

**Inhaltsübersicht**

	Seite
<b>1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38</b>	<b>1</b>
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
<b>2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches</b>	<b>2</b>
2.1. Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen	2
<b>3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
3.1 Planungsanlass und Planerfordernis	2
3.2 Ziel und Zweck der Planung	2
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	2
4.2 Maß der baulichen Nutzung	3
4.3 Bauweise und Grundstücksgrößen	3
4.4 Zahl der zulässigen Wohnungen	3
4.5 Grünflächen	3
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
4.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
4.8 Örtliche Bauvorschrift	4
4.9 Erschließung	5
4.9.1 Verkehrliche Erschließung	5
4.9.2 Ver- und Entsorgung	5
<b>5. Auswirkungen dieses Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
5.1 Immissionsschutz	6
5.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	6
<b>6. Umweltverträglichkeit</b>	<b>7</b>
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>7</b>
<b>8. Hinweis</b>	<b>7</b>
<b>9. Beschluss über die Begründung</b>	<b>7</b>

Anlage Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 38  
Übersichtsplan über die externen Ausgleichsflächen

**1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „An der Nikolaihöfer Heide“**

**1.1 Gesetzliche Grundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 1327), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl.S. 89)
- Die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

**1.2 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient eine automatisierte Liegenschaftskarte, die vom Vermessungsbüro Heipke, Strunk und Mellentin aus Lüneburg erstellt und beglaubigt wurde. Die Planzeichnung wurde im Maßstab 1:1.000 erstellt.

**1.3 Planvorgaben**

- Regionalplanung  
Im regionalen Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Lüneburg ist Bardowick als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr und Erholung ausgewiesen.
- Flächennutzungsplan  
Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick ist der Plangebietsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Als Abgrenzung zur westlich angrenzenden Waldfläche ist ein ca. 30 m breiter Grünstreifen dargestellt.
- Bebauungsplan  
Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

# 1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „An der Nikolaihöfer Heide“

## 1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 1327), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl.S. 89)
- Die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

## 1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine automatisierte Liegenschaftskarte, die vom Vermessungsbüro Heipke, Strunk und Mellentin aus Lüneburg erstellt und beglaubigt wurde. Die Planzeichnung wurde im Maßstab 1:1.000 erstellt.

## 1.3 Planvorgaben

### • Regionalplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Lüneburg ist Bardowick als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr und Erholung ausgewiesen.

### • Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick ist der Plangebietsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Als Abgrenzung zur westlich angrenzenden Waldfläche ist ein ca. 30 m breiter Grünstreifen dargestellt.

### • Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Fleckens Bardowick südlich des Radbrucher Weges. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Süden durch eine vorhandene Waldfläche
- im Norden durch den Radbrucher Weg (K 42)
- im Osten durch eine vorhandene Wohnbebauung

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich ist mit Ausnahme eines Grundstückes am Radbrucher Weg unbebaut und ohne Gehölzbestand und wird zur Zeit mit Ausnahme eines ca. 2-4 m breiten Waldsaumes und einer kleinen Teilfläche am Radbrucher Weg landwirtschaftlich genutzt.

Der Plangeltungsbereich hat ein ganz leichtes Gefälle zum Radbrucher Weg. Auf etwa zwei Drittel der Länge der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben.

## 3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

### 3.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Die hier überplante Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Nachdem konkrete Anfragen für eine Bebauung dieser Fläche bei der Gemeinde eingegangen sind, soll mit dem Bebauungsplan Nr. 38 die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung mit 7-8 Bauplätzen zur Eigenentwicklung des Fleckens geschaffen werden.

### 3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für diesen Bebauungsplan wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Erschließung von 7 – 8 Bauplätzen
- Festsetzung einer Grünfläche am Waldrand als Waldschutzstreifen
- Vernetzung der angrenzenden Wohngebiete durch Vorhaltung einer Fuß- und Radwegeverbindung.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist das Gebiet als Wohnbaufläche mit einem seitlichen Grünstreifen am Wald dargestellt. Somit ist dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird pro Baugrundstück eine maximal zulässige überbaubare Grundfläche (**GR**) von 200 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück festgesetzt. Eine Überschreitung dieser überbaubaren Fläche zugunsten von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO<sup>1</sup> ist bis zu 50% zulässig.

Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 1.2** sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen laut § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

#### 4.3 Bauweise und Grundstücksgrößen

Für diesen Bebauungsplan gilt die abweichende Bauweise a. Dies bedeutet, dass nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 18 m zulässig sind (siehe hierzu **textliche Festsetzung Nr. 2.1**). Hierdurch soll unter Berücksichtigung der umliegenden, eher kleinteiligen Bebauung sichergestellt werden, dass keine überdimensionierten Gebäude entstehen. Grundsätzlich wären ansonsten in der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig.

Auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB werden für das Wohngebiet Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, in die die private Grünfläche einzubeziehen ist (siehe hierzu **textliche Festsetzung Nr. 3**). Hierdurch soll eine Parzellierung in zu kleine Grundstücke ausgeschlossen werden, da diese der vorhandenen Struktur des Bereiches sonst nicht gerecht würde. Die in der Planzeichnung dargestellten neuen Flurstücksgrenzen sind nur als Vorschlag zu verstehen und nicht verbindlich.

#### 4.4 Zahl der zulässigen Wohnungen

In dem Baugebiet sind pro Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig. Hierbei ist eine zweite Wohnung nur im Dachgeschoss erlaubt und muss der Hauptwohnung untergeordnet sein. Eine entsprechende Regelung enthält die **textliche Festsetzung Nr. 3**. Ziel ist es unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur der umliegenden Gebäude Mehrfamilienhäuser oder Appartementshäuser auszuschließen.

#### 4.5 Grünflächen

Unmittelbar am Wald ist ein 8 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaum“ festgesetzt, der sich im Süden deutlich verbreitert. Hier soll sich nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 7.3** ein

---

<sup>1</sup> Zu diesen Anlagen gehören: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Waldsaum mit gras- und staudenbestimmter Vegetation entwickeln. Daran schließt sich eine 8m - 20m breite private Grünfläche an, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist (siehe hierzu **textliche Festsetzung Nr. 6**). Die festgesetzte Grünfläche ist in Teilbereichen etwas schmaler als der Grünstreifen, der im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aber nicht parzellenscharf sind, wird der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot<sup>2</sup> gemäß § 8 Abs. 2 BauGB dennoch gerecht.

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist im Süden des Plangeltungsbereiches festgesetzt.

#### **4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Neben den Festsetzungen von Grünflächen (s.o.) dienen insbesondere Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dazu, einen Eingriff im Sinne von § 21 Abs. 1 BNatSchG auszugleichen<sup>3</sup>: Die gesamte öffentliche Grünfläche mit Ausnahme der Fläche für einen Kinderspielplatz ist gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe hierzu auch **textliche Festsetzung 7.3**).

Weitere Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB enthält die **textliche Festsetzung 7.1.**, die regelt, dass Zufahrten von Garagen, Carports und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen sind. Hierdurch soll der Anteil versiegelter Flächen reduziert werden.

In Verbindung mit § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO wird durch die **textliche Festsetzung 7.2** bestimmt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Damit soll ein Eingriff in das Grundwasser minimiert werden.

#### **4.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung des Wohngebietes und zur Auflockerung der Straßenverkehrsfläche sind in dem Seitenstreifen der Wohnstraße Baumpflanzungen vorgesehen (siehe **textliche Festsetzung Nr. 8.1**). Die **textliche Festsetzung Nr. 9.1** regelt hierzu, dass ausnahmsweise von den vorgesehenen Pflanzstandorten abgewichen werden kann, wenn Grundstückszufahrten oder Leitungstrassen eine entsprechende Verschiebung erforderlich machen.

#### **4.8 Örtliche Bauvorschrift**

Zur Gestaltung des Ortsbildes unmittelbar am Ortsrand werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes rahmensetzende Gestaltungsvorschriften erlassen. Um nicht zu sehr in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren einzugreifen, beziehen sich diese lediglich auf die Dachformen, die Art der

<sup>2</sup> § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB: Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

<sup>3</sup> Siehe hierzu Punkt 5.3 der Begründung.

Bedachung die Fassadengestaltung , die First- bzw. Sockelhöhe und die Einfriedungen.

Durch die Aufnahme entsprechender gestalterischer Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass das gewachsene Ortsbild nicht durch fremde, ortstypische Materialien, wie z.B. blaue oder grüne Dachpfannen, beeinträchtigt wird. Die örtliche Bauvorschrift soll dazu beitragen, dass sich die Neubauten gut in die vorhandenen Strukturen einfügen.

## 4.9 Erschließung

### 4.9.1 Verkehrliche Erschließung

Das **neue Wohngebiet** wird vom Radbrucher Weg durch eine neu zu bauende Erschließungsstraße erschlossen, die als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebaut werden soll.

Vom Wendeplatz aus ist ein 3m breiter Geh- und Radweg zu dem östlich angrenzenden Wohngebiet vorgesehen, der eine sichere fußläufige Wegeverbindung zu dem Kindergarten am Vögeler Weg sicher stellen soll. Der ersteca. 35m lange Abschnitt dient gleichzeitig der Erschließung der südlichen Grundstücke und ist in einer Breite von 3,5m vorgesehen. Der Wendeplatz ist mit einem Durchmesser von 21m großzügig bemessen, so dass hier auch problemlos dreiachsige Müllfahrzeuge wenden können.

### 4.9.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Leitungen für die Entsorgung von Schmutzwasser sind im Radbrucher Weg bereits vorhanden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist gemäß § 149 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) zunächst Angelegenheit der Grundstückseigentümer. Unter ökologischen Gesichtspunkten und zur Entlastung der Regenwasserkanalisation ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorgesehen. Die **textliche Festsetzung Nr. 7.2** regelt deshalb, dass das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Zur Entwässerung der Erschließungsstraße ist eine seitliche Versickerungsmulde innerhalb eines 3m breiten Grünstreifens vorgesehen. *Ein Anschluss der Versickerungsmulde an den östlich vorhandenen Entwässerungsgraben ist möglich, da die Verkehrsfläche unmittelbar an den Graben anschließt.*

Um den Erhalt und die Pflege des Grabens dauerhaft zu sichern, *ist eine 5m breite Fläche als „Entwässerungsschutzstreifen“, beginnend am westlichen Böschungskopf des Grabens auf ganzer Grabenlänge vorgesehen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.*

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Immissionsschutz

Auf das allgemeine Wohngebiet einwirkende störende Immissionsbelastungen sind nicht bekannt.

### 5.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Sind aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft<sup>4</sup> zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden.

Für die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen hat der Flecken Bardowick das Büro für Landschaftsplanung Bielfeldt + Berg aus Hamburg beauftragt.

Der Bilanzierung, die dieser Begründung als Anlage beigelegt ist, ist zu entnehmen, dass insgesamt eine Ausgleichsfläche von 6.330 m<sup>2</sup> erforderlich ist. Hiervon können 1.620m<sup>2</sup> im Plangeltungsbereich innerhalb der Grünfläche nachgewiesen werden. Darüber hinaus verbleibt ein Ausgleichserfordernis von **4.260 m<sup>2</sup>**. Dieser externe Ausgleich ist im Kompensationsflächenpool des Fleckens Bardowick auf den Flurstücken 303/8, 304/8 und 307/8 der Flur 16, Gemarkung Bardowick vorgesehen. Hier sollen im Rahmen der Renaturierung eines Fließgewässers durch naturnahe Gestaltung (der „Riethe“) die o.g. Flurstücke einbezogen werden. Altarme, Mäander und Stillwasserbereiche geschaffen werden. Die unter Naturschutzbehörde hat im Rahmen einer Vorabstimmung signalisiert, dass eine entsprechende Renaturierung grundsätzlich als Kompensationsmaßnahme geeignet ist, weist allerdings darauf hin, dass Pflegemaßnahmen alleine innerhalb der hochwertigen Biotope nicht als Kompensation geeignet sind.

Für die Renaturierung der Riethe wird derzeit ein Konzept durch einen Planer erstellt. Der Flecken ist in diesem Bereich bereits Grundstückseigentümer mehrerer Flächen. Weitere Flächen können und werden sowohl kurz- als auch langfristig erworben.

Die Realisierung erfolgt abschnittsweise.

Das Konzept wird mit der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren abgestimmt. Eine Kostenübernahme für die durchzuführenden Maßnahmen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

In Abstimmung mit dem Landkreis ist eine Erschließung und Umsetzung des Bebauungsplanes erst dann vorgesehen, wenn ein abgestimmtes Konzept für die geplanten Maßnahmen im Flächenpool des Fleckens vorliegt.

<sup>4</sup> Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

## 6. Umweltverträglichkeit

Da das Verfahren dieses Bebauungsplanes vor dem Inkrafttreten der Novelle des BauGB vom 24.06.2004 eingeleitet wurde, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach den Überleitungsvorschriften in § 245c dieses Gesetzes nicht erforderlich. Es gilt das alte BauGB<sup>5</sup>. Auch hiernach ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB für diesen Bebauungsplan nicht zu erstellen, da aufgrund der Größe gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

## 7. Flächenbilanz

Größe des Plangeltungsbereiches	<b>ca. 13.075 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 6.220 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Straße)	ca. 1.350 m <sup>2</sup>
Geh- und Radweg	ca. 180 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 5.325 m <sup>2</sup>
davon	
Private Grünfläche (Waldsaum)	ca. 1.850 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Waldsaum)	ca. 2.900 m <sup>2</sup>
Spielplatz	ca. 575 m <sup>2</sup>

## 8. Hinwels

Funde, die bei den Erschließungs- oder Baumaßnahmen gemacht werden, sind unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg) zu melden.

## 9. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Rat des Fleckens Bardowick in der Sitzung am 20.06.2006 beschlossen.

Bardowick, den 28. Juni 2006

Der Gemeindedirektor

gez. Dubber

( L S )

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Guster,  
Tel. 04158/ 890 277 Fax 890 276  
Email: info@planwerkstatt-nord.de

Aufgestellt am: 16.02.2006  
Überarbeitet am 06.06.2006

Guster, den 28. Juni 2006  
gez. Hermann S. Feenders

<sup>5</sup> Siehe Punkt 1.1 der Begründung