<sup>2</sup>. Die Inanspruchnahme von zusätzlicher Fläche ist hier nicht möglich. Für eine weitere Bebauung sind Bestandsflächen zu entsiegeln.

Im Bereich des Grundstücks Wittorfer Straße Nr.10 gibt es bereits ca. 780m<sup>2</sup> Bestandsbebauung bzw. -versiegelung. Demnach dürfen zusätzlich noch ca. 320m<sup>2</sup> überbaut bzw. versiegelt werden. Im derzeitigen Außenbereich kann also noch maximal 320m<sup>2</sup> Ackerfläche versiegelt bzw. überbaut werden.

#### Eingriffe in die Biotope

Durch den Bau von Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. die Flächenversiegelung mit Stellplätzen wird auf einer Grundfläche von insgesamt ca. 320m<sup>2</sup> auf aktuell ackerbaulich genutzter Fläche vernichtet. Es wird davon ausgegangen, dass von den Baumaßnahmen landwirtschaftliche Fläche betroffen sein wird und landwirtschaftliche Lagerfläche in der aktuellen Größe erhalten bleibt.

Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Durch die geplanten Maßnahmen wird der Ackerstandort um eine Wertstufe entwertet.

#### Eingriffe in die abiotischen Faktoren

##### Boden

Es handelt sich um einen Bereich von Auen- bzw. Anmoorgley unter Ackernutzung der aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen besonderen Schutzbedarf aufweist. Durch die zulässigen baulichen Anlagen auf ca. 320m<sup>2</sup> wird der Boden dauerhaft versiegelt. Im Bereich der Stellplätze (wassergebundene Bauweise) erfolgt nur eine Teilversiegelung.

##### Wasser

Ein besonderer Schutzbedarf liegt im Planbereich MD<sub>13</sub> für das Grundwasser vor. In diesem Bereich ist der Grundwasserflurabstand gering. Das Grundwasser steht zeitweilig an. Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Grundwasser wird potentiell von Verunreinigungen gefährdet.

##### Klima

Durch die geringfügige Nachverdichtung wird sich das Kleinklima nicht erheblich verändern. Die verbleibenden Freiflächen werden weiterhin zur Kalt- und Frischluftzufuhr des Ortes beitragen.

#### Eingriffe in das Landschaftsbild

Durch den Bau von Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports entsteht eine Bebauung im Bereich des aktuell freien Innenkampfes. Von den neu errichteten landwirtschaftlichen Gebäuden geht eine potentielle Beeinträchtigung des Ortsbildes aus, das von alten Hofstellen geprägt wird.

#### Dorfgebiet MD<sub>14</sub>

##### Eingriffsbeschreibung

Im Dorfgebiet MD<sub>14</sub> sollen dem landwirtschaftlichen Betrieb Huder Straße Nr.47 Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. In Teilbereichen des Flurstücks 16/4 dürfen 60% der gesamten Grundfläche mit Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports bebaut werden. Dazu gehören auch landwirtschaftlichen Betrieben angehörende Wohnungen und Wohngebäude.

Die Gesamtfläche des Dorfgebietes MD<sub>14</sub> beträgt 3.780m<sup>2</sup>. Im Bereich des Grundstücks Huder Straße Nr.47 gibt es bereits ca. 1.355m<sup>2</sup> Bestandsbebauung bzw. -versiegelung.



Demnach dürfen zusätzlich ca. 913m<sup>2</sup> überbaut bzw. versiegelt werden. Da der Innenbereich mit der Bestandsbebauung bereits überwiegend belegt ist, wird davon ausgegangen, dass die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung den derzeitigen noch nicht überbauten Außenbereich (Fläche für Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe) betrifft. D.h. es können maximal 913m<sup>2</sup> Ackerfläche oder landwirtschaftliche Lagerfläche versiegelt bzw. überbaut werden wodurch die Ackerfläche bis auf einen kleinen rechnerischen Rest vollständig belegt wird.

#### Eingriffe in die Biotope

Durch den Bau zulässiger Nebenanlagen wird auf einer Grundfläche von insgesamt ca. 913m<sup>2</sup> auf aktuell ackerbaulich genutzter Fläche der Boden als Pflanzenstandort vernichtet. Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Zwar wird der Boden im Bereich der Stellplätze nur teilversiegelt. Da diese Größe im Rahmen der Planung nicht quantifizierbar ist, wird eine Entwertung der Ackerfläche auf 913m<sup>2</sup> um eine Wertstufe angesetzt.

#### Eingriffe in die abiotischen Faktoren

##### Boden

Es handelt sich um einen Bereich von Auen- bzw. Anmoorgley unter Ackernutzung der aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen besonderen Schutzbedarf aufweist. Durch die zulässigen baulichen Anlagen auf ca. 913m<sup>2</sup> wird der Boden dauerhaft versiegelt. Im Bereich der Stellplätze (wassergebundene Bauweise) erfolgt nur eine Teilversiegelung.

##### Wasser

Ein besonderer Schutzbedarf liegt im Planbereich MD<sub>14</sub> für das Grundwasser vor. In diesem Bereich ist der Grundwasserflurabstand gering. Das Grundwasser steht zeitweilig an. Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Grundwasser wird potentiell von Verunreinigungen gefährdet.

##### Klima

Durch die Nachverdichtung wird sich das Kleinklima in einem gewissen Maße verändern. Die im Innenkampsbereich verbleibenden Freiflächen tragen weiterhin zur Kalt- und Frischluftzufuhr des Ortes bei.

#### Eingriffe in das Landschaftsbild

Durch den Bau von Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports entsteht weitere Bebauung im Bereich des aktuell freien Innenkampfes. Von den neu errichteten landwirtschaftlichen Gebäuden geht eine potentielle Beeinträchtigung des Ortsbildes aus, das von alten Hofstellen geprägt wird.

#### Dorfgebiet MD<sub>16</sub>

#### Eingriffsbeschreibung

Im Dorfgebiet MD<sub>16</sub> ist die Einrichtung von zwei Bauplätzen im bisherigen Außenbereich möglich. In diesem Teilbereich des Flurstücks 12/2 dürfen 45% der gesamten Grundfläche mit Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen (Stellplätzen, Garagen und Carports) bebaut werden.

Die Gesamtfläche des Dorfgebietes MD<sub>16</sub> beträgt 1.200 m<sup>2</sup>.

Demnach dürfen 540 m<sup>2</sup> überbaut bzw. versiegelt werden. D.h. es können maximal 540 m<sup>2</sup> Ackerfläche versiegelt bzw. überbaut werden. Es wird davon ausgegangen, dass auf der übrigen Fläche neuzeitliche Ziergärten angelegt werden.

Die Zierhecke befindet sich außerhalb des bebaubaren Bereiches an der Grundstücksgrenze. Sie wird als nicht betroffen angesehen, da sie voraussichtlich in den neu entstehenden Ziergärten einbezogen wird.



### Eingriffe in die Biotope

Durch die Bebauung bzw. Versiegelung einer Grundfläche von insgesamt ca. 540 m<sup>2</sup> wird auf aktuell ackerbaulich genutzter Fläche der Boden als Pflanzenstandort vernichtet. Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Zwar wird der Boden im Bereich der Stellplätze nur teilversiegelt. Da diese Größe im Rahmen der Planung nicht quantifizierbar ist, wird eine Entwertung auf 540 m<sup>2</sup> um eine Wertstufe angesetzt.

### Eingriffe in die abiotischen Faktoren

#### Boden

Es handelt sich um einen Bereich von Auen- bzw. Anmoorgley unter Ackernutzung der aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen besonderen Schutzbedarf aufweist. Durch die zulässigen baulichen Anlagen auf ca. 540 m<sup>2</sup> wird der Boden dauerhaft versiegelt. Im Bereich der Stellplätze (wassergebundene Bauweise) erfolgt nur eine Teilversiegelung.

#### Wasser

Ein besonderer Schutzbedarf liegt im Planbereich MD<sub>16</sub> für das Grundwasser vor. In diesem Bereich ist der Grundwasserflurabstand gering. Das Grundwasser steht zeitweilig an. Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Grundwasser wird potentiell von Verunreinigungen gefährdet.

#### Klima

Durch die Nachverdichtung wird sich das Kleinklima in einem gewissen Maße verändern. Die verbleibenden Freiflächen des Innenkamps tragen weiterhin zur Kalt- und Frischluftzufuhr des Ortes bei.

### Eingriffe in das Landschaftsbild

Durch den Bau von Wohngebäuden mit Nebenanlagen entsteht weitere Bebauung im Bereich des aktuell freien Innenkamps. Von den neu errichteten Gebäuden geht eine potentielle Beeinträchtigung des Ortsbildes aus, das von alten Hofstellen geprägt wird.

### Dorfgebiet MD<sub>17</sub>

#### Eingriffsbeschreibung

Im Dorfgebiet MD<sub>17</sub> sollen dem landwirtschaftlichen Betrieb Wittorfer Straße Nr.2/2a Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dazu dürfen 60% der gesamten Grundfläche mit Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports bebaut werden. Dazu gehören auch landwirtschaftlichen Betrieben angehörende Wohnungen und Wohngebäude.

Die Gesamtfläche des Dorfgebietes MD<sub>16</sub> beträgt 7.150m<sup>2</sup>. Im Bereich des Grundstücks Wittorfer Straße Nr.2/2a gibt es bereits ca. 2.990m<sup>2</sup> Bestandsbebauung bzw. -versiegelung.

Demnach dürfen zusätzlich nur noch ca. 1.300m<sup>2</sup> überbaut bzw. versiegelt werden. Mit der geplanten Bebauung würde die gesamte im derzeitigen Außenbereich noch zur Verfügung stehende Ackerfläche belegt werden. Es bleibt lediglich ein kleiner rechnerischer Rest übrig (vgl. Kap. 6.3.4, Tab. 19)

### Eingriffe in die Biotope

Durch den Bau von Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. die Flächenversiegelung mit Stellplätzen wird auf einer Grundfläche von insgesamt ca. 1.300m<sup>2</sup> auf aktuell ackerbaulich genutzter Fläche vernichtet. Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Durch die geplanten Maßnahmen wird der Ackerstandort um eine Wertstufe entwertet.



### Eingriffe in die abiotischen Faktoren

#### Boden

Es handelt sich um einen Bereich von Auen- bzw. Anmoorgley unter Ackernutzung der aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen besonderen Schutzbedarf aufweist. Durch die zulässigen baulichen Anlagen auf ca. 1.300m<sup>2</sup> wird der Boden dauerhaft versiegelt. Im Bereich der Stellplätze (wassergebundene Bauweise) erfolgt nur eine Teilversiegelung.

#### Wasser

Ein besonderer Schutzbedarf liegt im Planbereich MD<sub>17</sub> für das Grundwasser vor. In diesem Bereich ist der Grundwasserflurabstand gering. Das Grundwasser steht zeitweilig an. Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Grundwasser wird potentiell von Verunreinigungen gefährdet.

#### Klima

Durch die Nachverdichtung wird sich das Kleinklima in einem gewissen Maße verändern. Die im Innenkampsbereich verbleibenden Freiflächen tragen weiterhin zur Kalt- und Frischluftzufuhr des Ortes bei.

### Eingriffe in das Landschaftsbild

Durch den Bau von Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports entsteht eine Bebauung im Bereich des aktuell freien Innenkampfes. Von den neu errichteten landwirtschaftlichen Gebäuden geht eine potentielle Beeinträchtigung des Ortsbildes aus, das von alten Hofstellen geprägt wird.

#### Dorfgebiet MD<sub>18</sub>

### Eingriffsbeschreibung

Im Dorfgebiet MD<sub>18</sub> ist die Einrichtung eines Bauplatzes im bisherigen Außenbereich möglich. In diesem Teilbereich des Flurstücks 30/9 dürfen 45% der gesamten Grundfläche mit einem Hauptgebäude sowie Nebenanlagen (Stellplätzen, Garagen und Carports) bebaut werden.

Die Gesamtfläche des Dorfgebietes MD<sub>18</sub> beträgt 815 m<sup>2</sup>.

Demnach dürfen 366 m<sup>2</sup> überbaut bzw. versiegelt werden. D.h. es können maximal 366 m<sup>2</sup> Ackerfläche versiegelt bzw. überbaut werden. Es wird davon ausgegangen, dass auf der übrigen Fläche ein neuzeitlicher Ziergarten angelegt wird.

### Eingriffe in die Biotope

Durch die Bebauung bzw. Versiegelung einer Grundfläche von insgesamt ca. 366 m<sup>2</sup> wird auf aktuell als Scherrasen genutzter Fläche der Boden als Pflanzenstandort vernichtet. Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Zwar wird der Boden im Bereich der Stellplätze nur teilversiegelt. Da diese Größe im Rahmen der Planung nicht quantifizierbar ist, wird eine Entwertung auf 366 m<sup>2</sup> um eine Wertstufe angesetzt.

### Eingriffe in die abiotischen Faktoren

#### Boden

Es handelt sich um einen Bereich von Auen- bzw. Anmoorgley unter Ackernutzung der aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen besonderen Schutzbedarf aufweist. Durch die zulässigen baulichen Anlagen auf ca. 366 m<sup>2</sup> wird der Boden dauerhaft versiegelt. Im Bereich der Stellplätze (wassergebundene Bauweise) erfolgt nur eine Teilversiegelung.

#### Wasser

Ein besonderer Schutzbedarf liegt im Planbereich MD<sub>18</sub> für das Grundwasser vor. In diesem Bereich ist der Grundwasserflurabstand gering. Das Grundwasser steht zeitweilig an. Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Grundwasser wird potentiell von Verunreinigungen gefährdet.



## Klima

Durch die Nachverdichtung wird sich das Kleinklima in einem gewissen Maße verändern. Die verbleibenden Freiflächen des Innenkamps tragen weiterhin zur Kalt- und Frischluftzufuhr des Ortes bei.

## Eingriffe in das Landschaftsbild

Durch den Bau eines Hauptgebäudes mit Nebenanlagen entsteht weitere Bebauung im Bereich des aktuell freien Innenkamps. Von den neu errichteten Gebäuden geht eine potentielle Beeinträchtigung des Ortsbildes aus, das von alten Hofstellen geprägt wird.

## Dorfgebiet MD<sub>19</sub>

### Eingriffsbeschreibung

Im Dorfgebiet MD<sub>19</sub> sollen dem landwirtschaftlichen Betrieb Huder Straße Nr.25 Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Im nördlichen Bereich der Fläche für zulässige Nebenanlagen wurde bereits nach §35 Abs.1 BauGB ein neues, dem landwirtschaftlichen Betrieb Huder Straße Nr.25 zugehöriges Wohngebäude errichtet.

Auf dem hier betrachteten südlich verbleibenden Teilbereich von Flurstück 35/7 dürfen 60% der gesamten Grundfläche mit Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports bebaut werden. Dazu gehören auch landwirtschaftlichen Betrieben angehörende Wohnungen und Wohngebäude.

Die Gesamtfläche des Dorfgebietes MD<sub>19</sub> beträgt 3.600m<sup>2</sup>. Im Bereich des Grundstücks Huder Straße Nr.25 gibt es bereits ca. 1.450m<sup>2</sup> Bestandsbebauung bzw. -versiegelung.

Demnach dürfen zusätzlich ca. 710m<sup>2</sup> überbaut bzw. versiegelt werden. Da der Innenbereich mit der Bestandsbebauung bereits überwiegend belegt ist, wird davon ausgegangen, dass die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung ausschließlich die Fläche für Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe betrifft. D.h. es können maximal 710m<sup>2</sup> Ackerfläche oder landwirtschaftliche Lagerfläche versiegelt bzw. überbaut werden.

### Eingriffe in die Biotope

Durch den Bau zulässiger Nebenanlagen wird auf einer Grundfläche von insgesamt ca. 710m<sup>2</sup> auf aktuell ackerbaulich genutzter Fläche der Boden als Pflanzenstandort vernichtet. Es wird davon ausgegangen, dass von den Baumaßnahmen landwirtschaftliche Fläche betroffen sein wird und die landwirtschaftliche Lagerfläche in der aktuellen Größenordnung erhalten bleibt.

Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Zwar wird der Boden im Bereich der Stellplätze nur teilversiegelt. Da diese Größe im Rahmen der Planung nicht quantifizierbar ist, wird eine Entwertung auf 710m<sup>2</sup> um eine Wertstufe angesetzt.

### Eingriffe in die abiotischen Faktoren

#### Boden

Es handelt sich um einen Bereich von Auen- bzw. Anmoorgley unter Ackernutzung der aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen besonderen Schutzbedarf aufweist. Durch die zulässigen baulichen Anlagen auf ca. 710m<sup>2</sup> wird der Boden dauerhaft versiegelt. Im Bereich der Stellplätze (wassergebundene Bauweise) erfolgt nur eine Teilversiegelung.

#### Wasser

Ein besonderer Schutzbedarf liegt im Planbereich MD<sub>19</sub> für das Grundwasser vor. In diesem Bereich ist der Grundwasserflurabstand gering. Das Grundwasser steht zeitweilig an. Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Grundwasser wird potentiell von Verunreinigungen gefährdet.



## Klima

Durch die Nachverdichtung wird sich das Kleinklima in einem gewissen Maße verändern. Die verbleibenden Freiflächen des Innenkampes tragen weiterhin zur Kalt- und Frischluftzufuhr des Ortes bei.

## Eingriffe in das Landschaftsbild

Durch den Bau von Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports entsteht weitere Bebauung im Bereich des aktuell freien Innenkampes. Von den neu errichteten landwirtschaftlichen Gebäuden geht eine potentielle Beeinträchtigung des Ortsbildes aus, das von alten Hofstellen geprägt wird.

### 6.3.2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Folgenden werden für das jeweilige Schutzgut Maßnahmen dargestellt, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe beitragen.

Im Dorfgebiet MD<sub>07</sub> wird die überwiegende Fläche so festgesetzt, dass sich ein großzügiger Abstand der Hauptnutzung zur Maßnahmefläche 1 und dem Altarm der Ilmenau ergibt. Das hier befindliche Wohnhaus (Alte Wittorfer Straße 12) genießt Bestandsschutz. Diese Festsetzung dient dem Schutz und der Entwicklung der hier befindlichen und geplanten Biotope. Die sich nach Norden anschließende landwirtschaftliche Fläche wird als von Bebauung freizuhalten festgesetzt. Auch dies dient dem Schutz des Altarms der Ilmenau und sich hier entwickelnder Strukturen.

## Alle Dorfgebiete

### Biotope

Die Grundfläche für die Errichtung von baulichen Anlagen wurde mit der Festsetzung der GRZ auf 0,3 (+100 % Überschreitung) begrenzt. Stellplätze sollen in wassergebundener Bauweise vorgesehen werden, wodurch der Boden als Pflanzenstandort und Lebensraum nicht vollständig verloren geht. Durch diese Festsetzungen wird der Eingriff soweit wie möglich minimiert.

Im Dorfgebiet MD<sub>08</sub> wird die überbaubare Fläche so festgesetzt, dass sich ein großzügiger Abstand der Hauptnutzungen zur Maßnahmenfläche M1 und den Altarm der Ilmenau ergibt. Das hier befindliche Wohnhaus genießt Bestandsschutz. Diese Festsetzung dient dem Schutz und der Entwicklung der hier befindlichen und geplanten Biotope.

Die sich nach Norden anschließende landwirtschaftliche Fläche wird als von Bebauung freizuhalten festgesetzt. Auch dies dient dem Schutz des Altarms der Ilmenau und sich hier entwickelnder Strukturen.

### Abiotische Faktoren

#### Boden

Die Böden im Bereich des Niederungsbereiches der Ilmenau (Überschwemmungsgebiet und landwirtschaftlicher Flächen am Altarm) werden von Bebauung und Versiegelung frei gehalten.

Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden im Zuge der zulässigen Bebauung im derzeitigen Außenbereich mit Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe wird die Versiegelung möglichst gering gehalten. Mit der Verwendung versickerungsfähiger Materialien im Bereich von Wegen und Zufahrten wird der Eingriff in den Bodenhaushalt ebenfalls minimiert.



### Wasser

Die Ilmenaniederung wird durch die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes von baulichen Anlagen freigehalten. Darüber hinaus wird mit den Baugebieten die Niederung im Bereich des Altarmes der Ilmenau berücksichtigt. Der besondere Schutzbedarf wird auch durch die weitgehende Freihaltung des Innenkampfes und die reduzierte überbaubare Fläche im Dorfgebiet MD<sub>08</sub> berücksichtigt. Es werden überwiegend Bereiche als Baugebiete festgesetzt, die bereits bebaut sind oder gemäß § 34 BauGB bebaubar wären.

In den Bereichen mit Festsetzungen zulässiger Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe wird das Oberflächenwasser in der Regel im Bereich der Dorfgebiete versickert. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist nur in Ausnahmen möglich. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate im Zuge der Flächenversiegelung nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird außerdem durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien im Bereich von Wegen und Zufahrten gering gehalten.

Belastete Oberflächenwässer müssen behandelt und dürfen nicht versickert werden.

Mit diesen Vermeidungsmaßnahmen wird dem besonderen Schutzbedarf des Grundwassers Rechnung getragen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers kann so vermieden werden.

### Klima

Der Bedeutung der zur Kaltluftproduktion im Bereich der Ilmenauaue bedeutsamen Ackerflächen wird durch die Freihaltung des Überschwemmungsgebietes von baulichen Anlagen Rechnung getragen. Durch die überwiegende Freihaltung der Innenkampfsflächen von Bebauung und Versiegelung wird die Beeinträchtigung des Klimas unter ein erhebliches Maß minimiert. Durch die Begrenzung der Versiegelung (Verwendung versickerungsfähiger Materialien im Bereich von Wegen und Zufahrten) wird die Erwärmung der Flächen und somit die Aufheizung des Klimas vermindert. Außerdem kommt den geplanten Maßnahmeflächen, insbesondere der Gras- und Staudenflur am Ilmenaualtarm bzw. auch den verschiedenen Pflanzflächen (Baum-, Strauchhecke, Obstwiese) eine klimatische Ausgleichsfunktion zu (vgl. Kap. 6.3.3).

### Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird mit den getroffenen Festsetzungen, durch die Örtliche Bauvorschrift, die Erhaltungssatzung, die weitgehende Freihaltung der Flächen am Altarm und in den Innenkämpfen von Bebauung und die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes erhalten und geschützt. Wichtige Blickbeziehungen in die Innenkämpfe und auf den Dom werden erhalten. Die Beschränkung zulässiger Geländemodellierungen auf ein zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten erforderliches Maß über natürlichem Gelände bewirken eine Anpassung der Gebäude an die topographische Situation und damit die Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes. Wertvolle Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt.

Bei Berücksichtigung aller Gestaltungsvorschriften und durch die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen (vgl. Kap 6.3.3) wird das wertvolle Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Erhaltungssatzung hat der Flecken darüber hinaus Einfluss auf eine positive Ortsbildgestaltung. Hierdurch wird dem besonderen Schutzbedarf des Landschaftsbildes Rechnung getragen.



### 6.3.3. Ausgleichsmaßnahmen

#### Besonderer Schutzbedarf Grundwasser und Landschaftsbild

Dem besonderen Schutzbedarf für die Schutzgüter Grundwasser und Landschaftsbild wird bereits durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 6.3.2) Rechnung getragen. Zum Ausgleich insbesondere von Eingriffen in das Landschaftsbild und zum Ausgleich der Eingriffe in das Grundwasser tragen die unten beschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen bei.

#### Maßnahmefläche M1

Im Nordosten des Dorfgebietes MD<sub>08</sub> wird im Bereich eines ca. 20m breiten Streifens westlich des Ilmenaultarmes die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme geplant. Die Gesamtgröße der Maßnahmefläche beträgt 1.960m<sup>2</sup>.

Zum Ausgleich des Eingriffes durch den Flächenverlust im Zuge der Versiegelung und Bebauung sowie zur Minimierung der Eingriffe in das Grundwasser und das Klima im gesamten Plangebiet ist die Vergrößerung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur entlang des Altarmufers geplant. Außerdem sollen im Bereich dieses Streifens die anthropogenen Ablagerungen beseitigt werden um die Flur weiter aufzuwerten. Eine Nutzung des Streifens für Ablagerungen soll unterbleiben.

Durch die Maßnahme wird der Ufersaum am Altarm der Ilmenau verbreitert. Hierdurch erhält der Altarm in diesem Bereich einen breiteren Puffer gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung. Zur Verbreiterung des bereits existierenden Saumbereiches wird ein bisher ackerbaulich genutzter Streifen aus der Nutzung genommen, was sich positiv auf die Entwicklung des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes sowie begünstigend auf das Kleinklima und das Grundwasser im Gebiet auswirkt. Der breite von anthropogenen Einflüssen verschonte halbruderaler Gras- und Staudensaum stellt einen willkommenen Lebens- und Nahrungsraum für Insekten, Kleinsäuger und Vögel dar.

Durch diese Maßnahme kann die Fläche in den aktuell ackerbaulich genutzten Bereichen um 2 Wertstufen aufgewertet werden. In dem Bereich, in dem bereits eine halbruderaler Gras- und Staudenflur ausgeprägt ist, die jedoch durch Ablagerungen beeinträchtigt wurde, kann eine Aufwertung um 0,5 Wertstufen erfolgen.

#### Baumpflanzung im Bereich des Dorfgebietes MD10

Im Bereich von Dorfgebiet MD<sub>10</sub> ist eine den gegenwärtigen Außenbereich betreffende Bebauung bzw. Flächenversiegelung auf nur noch 150m<sup>2</sup> möglich.

Zum Ausgleich des Eingriffes durch den Flächenverlust im Zuge der Versiegelung und Bebauung sowie zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild sind im Bereich der Fläche für zulässige Nebenanlagen 8 Einzelbäume zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität sind Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

Die geplante Baumanpflanzung wird sich im Zuge ihrer Entwicklung bereichernd auf das Ortsbild auswirken. Sie stellt ein Element zur Durchgrünung im Innenkampbereich dar. Sie bietet einem interessanten Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Vögel und Insekten. Die Bäume wirken sich außerdem günstig auf das Klima im Plangebiet aus (Frischluffentstehung).

Für jeden neu zu pflanzenden Baum werden 10 m<sup>2</sup> zum Ansatz gebracht. Diese Fläche (80 m<sup>2</sup>) kann um eine Wertstufe aufgewertet werden.

#### Maßnahmefläche M2

Im Bereich von Dorfgebiet MD<sub>11</sub> ist eine den gegenwärtigen Außenbereich betreffende Bebauung bzw. Flächenversiegelung auf 405m<sup>2</sup> möglich.



Zum Ausgleich des Eingriffes durch den Flächenverlust im Zuge der Versiegelung und Bebauung sowie zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild ist entlang der Westgrenze der Fläche für einen Bauplatz gem. §35 BauGB die Anpflanzung einer Baumstrauchhecke aus standortheimischen Gehölzen auf ca. 215m<sup>2</sup> geplant (vgl. Pflanzenliste 3). Diese Hecke ist 5m<sup>2</sup> breit.

Durch die Anpflanzung der Baumstrauchhecke kann das geplante Wohnbaugrundstück gegenüber der westlichen landwirtschaftlichen Fläche bzw. der Fläche für zulässige landwirtschaftliche Nebenanlagen (Grundstück Wittorfer Str. 14) abgeschirmt werden. Die Hecke trägt zur Durchgrünung des Innenkampfs bei. Im Bereich der Hecke wird der Boden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, Bodengefüge und -wasserhaushalt werden günstig beeinflusst. Von der Hecke geht außerdem eine klimatische Gunstwirkung aus (Frischlufteinstehung). Die Hecke aus standortheimischen Arten bietet Insekten, Kleinsäugetern und Vögeln Nahrungsgrundlage und Lebensraum.

Durch diese Maßnahme kann die Fläche um 2 Wertstufen aufgewertet werden.

#### Maßnahmefläche M3

Im Bereich von Dorfgebiet MD<sub>13</sub> ist eine den gegenwärtigen Außenbereich betreffende Bebauung bzw. Flächenversiegelung auf 320m<sup>2</sup> möglich.

Zum Ausgleich des Eingriffes durch den Flächenverlust im Zuge der Versiegelung und Bebauung sowie zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild ist südlich der zum Grundstück Wittorfer Str. Nr. 10 gehörenden Fläche für zulässige Nebenanlagen die Anlage eine ca. 180 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese geplant. Es sind Hochstämme alter Obstsorten (Apfel, Pflaume, Birne, vgl. Pflanzenliste 1) zu verwenden. Die Fläche erhält eine Grünlandeinsaat. Sie ist durch eine einmal jährliche Mahd oder durch extensive Beweidung (Schutz der Obstbäume) zu pflegen.

Die geplante Obstwiese wird sich im Zuge ihrer Entwicklung bereichernd auf das Ortsbild auswirken. Sie stellt ein Element zur Durchgrünung im Innenkampfbereich dar. Sie bietet einen interessanten Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Vögel und Insekten.

Indem der Boden im Zuge der Maßnahmenrealisierung aus der Ackernutzung genommen wird, können sich unter extensiver Grünlandnutzung Bodengefüge und Bodenwasserhaushalt regenerieren. Der Obstbaumbestandene Grünlandbereich wirkt sich gegenüber dem Ackerboden günstiger auf den Wasserhaushalt und das Klima im Plangebiet aus (Kalt- und Frischlufteinstehung).

Durch diese Maßnahme kann die Fläche um 2 Wertstufen aufgewertet werden.

#### Maßnahmefläche M4

Im Bereich von Dorfgebiet MD<sub>14</sub> ist eine den gegenwärtigen Außenbereich betreffende Bebauung bzw. Flächenversiegelung auf 913m<sup>2</sup> möglich.

Zum Ausgleich des Eingriffes durch den Flächeverlust im Zuge der Versiegelung und Bebauung sowie zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild ist südlich der Fläche für zulässige Nebenanlagen die Anlage auf ca. 450m<sup>2</sup> die Anpflanzung einer Baumstrauchhecke aus standortheimischen Arten geplant (vgl. Pflanzenliste 3). Im nordöstlichen Bereich ist dieser Streifen ca. 5m breit. Im südwestlichen Bereich ist der Streifen insgesamt ca. 11m breit.

Durch die Anpflanzung der Baumstrauchhecke können die im Bereich der Fläche für Nebenanlagen entstehenden landwirtschaftlichen Gebäude gegenüber der südlich anschließenden aktuellen und gemäß § 34 BauGB zulässigen Wohnbebauung abgeschirmt werden. Die Hecke trägt zur Durchgrünung der zukünftigen Bebauung bei. Im Bereich der Hecke wird der Boden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, Bodengefüge und -wasserhaushalt



werden günstig beeinflusst. Von der Hecke geht außerdem eine klimatische Gunstwirkung aus (Frischluffentstehung). Die Hecke aus standortheimischen Arten bietet Insekten, Kleinsäugetern und Vögeln Nahrungsgrundlage und Lebensraum.

Durch diese Maßnahme kann die Fläche um 2 Wertstufen aufgewertet werden.

#### Maßnahmefläche M5

Im Bereich von Dorfgebiet MD<sub>17</sub> ist eine den gegenwärtigen Außenbereich betreffende Bebauung bzw. Flächenversiegelung auf 1.300m<sup>2</sup> möglich.

Zum Ausgleich des Eingriffes durch den Flächeverlust im Zuge der Versiegelung und Bebauung sowie zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild ist nördlich und östlich der an die Eingriffsfläche grenzenden Ackerfläche die Anlage einer ca. 920 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese geplant. Es sind Hochstämme alter Obstsorten (Apfel, Pflaume, Birne, vgl. Pflanzenliste 1) zu verwenden. Die Fläche erhält eine Grünlandensaat. Sie ist durch eine einmal jährliche Mahd oder durch extensive Beweidung (Schutz der Obstbäume) zu pflegen.

Durch die nördliche und östliche Umpflanzung wird gegenüber der Dorfstraße und der Huderstraße ein, die landwirtschaftliche Nutzung abpuffernder Grünzug geschaffen. Die östlich geplante Wohnbebauung erhält dadurch ebenfalls einen Grünpuffer.

Die geplante Obstwiese wird sich im Zuge ihrer Entwicklung bereichernd auf das Ortsbild auswirken. Sie stellt ein Element zur Durchgrünung im Innenkampfbereich dar. Sie bietet einen interessanten Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Vögel und Insekten.

Indem der Boden im Zuge der Maßnahmenrealisierung aus der Ackernutzung genommen wird, können sich unter extensiver Grünlandnutzung Bodengefüge und Bodenwasserhaushalt regenerieren. Der Obstbaumbestandene Grünlandbereich wirkt sich gegenüber dem Ackerboden günstiger auf den Wasserhaushalt und das Klima im Plangebiet aus (Kalt- und Frischluffentstehung).

Durch diese Maßnahme kann die Fläche um 2 Wertstufen aufgewertet werden.

#### Maßnahmefläche M6

Im Bereich von Dorfgebiet MD<sub>19</sub> ist eine den gegenwärtigen Außenbereich betreffende Bebauung bzw. Flächenversiegelung auf 710m<sup>2</sup> möglich.

Zum Ausgleich des Eingriffes durch den Flächeverlust im Zuge der Versiegelung und Bebauung sowie zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild ist die Anlage einer Obstwiese aus Hochstämmen alter Sorten (Apfel, Birne, Pflaume, vgl. Pflanzenliste 1) im Nordosten des auf insgesamt ca. 425m<sup>2</sup> geplant.

Die geplante Obstwiese wird sich im Zuge ihrer Entwicklung bereichernd auf das Ortsbild auswirken. Sie stellt ein Element zur Durchgrünung im Innenkampfbereich dar. Sie bietet einen interessanten Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Vögel und Insekten.

Indem der Boden im Zuge der Maßnahmenrealisierung aus der Ackernutzung genommen wird, können sich unter extensiver Grünlandnutzung Bodengefüge und Bodenwasserhaushalt regenerieren. Der Obstbaumbestandene Grünlandbereich wirkt sich gegenüber dem Ackerboden günstiger auf das Klima im Plangebiet aus (Kalt- und Frischluffentstehung).

Durch diese Maßnahme kann die Fläche um 2 Wertstufen aufgewertet werden.

#### Maßnahmefläche M7

Im Bereich von Dorfgebiet MD<sub>18</sub> ist eine den gegenwärtigen Außenbereich betreffende Bebauung bzw. Flächenversiegelung auf 366m<sup>2</sup> möglich.

Zum Ausgleich des Eingriffes durch den Flächeverlust im Zuge der Versiegelung und Bebauung sowie zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild ist an der Westgrenze der Flä-



che die Anpflanzung einer Baumstrauchhecke aus standortheimischen Arten auf insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> geplant (vgl. Pflanzenliste 3).

Durch diese Maßnahme kann das geplante Wohnbaugrundstück gegenüber der westlichen Ackernutzung abgeschirmt bzw. eingegrünt werden.

Im Bereich der Hecke wird der Boden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, Bodengefüge und -wasserhaushalt werden günstig beeinflusst. Von der Hecke geht außerdem eine klimatische Gunstwirkung aus (Frischluftentstehung). Sie setzt sich aus standortheimischen Arten zusammen, die Insekten, Kleinsäugetern und Vögeln Nahrungsgrundlage und Lebensraum bieten.

Durch diese Maßnahme kann die Fläche um 2 Wertstufen aufgewertet werden.

#### 6.3.4. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach BNatSchG

Zur Ermittlung des quantitativen Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen wird neben der argumentativen Abhandlung der Eingriffsregelung eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES vorgenommen. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten, die übrigen Schutzgüter (Wasser, Boden, Luft, Fauna, Landschaftsbild) fließen nur bei besonderem Schutzbedarf in die argumentative Bewertung ein (s.o.).

In den nachfolgenden Tabellen werden alle sich in der Nutzung verändernden Flächen erfasst. Die Flächenzahlen sind in m<sup>2</sup> angegeben und gerundet.

##### Dorfgebiet MD<sub>08</sub>

Die bilanzierte Fläche umfasst alle, sich bezüglich der Nutzung ändernden Bereiche (Fläche für zulässige Nebenanlagen) und weitere bisherige Außenbereichsflächen, einschließlich der Fläche für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Ilmenau-Altarms (Flurstücke 6/2, 9/1, 2/1). Der überwiegende Bereich der Hoffläche des Grundstücks Huder Straße Nr.40 (Innenbereichsfläche) wird sich in der Nutzung nicht ändern. Er wird demnach nicht mit betrachtet.

Bestand					
Biototyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriff unzulässig	besonderer Schutzbedarf*
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	3.320	1	3.320	-	L, W
Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche	1.020	0	0	-	-
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	620	1	620	-	W
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	200	1	200		
Halbruderale Gras- und Staudenflur, teilweise mit Ablagerungen (UHF)	1.300	2,5	3.250	-	W
<b>Summe</b>	<b>6.460</b>		<b>7.390</b>		

\*L (Landschaftsbild), W (Wasser)

Tabelle 7 Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD<sub>08</sub>



Planung			
Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	1.030	1	1.030
Nebenanlagen von Wirtschafts- stellen landwirtschaftlicher Betrie- be, Stellplätzen, Garagen und Carports	1.830	0	0
Landwirtschaftliches Nebenge- bäude (OD), versiegelte Hofflä- che (Bestand)	1.020	0	0
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	620	1	620
Halbruderale Gras- und Stauden- flur feuchter Standorte (UHF)	1.960	3	5.880
<b>SUMME</b>	<b>6.460</b>		<b>7.530</b>

Tabelle 8 Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD<sub>08</sub>

Flächenwert Planung	7.530
Flächenwert Bestand	7.390
<b>Bilanz</b>	<b>+140</b>

Tabelle 9 Bilanz, Dorfgebiet MD<sub>08</sub>

Die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes und der Planung wird in Tabelle 9 veranschaulicht. Durch die Maßnahme sind die Eingriffe im Bereich von MD<sub>08</sub> in vollem Umfang kompensiert. Die Bilanz weist sogar einen kleinen Überschuss von 140 Wertpunkten auf.

#### Dorfgebiet MD<sub>10</sub>

Die bilanzierte Fläche umfasst den sich bezüglich der Nutzung ändernden Bereich (Fläche für zulässige Nebenanlagen, Flurstück 14/4) sowie die erforderliche Ausgleichsfläche. Der Bereich der Hoffläche des Grundstücks Wittorfer Straße Nr.14 (Innenbereichsfläche) wird sich in der Nutzung nicht ändern. Er wird demnach nicht mit betrachtet. Der große Umfang der bereits vorhandenen Bestandsversiegelung im Dorfgebiet MD<sub>10</sub> lässt eine zusätzliche Versiegelung von nur noch 150m<sup>2</sup> zu.



Bestand					
Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriff unzulässig	besonderer Schutzbedarf*
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	545	1	545	-	L, W
Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche	215	0	0	-	-
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	80	1	80	-	W
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	220	1	220	-	W
<b>Summe</b>	<b>1.060</b>		<b>845</b>		

\*L (Landschaftsbild), W (Wasser)

Tabelle 10: Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD<sub>10</sub>

Planung			
Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	395	1	395
Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports	150	0	0
Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche (Bestand)	215	0	0
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	80	1	80
8 Einzelbäume (HE/Neupflanzung)	80	2	160
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	220	1	220
<b>SUMME</b>	<b>1.140*</b>		<b>855</b>

(\*Die Fläche von 10 m<sup>2</sup> pro neu zu pflanzendem Einzelbaum kommt zur bilanzierten Grundfläche hinzu.)

Tabelle 11: Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD<sub>10</sub>

Flächenwert Planung	855
Flächenwert Bestand	845
<b>Bilanz</b>	<b>+10</b>

Tabelle 12: Bilanz, Dorfgebiet MD<sub>10</sub>



Die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes und der Planung wird in Tabelle 12 veranschaulicht. Durch die Maßnahme sind die Eingriffe im Bereich von MD<sub>11</sub> in vollem Umfang kompensiert. Die Bilanz weist sogar einen kleinen Überschuss von 10 Wertpunkten auf.

#### Dorfgebiet MD<sub>11</sub>

Die bilanzierte Fläche umfasst den Bereich des Flurstücks 12/2 (Fläche für einen neuen Bau- platz gem. § 35 BauGB). 405 m<sup>2</sup> werden versiegelt bzw. überbaut. Auf einer Teilfläche von insgesamt 215 m<sup>2</sup> ist eine Baumstrauchhecke als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass auf der übrigen Fläche ein neuzeitlicher Ziergarten angelegt wird.

Bestand					
Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriff unzulässig	besonderer Schutzbedarf*
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	900	1	900	-	L, W
<b>Summe</b>	<b>900</b>		<b>900</b>		

\*L (Landschaftsbild), W (Wasser)

Tabelle 13: Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD<sub>11</sub>

Planung			
Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Wohngebäude und Nebenanlagen	405	0	0
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	280	1	280
Baumstrauchhecke (HSE)	215	3	645
<b>SUMME</b>	<b>900</b>		<b>925</b>

Tabelle 14: Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD<sub>11</sub>

Die festgesetzte Baumstrauchhecke wird gemäß der Pflanzliste 3 ausschließlich aus standortheimischen Baum- und Straucharten angelegt. Da man von einem Gehölz der Siedlungsbereiche mit überwiegend heimischen Baumarten (HSE) ausgehen kann, wird gemäß „Städte-tag-Modell“ ein Wertfaktor 3 angesetzt.

Flächenwert Planung	925
Flächenwert Bestand	900
<b>Bilanz</b>	<b>+25</b>

Tabelle 15: Bilanz, Dorfgebiet MD<sub>11</sub>

Die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes und der Planung wird in Tabelle 15 veranschaulicht. Durch die Maßnahme sind die Eingriffe im Bereich von MD<sub>11</sub> in vollem Umfang kompensiert. Die Bilanz weist sogar einen kleinen Überschuss von 25 Wertpunkten auf.



### Dorfgebiet MD<sub>13</sub>

Die bilanzierte Fläche umfasst den sich bezüglich der Nutzung ändernden Bereich (Fläche für zulässige Nebenanlagen, Teilbereiche der Flurstücke 14/1 und 14/3) und die Ausgleichsfläche.

Im Bereich des Grundstücks Wittorfer Str. 8 ist keine weitere Versiegelung möglich, da die Bestandsversiegelung bzw. -bebauung bereits über dem für das Gebiet zulässigen Wert von insgesamt 60% liegt.

Hier wird demnach nur der Bereich des Grundstücks Wittorfer Straße Nr.10 betrachtet, wo eine zusätzliche Überbauung/Versiegelung von insgesamt ca. 320m<sup>2</sup> möglich ist.

Bestand					
Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriff unzulässig	besonderer Schutzbedarf*
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	500	1	500	-	L, W
Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche	60	0	0	-	-
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	115	1	115	-	W
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	205	1	205	-	W
<b>Summe</b>	<b>880</b>		<b>820</b>		

\*L (Landschaftsbild), W (Wasser)

Tabelle 16: Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD<sub>13</sub>

Planung			
Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	0	1	0
Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports	320	0	0
Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche (Bestand)	60	0	0
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	115	1	115
Obstwiese (HO)	180	3	540
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	205	1	205
<b>SUMME</b>	<b>880</b>		<b>860</b>

Tabelle 17: Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD<sub>13</sub>



Flächenwert Planung	860
Flächenwert Bestand	820
Bilanz	+40

Tabelle 18: Bilanz, Dorfgebiet MD<sub>13</sub>

Die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes und der Planung wird in Tabelle 18 veranschaulicht. Durch die Maßnahme sind die Eingriffe im Bereich von MD<sub>13</sub> in vollem Umfang kompensiert. Die Bilanz weist sogar einen kleinen Überschuss von 40 Wertpunkten auf.

#### Dorfgebiet MD<sub>14</sub>

Die bilanzierte Fläche umfasst den sich bezüglich der Nutzung ändernden Bereich (Fläche für zulässige Nebenanlagen) und die Ausgleichsfläche. Beide stellen einen Teilbereich von Flurstück 16/4 dar.

Der Bereich des Grundstücks Huder Straße Nr.47 (Innenbereichsfläche) wird sich in der Nutzung nicht ändern. Er wird demnach nicht mit betrachtet.

Bestand					
Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriff unzulässig	besonderer Schutzbedarf*
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	1.893	1	1.893	-	L, W
Summe	1.893		1.893		

\*L (Landschaftsbild), W (Wasser)

Tabelle 19: Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD<sub>14</sub>

Planung			
Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	550	1	550
Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports	913	0	0
Baumstrauchhecke (HSE)	450	3	1.350
SUMME	1.893		1.900

Tabelle 20: Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD<sub>14</sub>

Die festgesetzte Baumstrauchhecke wird gemäß der Pflanzliste 3 ausschließlich aus standortheimischen Baum- und Straucharten angelegt. Da man von einem Gehölz der Siedlungsbeiriche mit überwiegend heimischen Baumarten (HSE) ausgehen kann, wird gemäß „Städte-tag-Modell“ ein Wertfaktor 3 angesetzt.



Flächenwert Planung	1.900
Flächenwert Bestand	1.893
Bilanz	+7

Tabelle 21: Bilanz, Dorfgebiet MD<sub>14</sub>

Die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes und der Planung wird in Tabelle 21 veranschaulicht. Durch die Maßnahme sind die Eingriffe im Bereich von MD<sub>14</sub> in vollem Umfang kompensiert. Die Bilanz weist sogar einen kleinen Überschuss von 7 Wertpunkten auf.

### Dorfgebiet MD<sub>16</sub>

Die bilanzierte Fläche umfasst den Bereich des Flurstücks 26/6 (Fläche für zwei neue Bauplätze gem. § 35 BauGB). 540 m<sup>2</sup> werden versiegelt bzw. überbaut. Es wird davon ausgegangen, dass auf der übrigen Fläche ein neuzeitlicher Ziergarten angelegt wird.

Bestand					
Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriff unzulässig	besonderer Schutzbedarf*
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	1.060	1	1.060	-	L, W
Ziergebüsch (ZB)	140	1	140		
Summe	1.200		1.200		

\*L (Landschaftsbild), W (Wasser)

Tabelle 22: Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD<sub>16</sub>

Planung			
Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Wohngebäude und Nebenanlagen	540	0	0
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	660	1	660
SUMME	1.200		660

Tabelle 23: Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD<sub>16</sub>

Flächenwert Planung	660
Flächenwert Bestand	1.200
Bilanz	-540

Tabelle 24: Bilanz, Dorfgebiet MD<sub>16</sub>

Die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes und der Planung wird in Tabelle 24 veranschaulicht. Die Bilanz weist ein Defizit von 540 Wertpunkten auf.



Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt in vollem Umfang im Rahmen von Ausgleichsmaßnahme M5. Es handelt sich um denselben Grundeigentümer.

### Dorfgebiet MD<sub>17</sub>

Die bilanzierte Fläche umfasst den sich bezüglich der Nutzung ändernden Bereich (Fläche für zulässige Nebenanlagen) sowie die erforderliche Ausgleichsfläche. Beide Bereiche gehören zu Flurstück 26/5. Der Bereich der Hoffläche des Grundstücks Wittorfer Straße Nr.2/2a (Innenbereichsfläche) wird sich in der Nutzung nicht ändern.

Bestand					
Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriff unzulässig	besonderer Schutzbedarf*
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	2.275	1	2.275	-	L, W
Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche	1.395	0	0	-	-
<b>Summe</b>	<b>3.670</b>		<b>2.275</b>		

\*L (Landschaftsbild), W (Wasser)

Tabelle 25: Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD<sub>17</sub>

Planung			
Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	55	1	55
Nebenanlagen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Stellplätzen, Garagen und Carports	1.300	0	0
Landwirtschaftliches Nebengebäude (OD), versiegelte Hoffläche (Bestand)	1.395	0	0
Obstwiese (HO)	920	3	2.760
<b>SUMME</b>	<b>3.670</b>		<b>2.815</b>

Tabelle 26: Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD<sub>17</sub>

Flächenwert Planung	2.815
Flächenwert Bestand	2.275
<b>Bilanz</b>	<b>+630</b>

Tabelle 27: Bilanz, Dorfgebiet MD<sub>17</sub>



Die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes und der Planung wird in Tabelle 27 veranschaulicht. Durch die Maßnahme sind die Eingriffe im Bereich von MD<sub>17</sub> in vollem Umfang kompensiert. Die Bilanz weist sogar einen Überschuss von 630 Wertpunkten auf.

Außerdem werden durch diese Maßnahme die Eingriffe im Bereich des Dorfgebietes MD<sub>16</sub> ausgeglichen (vgl. Tab. 22 bis 24). Es handelt sich um denselben Grundeigentümer. Die Bilanz ist somit ausgeglichen.

#### Dorfgebiet MD<sub>18</sub>

Die bilanzierte Fläche umfasst den Bereich des Flurstücks 30/9 (Fläche für einen neuen Bauplatz gem. § 35 BauGB). 366 m<sup>2</sup> werden versiegelt bzw. überbaut. Auf einer Teilfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> ist eine Baumstrauchhecke als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass auf der übrigen Fläche ein neuzeitlicher Ziergarten angelegt wird.

Bestand					
Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriff unzulässig	besonderer Schutzbedarf*
Scherrasen (GR)	815	1	815	-	L, W
Summe	815		815		

\*L (Landschaftsbild), W (Wasser)

Tabelle 28: Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD<sub>18</sub>

Planung			
Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Wohngebäude und Nebenanlagen	366	0	0
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	249	1	249
Baumstrauchhecke (HSE)	200	3	600
SUMME	815		849

Tabelle 29: Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD<sub>18</sub>

Die festgesetzte Baumstrauchhecke wird gemäß der Pflanzliste 3 ausschließlich aus standortheimischen Baum- und Straucharten angelegt. Da man von einem Gehölz der Siedlungsbeiriche mit überwiegend heimischen Baumarten (HSE) ausgehen kann, wird gemäß „Städte-tag-Modell“ ein Wertfaktor 3 angesetzt.

Flächenwert Planung	849
Flächenwert Bestand	815
Bilanz	+34

Tabelle 30: Bilanz, Dorfgebiet MD<sub>18</sub>

Die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes und der Planung wird in Tabelle 30 veranschaulicht. Durch die Maßnahme sind die Eingriffe im Bereich von MD<sub>18</sub> in vollem Umfang kompensiert. Die Bilanz weist sogar einen kleinen Überschuss von 34 Wertpunkten auf.



### Dorfgebiet MD<sub>19</sub>

Die bilanzierte Fläche umfasst den sich bezüglich der Nutzung ändernden Bereich (Fläche für zulässige Nebenanlagen, Flurstück 35/7) sowie die erforderliche Ausgleichsfläche (Flurstück 35/7). Der Bereich der Hoffläche des Grundstücks Huder Straße Nr.25 (Innenbereichsfläche) wird sich in der Nutzung nicht ändern. Er wird demnach nicht mit betrachtet.

Bestand					
Biotoyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriff unzulässig	besonderer Schutzbedarf*
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	1.220	1	1.220	-	L, W
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) und unbefestigte Ackerzufahrt (DO)	100	1	100	-	W
Versiegelte Hoffläche (TF)	130	0	0		
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	340	1	340	-	W
<b>Summe</b>	<b>1.790</b>		<b>1.660</b>		

\*L (Landschaftsbild), W (Wasser)

Tabelle 31: Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD<sub>19</sub>

Planung			
Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Basenarmer Lehacker (AL)/ Gemüsebaufläche (EGG)	150	1	150
Nebenanlagen von Wirtschafts- stellen landwirtschaftlicher Betrie- be, Stellplätzen, Garagen und Carports	710	0	0
(versiegelte Hoffläche (TF/Be- stand))	130	0	0
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL), und unbefestigte Ackerzu- fahrt (DO)	100	1	100
Obstwiese (HO)	360	3	1.080
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	340	1	340
<b>SUMME</b>	<b>1.790</b>		<b>1.670</b>

Tabelle 32: Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD<sub>19</sub>

Flächenwert Planung	1.670
Flächenwert Bestand	1.660
<b>Bilanz</b>	<b>+10</b>

Tabelle 33: Bilanz, Dorfgebiet MD<sub>19</sub>



Die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes und der Planung wird in Tabelle 33 veranschaulicht. Durch die Maßnahme sind die Eingriffe im Bereich von MD<sub>19</sub> in vollem Umfang kompensiert. Die Bilanz weist einen leichten Überschuss von 10 Wertpunkten auf.

## 7. Einfluss umgebender Nutzung auf die Planung

Im Umgebungsbereich setzt sich das Altdorf von Bardowick mit ähnlicher Struktur fort. Negative gegenseitige Einflüsse sind daher nicht zu erwarten, zumal für diese Bereiche ebenfalls Bebauungspläne in ähnlicher Weise aufgestellt werden.

## 8. Städtebauliche Werte

Dorfgebiet	119.453 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Fläche	65.227 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Nebenanlagen für Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe	14.045 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	99 m <sup>2</sup>
davon Flächen von Bebauung freizuhalten	1.018 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.330 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	17.146 m <sup>2</sup>
Wasserfläche (Graben)	332 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	37.930 m <sup>2</sup>
davon Flächen von Bebauung freizuhalten	37.930 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.959 m <sup>2</sup>
Überschwemmungsgebiet (ohne Überplanung)	2.219 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Plangebiet insgesamt	179.039 m <sup>2</sup>

Tabelle 34 Städtebauliche Werte

## 9. Örtliche Bauvorschrift

Mit der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) soll ein Rahmen für die Gestaltung der Altbereiche Bardowicks gegeben werden, der sich an ortstypischen Gestaltungselementen orientiert und der Lage innerhalb eines denkmalpflegerischen Interessensbereiches gerecht wird. Ziel ist die



Erhaltung eines typischen Ortsbildes. Ergänzend hierzu wird eine Erhaltungssatzung erlassen (s. Kapitel 10)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift sowie der Erhaltungssatzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.35b „Altbereich Mitte - 2.Abschnitt, Wittorfer Straße“ Die Abgrenzung ist auf dem Übersichtsplan (Blatt 2) der Planzeichnung ersichtlich.

Grundlage der örtlichen Bauvorschrift ist die „Bestandsaufnahme Altbereiche Bardowick“ aus 2004, in der für das gesamte Altdorf typische Gestaltungsmerkmale für Gebäude und Freiflächen analysiert wurden.

Zum besseren Verständnis der folgenden Ausführungen und Festsetzungen auf der Planzeichnung dienen die folgenden Zeichnungen, die die verwendeten Begriffe erläutern:

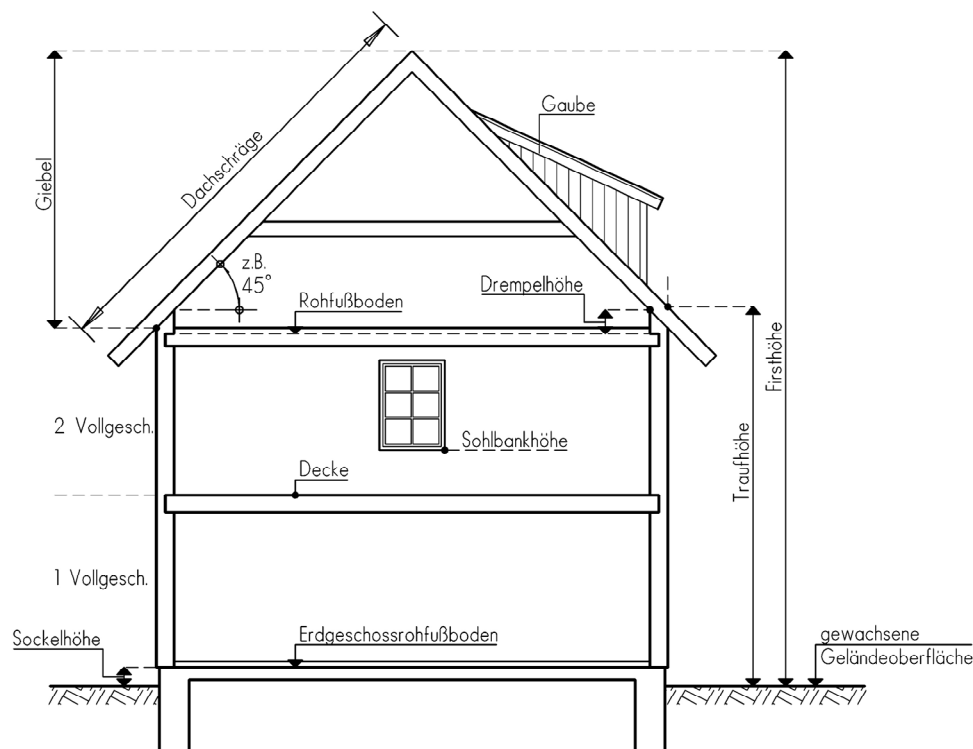


Abbildung 3: Erläuterungen zu Begriffen aus der ÖBV





Abbildung 4: Erläuterung des Begriffs Zwerchhaus

#### Hauptgebäude: Außenwände und Fassaden

In den Baugebieten sind entsprechend der umgebenden Bebauung die Außenwände der Hauptgebäude in einer sichtbaren Höhe von mindestens 2 m über Erdgeschoß-Rohfußboden herzustellen. In Anpassung an die ortsübliche Bebauung sind diese in den Farbtönen Rot oder Rotbraun zu gestalten. Als Rot oder Rotbraun gelten Farbtöne, die den in der Örtlichen Bauvorschrift genannten Farbtönen des festgesetzten Farbtöne Registers RAL 840-HR (matte Farbtöne) entsprechen. Da außerdem Fachwerk zu den ortsüblichen Fassaden gehört, wird auch dieses zugelassen. Die Ausmauerungen des Fachwerks haben sich in Materialien und Farben an die übrigen zulässigen Außenwände anzupassen. Auch für das Fachwerk selbst werden ortstypische Farbanstriche vorgegeben, um insgesamt eine positive Gestaltung zu erreichen.

Für die Außenwände gewerblich oder landwirtschaftlich genutzter Hauptgebäude wird neben der vorgeschriebenen Gestaltung auch eine komplette senkrechte Holzverschalung in Holz- oder Naturfarbtönen zugelassen sowie die Erstellung als Well- oder Trapezblechen oder Wellfaser-Zementplatten in grünen Farbtönen, um hier eine wirtschaftliche und gleichzeitig optisch ansprechende Gestaltung zu ermöglichen.

Untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Vorbauten im Eingangsbereich können auch in Stahl-Glaskonstruktion oder in Holzkonstruktion hergestellt werden. Wintergärten als Haupt- und Nebengebäude werden ebenfalls zugelassen. Hiermit möchte sich die Gemeinde offen gegenüber modernen Bauformen zeigen, die in untergeordneter Weise angewendet, von gestalterischem Wert sein können. Die für Holzkonstruktionen festgelegten Farben entsprechen der ortstypischen Verwendung.

Sowohl für Fassaden, untergeordnete Gebäudeteile als auch für Dächer (siehe unten) werden Ausnahmen zugelassen, soweit es sich um An- oder Umbauten an bestehenden Gebäuden handelt. Hierdurch soll vermieden werden, dass ein Form-, Material- oder Farbmix an einzelnen Gebäuden entsteht.

Die vorgegebene maximale Sockelhöhe soll ausgewogene Proportionen an Gebäuden gewährleisten. Da in Bardowick des Öfteren Höhenunterschiede zwischen Straßenverkehrsflächen und Bauflächen zu verzeichnen sind, wird die maximale Sockelhöhe auf das neu hergestellte Gelände oder die zuzuordnende Erschließungsstraße bezogen. (s. folgende Abbildung) Für die Fälle, wo das vorhandene Gelände auf gleicher Ebene oder wenig über der Erschließungsstraße liegt, bezieht sich die maximale Sockelhöhe auf die Erschließungsstraße. Hiermit soll ein Beitrag zur positiven Ortsbildgestaltung geleistet werden. Wo das neu hergestellte Ge-



lände unterhalb des Niveaus der Erschließungsstraße liegt, soll sich die maximale Sockelhöhe auf die neu hergestellte Geländehöhe beziehen. So werden unnötige Geländeaufhöhungen vermieden.

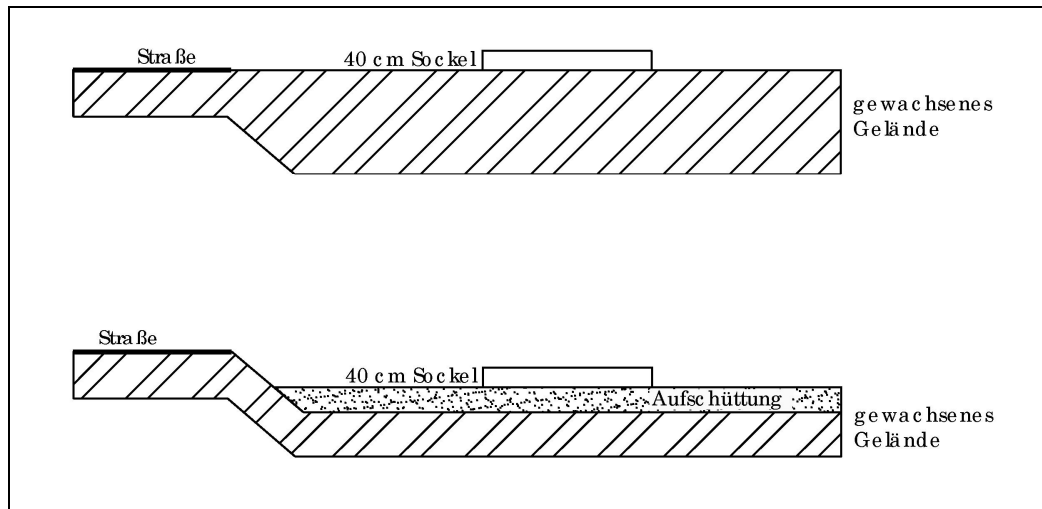


Abbildung 5: Erläuterungen zur festgesetzten Sockelhöhe

Die Giebel von Gebäuden in Bardowick sind häufig senkrecht mit Holz verschalt und meist naturbelassen, braun, grau, blau-grün oder grün gestrichen. Entsprechend dieser ortsüblichen Gestaltung werden für die Giebel Material und Farbgebung mit RAL-Tönen vorgegeben. Andernfalls wird vorgeschrieben, dass Wände im Dachbereich in denselben Materialien herzustellen sind, wie die Wände der Vollgeschosse. Hierdurch soll eine gewisse Einheitlichkeit gesichert werden.

Es wird berücksichtigt, dass ggf. eine nachträgliche Wärmedämmung an Gebäuden erforderlich ist. So werden auch hierfür Vorschriften vorgegeben, um eine ortstypische Gestaltung zu erreichen.

#### Hauptgebäude: Dächer

Die Dachgestaltung in den Baugebieten ermöglicht nicht die Herstellung eines konventionellen Flach- oder Pultdaches. Zulässig sind symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer als ortsübliche Dachformen. Die Dachneigung soll entsprechend der ortsüblichen Bauweise sowie abgestimmt auf den Dachtyp zwischen 30° und 50° betragen. Abgewalmte Bereiche sind bei Krüppelwalmdächern in Anlehnung an historische Gebäude in steilerer Neigung als das Hauptdach auszuführen. Orientiert an ortsüblichen Gegebenheiten sind Dächer in den Farbtönen Rot oder Rotbraun und mit nicht glänzenden Dachpfannen oder als Reetdach zu gestalten. Ausnahmsweise werden anthrazitfarbene Dächer zugelassen, wenn in der Umgebung bereits überwiegend anthrazitfarbene Dächer vorhanden sind. Da die Nutzung der Sonnenenergie als umweltfreundliche Energiequelle erwünscht ist, ist die Nutzung von Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und ähnlichen energietechnischen Bauelementen zulässig. Hierfür gilt im Hinblick auf die Lage im historischen Altbereich einschränkend, dass derartige Bauelemente sich nach Art und Umfang in das Erscheinungsbild einfügen müssen. Untergeordnete Dachteile wie Stirnbretter und Unterschläge sind auch in Holzkonstruktion in ortstypischen Farben zulässig. Im Sinne umweltfreundlicher Bauformen werden auch begrünte Dächer mit den hierfür erforderlichen Dachneigungen zugelassen. Die festgelegte Mindestdachneigung wird auch für Wintergärten vorgegeben, um hier neben dem Abfluss des Niederschlagswassers eine positive Gestaltung zu gewährleisten.



Für gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Hauptgebäude gilt im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit wiederum eine Ausnahme von den zulässigen Dachneigungen und Dachmaterialien. Diese dürfen, wie es für derartige Gebäude typisch ist, mit Well- oder Trapezblechen oder Wellfaser-Zementplatten in den vorgegebenen, ortstypischen Farbtönen (grau, rot oder rotbraun) hergestellt werden.

Die Festsetzungen zu Dachgauben und Zwerchhäusern haben zum Ziel, ein ausgewogenes proportionales Verhältnis zwischen Dachgauben und / oder Zwerchhäusern und Dachfläche zu erreichen. Die Anordnung soll so erfolgen, dass sie gegenüber dem Gebäude untergeordnet wirken. Hierzu sind Dachgauben und / oder Zwerchhäuser erst ab einer Dachflächenmindestneigung von 40° zulässig. Von Giebeln ist mit Dachgauben und Zwerchhäusern ein Abstand von mindestens 2,0 m zu halten. Außerdem soll der Abstand zwischen mehreren Gauben und Zwerchhäusern mindestens 2,0 m betragen. Die Länge einer Dachgaube oder die Summe der Längen mehrerer Dachgauben auf einer Dachseite darf das Maß der Hälfte der Trauflänge des zugeordneten Daches nicht überschreiten. Gauben dürfen maximal 2/3 der Höhe der Dachschräge einnehmen. Gemessen auf der Dachschräge sollen sie mindestens 50 cm Abstand zur Traufe und 90 cm zum First einhalten.

Zwerchhäuser dürfen in der Länge ein Drittel der unter ihnen liegenden Traufenlänge nicht überschreiten und der First darf nicht höher sein als der First des Hauptdaches.

Um einen Form-, Material- und Farbmix an einzelnen Gebäuden zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Gauben und Zwerchhäuser auf derselben Dachfläche einheitlich zu gestalten sind.

Da Dacheinschnitte wie z.B. eingesetzte Balkone Dachflächen unproportional wirken lassen, sollen sie nur auf den Gebäudeseiten zulässig sein, die von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind. Hiermit wird ein Beitrag zu einem ausgewogenen Straßenbild geleistet.

Die Festsetzungen zu DREMPeln sollen gewährleisten, dass das Dachgeschoss nicht bis an die Grenze zum Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Mit der Einschränkung der DREMPelhöhe bzw. den Vorschriften zur Ausbildung des Dachüberstandes bei höherem DREMPel wird positiv Einfluss genommen auf die Außenwirkung.

#### Hauptgebäude: Fenster und Türen

Auch für die Gestaltung von Fenstern und Türen werden Vorschriften formuliert, die sich an dem ortsüblichen orientieren. Das Verhältnis von Wandöffnung und Wandfläche bestimmt maßgebend die gestalterische Wirkung eines Gebäudes. So sollen Fensterflächen sowohl bei Schaufenstern als auch bei den übrigen Fenstern rechteckig stehende Formate aufweisen. Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig und die Addition der größten waagerechten Kantenlänge der verglasten Flächen einer Wand darf 50% der jeweiligen Wandlänge nicht überschreiten.

Es werden ortstypische Anstriche für Fenster und Türen in Weiß, Naturfarben, Braun oder Grün vorgegeben. Des Weiteren werden in Anlehnung an die historische Gestaltung Empfehlungen formuliert, dass Türen und Fenster in Holz hergestellt werden sollten. Kunststofffenster bleiben damit zulässig. Darüber hinaus sollten Fenster eine Gliederung durch Sprossen, Kämpfer und / oder Oberlichter und schmale Profilansichtsbreiten aufweisen.

Außerdem wird festgesetzt, dass historische Eingangstüren und Einfahrten in Gebäude zu erhalten sind. Hiermit wird auch gewährleistet, dass die noch vorhandenen „Groot Dörs“, die ein wichtiges Giebelelement der niederdeutschen Hallenhäuser sind, erhalten werden. Um diese in ihrer Wirkung zu betonen, wird festgesetzt, dass bei Veränderungen an einer „Groot Dör“ Verglasungen oder senkrecht verbretterte Flächen einzubauen sind. Der Dössel der „Groot Dör“ ist dabei in seiner Wirkung zu betonen.

Es wird empfohlen, Einzelfalllösungen für wärmetechnische Verbesserungen an historischen Eingangstüren und Einfahrten zu prüfen.



Auch für Dachflächenfenster werden Festsetzungen formuliert, um wiederum ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fenster- und Dachflächen zu erreichen. Die maximale Breite von Dachflächenfenstern wird auf 1,20 m festgesetzt, die maximale Höhe auf 1,60 m. Wenn mehrere Fenster auf einer Dachfläche angeordnet werden, darf bei Addition ein Drittel der zuzuordnenden Traufenlänge nicht überschritten werden. Außerdem sind auf derselben Dachfläche nur Fenster mit einheitlichen Höhen und gleicher Brüstungshöhe zulässig. Zu Giebeln und untereinander haben Dachflächenfenster einen Abstand von 2 m einzuhalten.

#### Hauptgebäude: Sonstiges

Um ein harmonisches und ausgewogenes Straßenbild abgestimmt auf eine historische Gestaltung zu erzielen, wird festgesetzt, dass Jalousien und Rolläden nur auf den straßenzugewandten Seiten zulässig sind, wenn die Kästen nicht über der Fassade hervorstehen. Antennen und Parabolspiegel-Antennen sind insgesamt nur auf den straßenabgewandten Dach- und Wandflächen zulässig. Auch die hierfür notwendigen Anschlüsse und Leitungen dürfen auf den straßenzugewandten Seiten nicht sichtbar sein.

#### Garagen, Carports und Nebengebäude: Außenwände, Fassaden

Neben den Gestaltungsvorschriften für Hauptgebäude werden auch Anforderungen für Garagen, Carports und Nebengebäude formuliert. Zur einheitlichen Außenwirkung und zur Wahrung des Siedlungscharakters werden auch hier die für das Hauptgebäude gewählten Farben festgesetzt.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird zudem u.a. für gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude eine Holzfassade zugelassen, die senkrecht zu verschalen ist. Wiederum aus Gründen der Wirtschaftlichkeit werden auch Außenwände aus Well- oder Trapezblechen sowie aus Wellfaser-Zementplatten zugelassen. Dies gewährleistet, dass auch große Nebengebäude optisch ansprechend wirken. Die Gemeinde möchte hiermit ihr Entgegenkommen für das vorhandene, ortstypische landwirtschaftliche und gewerbliche Leben auch innerhalb des Ortes signalisieren.

Für Holzanstriche sind entsprechend der Zielsetzung nur Lasuren in Holz-Naturfarbtönen zulässig. Daneben werden auch grüne, braune und graue Anstriche erlaubt, die ebenfalls ortstypisch sind.

Da in Bardowick noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt sind, die vorrangig Gemüseanbau betreiben, werden Gewächshäuser in Stahl-Glaskonstruktion zugelassen. Weitere ortstypische Gebäude stellen landwirtschaftliche Hallen und Gewerbebauten dar, deren tragende Teile in Stahlkonstruktion erstellt werden und so in der Fassade sichtbar sein dürfen.

Für An- und Umbauten dürfen ausnahmsweise wiederum Materialien und Farben der bestehenden Gebäude verwendet werden, um einen Farb- und Materialmix zu vermeiden.

#### Garagen, Carports und Nebengebäude: Dächer

Zur einheitlichen Außenwirkung werden auch hier die für das Hauptgebäude gewählten Dachformen und -neigungen sowie die Dacheindeckung festgesetzt. Für Carports gilt, dass diese auch mit Flachdach erstellt werden dürfen, da dies heutzutage des Öfteren üblich ist und sich hier ins Ortsbild passende Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Garagen dürfen nur ausnahmsweise mit Flachdach erstellt werden, wenn dies zur Wahrung der nach NBauO erforderlichen Grenzabstände unbedingt erforderlich ist.

Für An- und Umbauten wird wiederum zugelassen, dass diese in Form, Material oder Farbe wie das bestehende Gebäude gestaltet werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Für Dächer landwirtschaftlicher Hallen sowie Gewerbebauten ab einer Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> wird eine kostengünstigere Variante der Dacheindeckung in Well- oder Trapezblechen oder Wellfaserzementplatten zugelassen mit der hierfür üblichen Mindestneigung. Mit der



Möglichkeit dieser Dacheindeckung sollen die für Bardowick typischen Nutzungen wie Landwirtschaft und Kleingewerbe gefördert werden. Es werden jedoch ortstypische Farbtöne auch für diese Dächer vorgeschrieben sowie glänzende Materialien ausgeschlossen, da diese Gebäude überwiegend in exponierter Lage möglich sind.

#### Einfriedungen zu öffentlichen Flächen

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen werden auf ortstypische Formen beschränkt, um den Straßenraum positiv und einheitlich zu gestalten. Hecken sind hierbei als besonders typisch für Bardowick hervorzuheben. Als Einfriedungen sind daher zulässig Hecken aus standortheimischen Arten sowie naturfarbene oder grüne Holzstaketzäune und Holzlattenzäune, Mauern aus Naturstein oder Ziegeln in den Farben Rot oder Rotbraun sowie gusseiserne Zäune als Roheisen, verzinkt oder pulverbeschichtet in schwarz, grau oder grün oder ortstypische Kombinationen. Für Zäune wird die Farbgebung naturbelassen oder in dem häufig in Bardowick anzutreffenden grün vorgegeben. Hierfür ist wiederum ein RAL-Farbbregister verbindlich.

Standortheimische Arten für Hecken sind z. B. Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Eibe (*Taxus baccata*). Maschendrahtzäune sind nur innerhalb einer Hecke zulässig.

Um ein harmonisches und ortsübliches Straßenbild zu erhalten, werden Einfriedungen zu öffentlichen Flächen auf eine maximal zulässige Höhe von 1,20 m begrenzt. Da Hecken in Bardowick häufig höher als 1,20m sind, sind sie von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

#### Werbeanlagen

Die Aufstellung von Werbeanlagen soll mit Einschränkungen ermöglicht werden, da sich Handel, Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe innerhalb des Altbereiches von Bardowick befinden. Diese sollen aber das Ortsbild nicht dominieren, so dass entsprechende Gestaltungsvorschriften erlassen werden.

Die Entscheidung über die Aufstellung von Gemeinschaftswerbeanlagen obliegt der Gemeinde, da festgesetzt wird, dass diese der Genehmigung gemäß Erhaltungssatzung bedürfen. Hiermit kann die Gemeinde in jedem Einzelfall Einfluss auf den Standort und die Größe derartiger Werbeanlagen nehmen.

Außerdem soll sogenannte Fremdwerbung ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung, dass sonstige Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung für die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen zulässig sind, wird gewährleistet, dass die vorhandenen Betriebe nur am Betriebsstandort auf sich aufmerksam machen können. Zusätzlich darf Werbung für örtliche und regionale Angebote des Fremdenverkehrs, der Freizeitgestaltung und der Kultur gemacht werden.

Damit Werbeanlagen zurückhaltend wirken, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nicht beweglich sein und keine blinkenden Lichtquellen aufweisen dürfen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 10 % der zuzuordnenden Wandfläche einnehmen.

Bei eingeschossigen Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Geschossdecke ausgeführt werden, bei mehrgeschossigen Gebäuden bis zur Sohlbankhöhe der Fenster über dem Erdgeschoss.

Ebenso wie die Kästen von Jalousien und Rollläden dürfen Warenautomaten nicht über die Fassade hervorstecken.

Für freistehende Werbeanlagen wird eine maximale Größe vorgegeben, damit diese sich zurückhaltend ins Ortsbild einfügen. Der festgesetzte Mindestabstand zur Straßenverkehrsfläche dient ebenso der Verkehrssicherheit, gewährleistet aber auch, dass sich nicht Verkehrsschilder mit Werbetafeln mischen und damit allzu ungeordnet wirken.



### Ordnungswidrigkeiten

Um Rechtsmittel bei Zuwiderhandlung gegen diese Örtliche Bauvorschrift einlegen zu können, wird eine mögliche Geldbuße bis zu 50.000 € bei Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 Abs. 3 und 5 NBauO festgesetzt.

## 10. Erhaltungssatzung

Der Flecken Bardowick hat eine örtliche Bauvorschrift für den gesamten Altbereich von Bardowick erarbeitet. Hier sind die Grundsätze für eine positive Ortsbildgestaltung festgelegt. Näheres hierzu ist dem Kapitel 9 zu entnehmen.

Da nicht alle Gestaltungen, die sich in besondere Weise auf das städtebaulich und geschichtlich bedeutsame Ortsbild auswirken können, über die Regelungen einer ÖBV erfasst werden können und um den Genehmigungsvorbehalt durch den Flecken zu sichern, erlässt der Flecken ergänzend eine Erhaltungssatzung.

In der Erhaltungssatzung ist geregelt, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung wird erteilt durch den Flecken Bardowick oder, sofern eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist, durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Flecken. Hierdurch wird der Erhalt baulicher Anlagen sichergestellt, die das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind. Außerdem müssen neue Gebäude sich gestalterisch einfügen.

## 11. Umsetzung der Planung

Erschließungsmaßnahmen und Bodenordnungsmaßnahmen sind für die Umsetzung des Bebauungsplanes überwiegend nicht erforderlich. Da es sich um die Überplanung eines weitgehend bereits bebauten Bereiches handelt, kommen die Festsetzungen erst bei Umnutzungen oder Neubauten zur Anwendung. Für die vorhandenen Nutzungen gilt Bestandsschutz.

Zur Herstellung der Erschließungswege nördlich der Alten Wittorfer Straße wird der Flecken Verhandlungen mit den jeweiligen Eigentümern führen



## 12. Literatur-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Literatur

Drachenfels v. O, (Bearb.): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach §28 a und §28 b NNatG besonders geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, hrsg. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand März 2004

Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf (Hrsg.): Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, Ausgaben 1985, ergänzte Fassung 1995

Landkreis Lüneburg: Landschaftsrahmenplan

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 1996

NLfB (Hrsg.): Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50 000, Blatt L2728 Lüneburg, Ausgabe 22.06.2004

NLfB (Hrsg.): Geologische Karte von Niedersachsen 1 : 25 000, Blatt 2728 Lüneburg und 2628 Artlenburg, Ausgabe 22.06.2004

Samtgemeinde Bardowick (Hrsg.): Bestandsaufnahme Altbereiche Bardowick, erarbeitet durch das Büro Leptien • Kremer, Lüneburg, 2004

Samtgemeinde Bardowick (Hrsg.): Flächennutzungsplan, 28. Änderung, 2002

Samtgemeinde Bardowick (Hrsg.): Landschaftsplan, erarbeitet durch das Büro f. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Heinrich Dierking, Reinbek, 1995

Möller, Hans-Herbert (Hrsg.): Baudenkmale in Niedersachsen. 22.2, Landkreis Lüneburg, Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Niedersächsisches Landesverwaltungsamt, Institut für Denkmalpflege, Friedr. Vieweg & Sohn, Braunschweig/Wiesbaden, 1981



## Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1	Denkmalverdachtsfläche „Baudenkmale in Niedersachsen – Landkreis Lüneburg“, Möller 1981 .....	7
Abbildung 2	Ausschnitt aus der Messtischkarte (Blatt 2628 Artlenburg) mit Eintragung des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Ilmenau .....	8
Abbildung 3:	Erläuterungen zu Begriffen aus der ÖBV.....	47
Abbildung 4:	Erläuterung des Begriffs Zwerchhaus.....	48
Abbildung 5:	Erläuterungen zur festgesetzten Sockelhöhe.....	49
Tabelle 1:	Übersicht über die Biotope und ihre Wertigkeit des Dorfgebiete MD <sub>08</sub> , Fläche für Nebenanlagen .....	18
Tabelle 2:	Übersicht über die Biotope und ihre Wertigkeit des Dorfgebietes MD <sub>10</sub> , Fläche für Nebenanlagen .....	19
Tabelle 3:	Übersicht über die Biotope und ihre Wertigkeit des Dorfgebietes MD <sub>13</sub> , Fläche für Nebenanlagen .....	19
Tabelle 4:	Übersicht über die Biotope und ihre Wertigkeit des Dorfgebietes MD <sub>16</sub> , Bauplatz (Flurstück 26/6) .....	20
Tabelle 5:	Übersicht über die Biotope und ihre Wertigkeit des Dorfgebietes MD <sub>17</sub> , Fläche für Nebenanlagen .....	21
Tabelle 6:	Übersicht über die Biotope und ihre Wertigkeit des Dorfgebietes MD <sub>19</sub> , Fläche für Nebenanlagen .....	21
Tabelle 7	Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD <sub>08</sub> .....	36
Tabelle 8	Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD <sub>08</sub> .....	37
Tabelle 9	Bilanz, Dorfgebiet MD <sub>08</sub> .....	37
Tabelle 10:	Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD <sub>10</sub> .....	38
Tabelle 11:	Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD <sub>10</sub> .....	38
Tabelle 12:	Bilanz, Dorfgebiet MD <sub>10</sub> .....	38
Tabelle 13:	Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD <sub>11</sub> .....	39
Tabelle 14:	Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD <sub>11</sub> .....	39
Tabelle 15:	Bilanz, Dorfgebiet MD <sub>11</sub> .....	39
Tabelle 16:	Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD <sub>13</sub> .....	40
Tabelle 17:	Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD <sub>13</sub> .....	40
Tabelle 18:	Bilanz, Dorfgebiet MD <sub>13</sub> .....	41
Tabelle 19:	Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD <sub>14</sub> .....	41
Tabelle 20:	Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD <sub>14</sub> .....	41
Tabelle 21:	Bilanz, Dorfgebiet MD <sub>14</sub> .....	42
Tabelle 22:	Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD <sub>16</sub> .....	42
Tabelle 23:	Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD <sub>16</sub> .....	42
Tabelle 24:	Bilanz, Dorfgebiet MD <sub>16</sub> .....	42
Tabelle 25:	Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD <sub>17</sub> .....	43
Tabelle 26:	Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD <sub>17</sub> .....	43
Tabelle 27:	Bilanz, Dorfgebiet MD <sub>17</sub> .....	43
Tabelle 28:	Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD <sub>18</sub> .....	44
Tabelle 29:	Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD <sub>18</sub> .....	44
Tabelle 30:	Bilanz, Dorfgebiet MD <sub>18</sub> .....	44
Tabelle 31:	Flächenwerte des Bestandes im Dorfgebiet MD <sub>19</sub> .....	45
Tabelle 32:	Flächenwerte der Planung im Dorfgebiet MD <sub>19</sub> .....	45
Tabelle 33:	Bilanz, Dorfgebiet MD <sub>19</sub> .....	45
Tabelle 34	Städtebauliche Werte.....	46



Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Fleckens Bardowick, diesen Bebauungsplan Nr.35b „Altbereich Mitte – 2.Abschnitt, Wittorfer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Blatt 1), Begründung, den textlichen Festsetzungen (Blatt 1) und der örtlichen Bauvorschrift (Blatt 2) sowie der Erhaltungssatzung (Blatt 2), als Satzung beschlossen:

Bardowick, den 27.Juni 2006

gez. Dubber  
Gemeindedirektor

.....  
Siegel

