

## Begründung

Gemäß Satzungsbeschluss vom 14.07.2005

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsgrund und -ziel</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2	Derzeitige Nutzung	3
<b>3</b>	<b>Andere zu berücksichtigende Planungen</b>	<b>4</b>
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.2	Veränderungssperre	4
3.3	Landschaftsschutzgebiet – LG 26 „Eichhof“	4
3.4	Denkmalschutz	5
3.5	Überschwemmungsgebiet	5
<b>4</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>5</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	6
4.4	Oberflächenentwässerung	7
4.5	Bodenschutz	7
4.6	Grünflächen	7
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Einfluss umgebender Nutzungen auf die Planung</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Umsetzung der Planung</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>13</b>



# 1 Planungsgrund und -ziel

Der Flecken Bardowick möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 39 „Hinterm Eichhof“ den südlichen Rand des Altdorfes zwischen dem Schwarzen Weg und der Ilmenau städtebaulich ordnen.

Ursprünglich gehörte der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 34 „Altbereich Ost“, für den bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Aufgrund vermehrter Bauwünsche von Anliegern, auf den hinteren Grundstücksflächen Neubauten zu erstellen, wurde der Bebauungsplan „Hinterm Eichhof“ vorgezogen. Die Gemeinde erarbeitete ein Konzept zur Erschließung der hinteren Grundstücksflächen, das den Neubau einer Straße abzweigend vom Schwarzen Weg beinhaltete. Die Straße Hinterm Eichhof sollte aufgrund des geringen Ausbaustandards nicht mit weiterem Verkehr belastet werden. Dieses Konzept wurde in einer Anwohnerversammlung vorgestellt und fand dort keine Zustimmung.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt nun eine Bestandsüberplanung. Das städtebauliche Erfordernis der Planung ergibt sich aus der bisherigen Baupraxis mit unregelmäßigen Anbauten sowie dem Bau von Nebengebäuden in zunehmendem Maße in den Außenbereich hinein. Die im Innenbereich gelegenen Flächen sind derzeit gemäß §34 BauGB bebaubar. Eine schleichende Verdichtung der Bebauung zeichnet sich ab. Hierauf ist die schmale Erschließungsstraße „Hinterm Eichhof“ nicht ausgelegt. Planungsziel ist es, nur noch eine mäßige Verdichtung zuzulassen, die maximal der dichtesten Bebauung im Bestand entspricht und die überbaubaren Flächen für Haupt- und für Nebengebäude zu definieren. Auch auf den Grundstücken am Schwarzen Weg soll nur eine lockere Bebauung möglich sein, da es sich um den Einfahrbereich in das Altdorf handelt und dieser Bereich zum Nikolaihof führt. Der Flecken möchte mit der Planung Einfluss auf die Ortsrandgestaltung im südlichen Einfahrbereich des Altdorfes unter besonderer Berücksichtigung des angrenzenden denkmalgeschützten Nikolaihofes und des Eichenhofes im Landschaftsschutzgebiet nehmen.

## 2 Bestandsaufnahme

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan ist südlich der Straße „Hinterm Eichhof“ und östlich der Straße „Schwarzer Weg“ gelegen. Im Osten wird er durch den Treidelweg an der Ilmenau und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Höhen liegen bei 5-10m über NN. Lediglich im Westen im Bereich der vorhandenen Bebauung am Schwarzen Weg liegt die Straße um ca. 3-4 m höher als das Gelände.

### 2.2 Derzeitige Nutzung

Die Bebauung Hinterm Eichhof besteht überwiegend aus Siedlungshäuser der 50er Jahre zwischen denen einzelne ältere Gebäude eingestreut sind. Die Bebauung ist mehrheitlich eingeschossig, einzelne Häuser sind auch zweigeschossig. Die Siedlungsstruktur ist durch zahlreiche An- und Umbauten mit einer Vielzahl von Nebengebäuden geprägt. Eine kleine Nebenerwerbslandwirtschaft ist in der Straße „Hinterm Eichhof“ vorhanden. Es existiert nur eine Bauzeile, wobei die Tendenz zu erkennen ist, mit großen Anbauten und Nebengebäuden in die zweite Bauzeile vorzudringen. Am Schwarzen Weg bestehen drei ältere Gebäude, ein Siedlungshaus der 50er Jahre sowie eine Doppelhausbebauung der 70er Jahre. Das Gebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Das Gebäude Nr. 1 war denkmalgeschützt. Es wurde von dem Architekten Matthies erbaut, der der Bardowicker Künstlergruppe um Hart-



mann angehörte, und fällt baustilistisch als Villa der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert aus dem Rahmen.

Die Flächen hinter diesen Bauzeilen werden zurzeit gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. In den Gartenflächen ist teilweise dichter Nadelholzbewuchs vorhanden mit jungen Birken durchsetzt. Großkroniger wertvoller Baumbestand ist nicht vorhanden.

Die bestehende Bebauung ist über die vorhandene Straßen „Schwarzer Weg“ und „Hinterm Eichhof“ und den Treidelweg erschlossen. Der Schwarze Weg stellt die Einfahrstraße in den Altdorfbereich von Bardowick dar und verbindet als Kreisstraße 51 Bardowick mit Adendorf. Die OD-Grenze befindet sich bei km 0,355, das ist etwa in Höhe des von der K51 abzweigenden Stichwegs. Der Schwarze Weg ist mit einem einseitigen Fußweg auf der westlichen Seite ausgebaut. Im Bereich der Bebauung 1-7 ist lediglich ein Grünstreifen vorhanden. Auf der Straße verkehrt eine Buslinie, im Bereich der Nr. 5-7 ist eine Bushaltestelle vorhanden.

Die Straße „Hinterm Eichhof“ ist Anliegerstraße und Zuwegung zur Schleuse und zum Schiffsanleger und endet als Sackgasse mit eingeschränkter Wendemöglichkeit auf dem Treidelweg. Die Seitenräume sind unbefestigt. Im Bereich des Nikolaihofes ist die Straße mit Kopfsteinpflaster befestigt.

Der Treidelweg wird zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen, eines Gebäudes und besonders als Fuß- und Radweg zur Naherholung genutzt. Er ist darüber hinaus von historischer Bedeutung.

Im Übrigen wird verwiesen auf die „Bestandsaufnahme Altbereiche Bardowick“ vom Februar 2004.

### **3 Andere zu berücksichtigende Planungen**

#### **3.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan weist entlang der Straße „Hinterm Eichhof“ eine Bautiefe von ca. 50m für ein Wohngebiet aus. Entlang dem Schwarzen Weg ist ebenfalls Wohnbaufläche dargestellt in einer Tiefe von 25-30m. Nördlich der Straße „Hinterm Eichhof“ sind ein Landschaftsschutzgebiet sowie eine Kirche ausgewiesen. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes entspricht nicht der Verordnung zum LSG-LG 26, laufende Nr. 87 des Verzeichnisses der Landschaftsschutzkarten. Es fehlt außerdem die nachrichtliche Darstellung des Denkmalschutzes vom Nikolaihof. Die Flurstücke südlich im Bereich „Am Eichenhof“ sind Flächen für die Landwirtschaft. Östlich grenzt die Ilmenau als Gewässer an. Sie wird in ihrem Verlauf begleitet durch ein Überschwemmungsgebiet. Die nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan entspricht hier nicht mehr der Festsetzung gemäß Niedersächsischem Wassergesetz.

Im Umgebungsbereich ist westlich Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Das Schulzentrum befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m Luftlinie.

#### **3.2 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.39 „Hinterm Eichhof“ als Satzung beschlossen. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes oder nach Ablauf von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Veränderungssperre (02.01.2004) tritt diese außer Kraft.

#### **3.3 Landschaftsschutzgebiet – LG 26 „Eichhof“**

Mit der Verordnung vom 09.06.1959 hat der Landkreis Lüneburg das der Stadt Lüneburg gehörende Gehölz beim Nikolaihof als Landschaftsteil unter Landschaftsschutz gestellt. Es ist gemäß § 26 Niedersächsischem Naturschutzgesetz als Landschaftsschutzgebiet (LSG LG 26)

ausgewiesen. Der Eichenhof ist ein großer Eichenmischwald mit besonders markanten Randeichen. Der etwa 5 ha große Bereich ist Ortsbildprägend und besitzt Bedeutung für die Naherholung. Der Wald wird von Wanderwegen durchzogen, die den denkmalgeschützten Nikolaihof mit dem Schleusenbereich an der Ilmenau verbindet. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im Flächennutzungsplan widerspricht der Darstellung in der Landschaftsschutzkarte.

### 3.4 Denkmalschutz

Am Schwarzen Weg Nr. 28 wurde 1986 bei Bauarbeiten in der Toreinfahrt ein kleines verziertes Gefäß gefunden, das auf ein Gräberfeld schließen lässt. Im Landschaftsplan ist diese Stelle als Bodendenkmal gekennzeichnet. Sie befindet sich angrenzend an das Untersuchungsgebiet.

Die Denkmaltopographie für Niedersachsen kennzeichnet den St. Nikolaihof als denkmalgeschütztes Ensemble, in dem mehrere denkmalgeschützte Gebäude liegen. Der Eichenhof ist eine denkmalgeschützte Grünanlage. Beide Bereiche grenzen nördlich an die Straße „Hinterm Eichhof“ an.

Bei allen denkmalgeschützten Anlagen ist neben dem eigentlichen Schutz der Umgebungsschutz zu beachten. Der Wert der Anlagen für die Denkmalpflege darf nicht beeinträchtigt werden.

An der Ilmenau liegt vor der Schleuseninsel der Standort einer nicht mehr vorhandenen Wassermühle östlich angrenzend an das Plangebiet.

### 3.5 Überschwemmungsgebiet

Das Überschwemmungsgebiet, in dem nicht gebaut oder gepflanzt werden darf, verläuft in einem Abstand von etwa 20 m vom Treidelweg und ist nachrichtlich übernommen. Die Festlegung erfolgt durch die Wasserbehörden und wäre ggf. auch durch diese zu überprüfen. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird das Überschwemmungsgebiet berücksichtigt. Für die dort vorhandene Bebauung gilt Bestandsschutz.

## 4 Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen über örtliche Verkehrsflächen. Die Erschließung ist über die vorhandenen Verkehrsanlagen gesichert. Insofern ist er als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zu betrachten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich daher nach den getroffenen Festsetzungen und danach nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB betrifft z.B. die Bauweise und die maximale Anzahl der Wohneinheiten.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entlang der Straßen „Schwarzer Weg“ und „Hinterm Eichhof“ entsprechend der bestehenden Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da die Erschließung über die Straße „Hinterm Eichhof“ hierauf nicht ausgelegt ist. Eine anderweitige Nutzung lässt die Verkehrssituation auf der Kreisstraße K51 nicht zu und würde auch den Gebietscharakter stören. Der bestehende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb genießt Bestandsschutz. Eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht vorgesehen, da das Gebiet hierfür nicht geeignet ist und die Aufgabe des Betriebes absehbar ist.



## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird wegen seines Ortsrand-Charakters und mit Rücksicht auf den benachbarten denkmalgeschützten Nikolaihof eine Beibehaltung der lockeren Bebauung angestrebt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 zuzüglich einer Überschreitung durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um max. 75 % festgesetzt. Hierdurch werden die Grundstücke mit der dichtesten Bebauung auf den Bestand festgeschrieben, während alle anderen geringer bebauten Grundstücke Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Die Festsetzung einer Überschreitung der Grundflächenzahl um 75% durch Nebenanlagen entspricht dem ländlichen Charakter der Siedlung mit zum Teil großen Nebengebäuden und großen Gärten.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Tiefe des Baugebietes wird mit 40 m festgelegt, was der Regeltiefe eines Baugrundstückes entspricht.

„Hinterm Eichhof“ wird die Firsthöhe entsprechend dem Bestand mit max. 10,00 m festgesetzt. Am „Schwarzen Weg“ wird die Firsthöhe mit max. 9,5 m festgesetzt.

Für den Schwarzen Weg Nr. 1 wird eine Sonderregelung getroffen. Die Firsthöhe wird mit max. 11,50 m bezogen auf die Straße „Schwarzer Weg“ festgesetzt. Außerdem wird hier die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf II erhöht entsprechend dem Bestand. Mit der maximal zulässigen Firsthöhe wird es auch in Zukunft möglich bleiben, beim Einfahren in den Ort oder vom Treidelweg aus, die höheren ortsbildprägenden Gebäude des Nikolaihofes sowie die Kronen des Eichenhofes zu sehen.

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet am Schwarzen Weg (Flurstücksnummern: 58/3, 58/13, 58/14, 58/12 und 58/8) eine Mindesttraufhöhe von 3,4 m festgesetzt, damit bei dem vorhandenen Höhenunterschieden des Geländes Hauptgebäude mit Dach gebaut werden. Sie wird auf ein übliches Mindestmaß bei einem Vollgeschoß begrenzt.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass der Bestand an Hauptgebäuden erfasst wird. Sie erhält an der Straße „Hinterm Eichhof“ eine Regeltiefe von 22 m, was einer einzeiligen Bebauung entspricht und ausreichend Spielraum für die Lage der Gebäude bietet.

Zum Gebäude Schwarzer Weg Nr. 1 wird mit umliegenden Baugrenzen Abstand eingehalten. Die Grundstücksflächen von den Gebäuden Hinterm Eichhof Nr. 2 und 4 bewirken zusammen mit den Freiflächen vor dem Nikolaihof eine großzügige Raumbildung, was in Hinsicht auf den Denkmalschutz des Nikolaihofes und die besondere Bauform des Gebäudes Schwarzer Weg Nr. 1 positiv auswirkt.

Für das Gebäude Hinterm Eichhof Nr. 2 wird von dieser Regeltiefe geringfügig abgewichen, um Erweiterungen nach Norden und Westen bis zu einer Tiefe von 5m zuzulassen. Der Anbau eines Wintergartens nach Westen ist unter Schaffung der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen möglich (z.B. Baulast. Dem Flecken ist es wichtig, gerade mit der rückwärtigen Bebauung eine klare Bauflucht und Abgrenzung zur freien Landschaft zu schaffen. Für das Grundstück Hinterm Eichhof Nr. 2 wurde hiervon abgewichen, um den recht großen Wohngebäudebestand mit der überbaubaren Fläche vollständig erfassen zu können. Eine weitere Bebauung in Richtung Süden soll nicht ermöglicht werden. Zwar geht der weiteste Baubestand bis hierher, eine bauliche Begrenzungs-„linie“ ist hierdurch jedoch nicht erkennbar. Hinzu kommt, dass die weit zurückstehenden Gebäude nicht wohnbaulich genutzt werden sondern Nebengebäude sind. Insofern ist hier keine „Baugrenze“ im Bestand ablesbar. Das vorhandene Gebäude und die festgesetzte Baugrenze ermöglichen ein dem heutigen Wohnstandard angemessenes Wohnen.

Mit der straßenseitig festgesetzten Baugrenze wird die Bauflucht der vorhandenen Gebäude aufgenommen. Das Wohnhaus Nr. 6A liegt dabei etwas zurückgesetzt, jedoch innerhalb der Regeltiefe der überbaubaren Fläche von 22 m. Lediglich das Wirtschaftsgebäude ist nicht vollständig in der überbaubaren Fläche enthalten.

Planungsabsicht ist, die Wohnnutzung in der Straße „Hinterm Eichhof“ nur in einer Bauzeile zuzulassen. Dem Flecken ist dabei gerade die hintere Baugrenze wichtig, um so eine klare Bauflucht und Abgrenzung zur freien Landschaft zu schaffen. Mit einer Verschiebung der Baugrenze nach Süden würde die Umnutzung des Wirtschaftsgebäudes und damit eine „verkappte“ Bebauung in zweiter Zeile ermöglicht, auch wenn es sich um ein mit dem Hauptgebäude verbundenes Gebäude handelt. Aufgrund der schmalen Erschließungsstraße, sollen jedoch keine weiteren Wohngebäude möglich sein.

Auf dem Flurstück 58/3, Schwarzer Weg Nr. 3, wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, die eine weitere Bebauung ermöglicht. Diese Fläche liegt ca. 2-3 m tiefer als die Straße „Schwarzer Weg“. Eine Bebauung ist nur mit einer Aufhöhung des Geländes möglich. Zum Schutz der umgebenden Bebauung wird die überbaubare Fläche hier auf eine Tiefe von 15 m begrenzt und hält einen großzügigen Abstand zum Gebäude Schwarzer Weg Nr. 1 ein. Zum Schwarzen Weg hin wird eine Baulinie festgesetzt. Damit wird im Zusammenspiel mit der Festsetzung, dass Aufhöhungen nur soweit zulässig sind, als sie für die Herstellung von Gebäuden erforderlich sind, die Aufhöhung auf den vorderen Grundstücksteil beschränkt. Aus dem gleichen Grund sollen auch Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen möglich sein.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind ansonsten auch außerhalb der Baugrenzen in den Baugebieten zulässig. Allerdings ist mit ihnen ein Abstand von 3 m zur Erschließungsstraße einzuhalten, da sich eine gärtnerische Gestaltung der Vorgärten positiver auf das Ortsbild auswirkt.

#### **4.4 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 hierfür 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.

#### **4.5 Bodenschutz**

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Abgrabungen und Aufhöhungen in den Baugebieten sind nur zulässig, soweit dies zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten erforderlich ist. Das vorhandene Relief auf den übrigen Grundstücksflächen ist zu erhalten.

Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt insbesondere in die Schützgüter Wasser, Boden sowie das Landschaftsbild.

#### **4.6 Grünflächen**

Die hinteren Grundstücke werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt, um sie auch künftig von baulichen Anlagen frei zu halten. Da keine Ausgleichsverpflichtung besteht, wird für den Pflanzstreifen lediglich eine Pflanzempfehlung formuliert. Konkrete Festsetzungen sollen hierzu nicht erfolgen. Für die Umsetzung besteht keine Verpflichtung, diese soll nach und nach erfolgen. Die Flächen können daher weiterhin gärtnerisch genutzt werden.





Im Folgenden werden die Kartenaussagen des Landschaftsplanes für das Plangebiet mit Umgebung wiedergegeben:

	<b>Vorhandene Siedlungsfläche und Gärten</b>	<b>Ackerfläche</b>
<b>Ökologische Gliederung</b>	Mäßig trockene, stellenweise trockene bis feuchte grundwasserbeeinflusste Sandböden	Mäßig trockene, stellenweise trockene bis feuchte grundwasserbeeinflusste Sandböden
<b>Kulturhistorische Entwicklung</b>	Ausdehnung der Siedlungsfläche (einschließlich ausgedehnter Grünflächen, Gärten und Erwerbsgartenbauflächen)	
<b>Nutzungskonflikte und Landschaftsschäden</b>	Im Bereich von Hinterm Eichhof Nr. 20 und 22 Bodenbildungen mit hoch anstehendem Grundwasser; Moorbildungen; Anmoorige Bildungen; sonstige Bildungen, z.T. anmoorig; Raseneisenstein über Sand	Südlich von Hinterm Eichhof Nr. 20 und 22 Bodenbildungen mit hoch anstehendem Grundwasser; Moorbildungen; Anmoorige Bildungen; sonstige Bildungen, z.T. anmoorig; Raseneisenstein über Sand
<b>Leistungen für die Sicherung der Naturgüter</b>	Sehr geringe Bedeutung	Geringe Bedeutung
<b>Leistungen für den Arten und Biotopschutz</b>	Sehr geringe Bedeutung	Sehr geringe Bedeutung

<b>Leistungen für die Regulation und Regeneration von Wasser und Boden</b>	Geringe Bedeutung	Mittlere Bedeutung
<b>Entwicklungsziele Naturhaushalt</b>	Erhaltung und in Teilbereichen Erhöhung des Anteils von Freiflächen;	Erhaltung und Entwicklung einer naturnahen Kulturlandschaft der grundwassernahen Talsande mit Wechsel von Grünland- und Ackernutzung, mit vernetzten naturnahen Gehölzen, Lebensräumen sowie ungenutzten Flächen
<b>Landschaftsbild und Erlebnisräume</b>	Hoher Anteil unversiegelter Gartenflächen, homogenes Ortsbild, meist Backsteinbauweise	Grünland-Acker-Erlebnisraumkomplex im Niederungsbereich der Ilmenau, ungegliederter oder gering gegliederter Acker-Erlebnisraum, wenig verändertes und wenig belastetes Landschaftsbild mit vielen naturnahen Elementen, Vielfalt und Naturnähe: mittlere Bedeutung/mittlere Belastung, Eigenart: hohe Bedeutung/geringe Belastung, Belastung: hohe Bedeutung/sehr geringe Belastung



<b>Entwicklungsziele schaftsbild</b>	<b>Land-</b>	Verbesserung des Landschaftsbildes durch Anpflanzung von landschaftstypischen Bäumen	Steigerung der Naturnähe und der landschaftlichen Vielfalt des Landschaftsbildes
<b>Schutz, Pflege und Entwicklung</b>		Nördlich Kennzeichnung des LSG 26, Eichenhof	Bodendenkmal südlich von Schwarzer Weg Nr. 7

Besondere faunistische und floristische Werte sind nicht gegeben.

Es stehen mäßig trockene, stellenweise trockene bis feuchte grundwasserbeeinflusste Sandböden an. Entlang der Ilmenau wechseln die Bodenverhältnisse zu frischen bis feuchten, in tieferen Lagen nassen grundwasserbeeinflussten Sandböden, z. T. lehmig, örtlich anmoorig.

Die Ilmenaaniederung ist von Bedeutung für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss.

Mit den Festsetzungen wird dem Vermeidungsgebot gemäß Naturschutzrecht entsprochen. Die oben beschriebenen Festsetzungen zum Bodenschutz dienen hierfür. Außerdem wird eine weitere Inanspruchnahme freier Landschaft durch die Begrenzung der Baufläche vermieden, die vorhandenen Gärten werden erhalten. Die weitere Versiegelung im Gebiet wird auf ein Mindestmaß begrenzt, das auch im Rahmen der Baumöglichkeiten nach § 34 BauGB gelegen hätte. Durch die mit den Baugebieten eingehaltenen Abstände zur Ilmenau wird der Klimaschutz berücksichtigt. Insgesamt bleiben die durch jetzt getroffene Festsetzungen möglichen Eingriffe in Naturhaushaltsfunktionen hinter den heute möglichen Eingriffen zurück. Ausgleichsmaßnahmen werden daher gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich. Demnach hat die Gemeinde lediglich eine Pflanzempfehlung für die Eingrenzungen der Grundstücke aufgenommen.

Das Ortsbild ist gekennzeichnet durch eine Siedlungsstruktur der Nachkriegszeit mit einzelnen älteren Gebäuden. Neuere Anbauten sowie Nebengebäude, die sich in Größe, Form, Material und Farbe nicht dieser Umgebung anpassen, prägen zunehmend das Bild. Von Süden her ist der Siedlungsrand nur ungenügend eingegrünt und durch eben diese Nebengebäude und Anbauten ist das Ortsbild hier eingeschränkt.

Von besonderem Wert für das Ortsbild sind der Nikolaihof und der Eichenhof mit altem Laubbaumbestand.

Das Landschaftsbild auf den Freiflächen ist ebenfalls eingeschränkt. Dieser Bereich stellt sich als ungegliederte ebene Fläche dar, wobei allerdings eine Blickbeziehung zur Ilmenau besteht. Diese ist jedoch vom Schwarzen Weg aus nicht zu sehen sondern lediglich das vor der Schleuse liegende Hausboot.

Vom Treidelpfad aus stellt sich das Landschaftsbild mit dem Flusslauf und den angrenzende Freiflächen als besonders wertvoll dar. Sie werden als weiter Flussniederungsbereich wahrgenommen.

Das Landschaftsbild wird an dieser für Bardowick bedeutsamen Ortseingangssituation in der Nachbarschaft zur Ilmenau mit Schleuse und zum Landschaftsschutzgebiet „Eichenhof“ geschont, bzw. die Festsetzungen werden sich langfristig positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

## 7 Einfluss umgebender Nutzungen auf die Planung

Auf die Belange des Denkmalschutzes für die den Nikolaihof, des Landschaftsschutzes für den Eichenhof und des Gewässerschutzes für die Ilmenau mit Überschwemmungsgebiet wird mit

den getroffenen Festsetzungen Rücksicht genommen. Beeinträchtigungen für die bestehenden und geplanten Nutzungen sind hieraus nicht zu erwarten.

Südlich angrenzend befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die festgesetzten Grünflächen dienen als Puffer zwischen dem Wohngebiet und eventuellen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Übrigen ist den Nutzern die Situation bekannt, Konflikte haben sich hieraus in der Vergangenheit nicht ergeben.

Der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 1 setzt allgemeine Wohngebiete fest, so dass sich eine gute Verträglichkeit mit dem hier überplantem Bereich ergibt.

## 8 Städtebauliche Werte

<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>17.581,0 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubare Fläche	9.874,6 m <sup>2</sup>	
<b>private Grünflächen „Hausgarten“</b>		<b>9.152,6 m<sup>2</sup></b>
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.891,1 m <sup>2</sup>	
<b>Überschwemmungsgebiet</b>		<b>1.766,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Plangebiet insgesamt</b>		<b>28.500,0 m<sup>2</sup></b>

## 9 Örtliche Bauvorschrift

Mit der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) soll ein Rahmen für die Gestaltung des Baugebietes gegeben werden, der sich an ortstypischen Gestaltungselementen orientiert und dem Denkmalschutz des angrenzenden Nikolaihofes gerecht wird. Ziel ist die ortsrantypische Einbindung des Siedlungsbereiches in das Ortsbild. Die ÖBV ist so gehalten, dass genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Baugrundstücke erhalten bleibt.

In den Baugebieten sind in Anpassung an die ortsübliche Bebauung Außenwände der Hauptgebäude in einer sichtbaren Höhe von mindestens 2 m über Erdgeschoß-Rohfußboden herzustellen. Entsprechend der umgebenden Bebauung sind diese in den Farbtönen Rot oder Rotbraun zu gestalten. Als Rot oder Rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Vorbauten im Eingangsbereich oder Wintergärten, können auch in Stahl-Glaskonstruktion hergestellt werden. Hiermit möchte sich die Gemeinde offen gegenüber modernen Bauformen zeigen, die in untergeordneter Weise angewendet, von gestalterischem Wert sein können.

Die Giebel von Gebäuden in Bardowick sind häufig senkrecht mit Holz verschalt und meist naturbelassen, grau oder grün gestrichen. Entsprechend dieser ortsüblichen Gestaltung werden für die Giebel Material und Farbgebung mit RAL-Tönen vorgegeben.

Die Dachgestaltung in den Baugebieten ermöglicht nicht die Herstellung eines konventionellen Flach- oder Pultdaches. Zulässig sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer als ortsübliche Dachformen. Die Dachneigung soll entsprechend der ortsüblichen Bauweise sowie abge-



stimmt 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 Rot-Braun und mit nicht glänzenden Dachpfannen zu gestalten. Als Rot oder Rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregerister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. 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. Im Sinne umweltfreundlicher Bauformen werden auch begrünte Dächer mit den hierfür erforderlichen Dachneigungen zugelassen.

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

Die Festsetzungen zu Dachgauben haben zum Ziel, ein ausgewogenes proportionales Verhältnis zwischen Dachgauben und Dachfläche zu erreichen. Hierzu sind Dachgauben erst ab einer Dachflächenmindestneigung von 40° zulässig. Von Giebeln ist mit Dachgauben ein Abstand von mindestens 2,0 m zu halten. Die Länge einer Dachgaube oder die Summe der Längen mehrerer Dachgauben auf einer Dachseite darf das Maß der Hälfte der Trauflänge des Daches nicht überschreiten.

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

Auch Einfriedungen werden auf ortstypischen Formen beschränkt, um den Straßenraum positiv zu gestalten. Hecken sind hierbei als besonders typisch für Bardowick hervorzuheben. Als Einfriedungen sind daher nur zulässig Hecken aus standortheimischen Arten, Staketzäune, Mauern aus Naturstein oder Ziegeln in den Farben Rot oder Rotbraun sowie gusseiserne Zäune als Roheisen, verzinkt oder pulverbeschichtet in schwarz oder ortstypische Kombinationen. Für Zäune wird die Farbgebung naturbelassen oder in dem häufig in Bardowick anzutreffenden grün vorgegeben. Standortheimische Arten für Hecken sind z. B. Buche (*Fagus sylvatica*), Buchsbaum (*Buxus semp.*), Eibe (*Taxus baccata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdom (*Crataegus monogyna*). Maschendrahtzäune sind nur innerhalb einer Hecke zulässig. Bei der Gestaltung von Hecken sollen standortheimische Arten verwendet werden. Um ein harmonisches und ortsübliches Straßenbild zu erhalten, werden Einfriedungen auf der straßenzugewandten Seite 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.

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 Umsetzung der Planung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Plangebietsflächen befinden sich alle in Privateigentum.

Eine Verpflichtung zur Umsetzung des Pflanzgebotes ergibt sich nicht, da Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Der Flecken sieht auch von einem Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB ab, da die private Nutzung der Gärten wie bisher möglich sein soll. Insofern ist diese Festsetzung als Empfehlung zu verstehen.

## 11 Literaturverzeichnis

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

Landkreis Lüneburg (Hrsg.): **Verordnung zum Schutze eines Landschaftsteils im Landkreis Lüneburg** – Nr. 87 des Verzeichnisses der Landschaftsschutzkarte, LSG-LG 26, 1959

Landkreis Lüneburg (Hrsg.): **Verordnung für das Überschwemmungsgebiet Ilmenau**

Weiß, Gerd (Bearb.): **Baudenkmale in Niedersachsen. 22.2, Landkreis Lüneburg**, Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Niedersächsisches Landesverwaltungsamt, Institut für Denkmalpflege, Friedr. Vieweg & Sohn, Braunschweig/Wiesbaden, 1981

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



In seiner Sitzung am 14.07.2005 hat der Rat des Fleckens Bardowick den Bebauungsplan Nr. 39 „Hinterm Eichhof“ mit Örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Bardowick, den 08.08.2005

get. Dubber

Gemeindedirektor

L.S.

Siegel



Daß vorstehende Abschrift mit der Urschrift gleichlautend ist, wird hiermit beglaubigt.

Bardowick, den 20. SEP. 2005

Flecken Bardowick  
Der Gemeindedirektor  
Im Auftrage

