

Zusammenfassende Erklärung

Es wird gem. § 10 Abs. 4 BauGB erläutert, wie die Umweltbelange im Rahmen der Planung berücksichtigt wurden und welche Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in die Planung eingeflossen sind und aus welchem Grund sich die Gemeinde trotz bestimmter Alternativen für die hier vorliegende Planung entschieden hat.

1.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes sind zwei Fachgutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen und zur Beurteilung des Baugrundes bzw. der Bodenbeschaffenheit und des Grundwasserstandes eingeholt worden. Außerdem wurden im November 2006 die vorhandenen Biotope kartiert.

Im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung wurden zum einen Auswirkungen der angrenzenden Straßenverkehrslärmquellen auf das Plangebiet und zum anderen Auswirkungen des Anlagenlärms im Plangebiet untersucht. Die Betrachtungen zum Verkehrslärm stützen sich auf die DIN 18005, die zum Anlagenlärm zusätzlich noch auf die TA Lärm. In Bezug auf den Anlagenlärm wurden Immissionsrichtwertüberschreitungen ermittelt. Die Anordnung der Gemeinschaftsstellplätze sowie die Festsetzungen der überbaubaren Fläche und zum Immissionsschutz wurden abgestimmt auf das Ergebnis des Schallgutachtens, so dass mit diesen Festsetzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Die Bodenuntersuchung ergab einen hoch anstehenden Grundwasserstand. Dies wurde in den Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung und zum Bodenschutz berücksichtigt. Das Bodengutachten liegt außerdem der begleitenden Fachplanung zur Oberflächenentwässerung von öffentlichen Flächen zugrunde.

Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Teil der damaligen Domsiedlung umfasst und sich somit im denkmalpflegerischen Interessensbereich befindet, ist das Plangebiet für die Archäologie aufgrund der Erkenntnisse zum mittelalterlichen Bardowick insgesamt Denkmalverdachtsfläche. Es ist von einem Bodendenkmal im Untergrund auszugehen. Frühmittelalterliche Siedlungsfunde sind bereits von Baumaßnahmen an der Steinstraße bekannt. Vor Beginn der Baumaßnahmen werden daher archäologische Untersuchungen stattfinden.

Weiterhin ist der überplante Innenkamp siedlungsgeschichtlich bedeutsamen. Dies wird mit der Anordnung, Lage und Gestaltung der Bebauung so weit wie möglich gewürdigt. Dennoch wird der Brandhof in seiner historischen Abgrenzung verändert. Das ist vor dem Hintergrund vertretbar, dass es sich um ein Vorhaben handelt, mit dem in hierfür besonders geeigneter Lage im Altdorf dem heute erkennbaren Bedarf an Altenwohnungen nachgekommen wird. Der zu erwartenden demographischen Entwicklung wird hiermit Rechnung getragen. Das geplante Gasthaus dient der weiteren infrastrukturellen Versorgung im Altdorf von Bardowick und bedeutet eine wesentliche Verbesserung der Ausstattung mit Restaurants. Fremdenzimmer fehlen bisher gänzlich. Insofern wird diesen Belangen vor der vollständigen Erhaltung des Innenkampfes Vorrang gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 20.09. – 27.10.2006 wurde auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Auswertung von Grundlagenmaterial zu den anderen Schutzgütern, wurden im Umweltbericht die Ziele des Umweltschutzes beschrieben und angegeben, wie diese im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Es wurde außerdem die naturschutzfachliche Eingriffsregelung berücksichtigt. Die Eingriffs-



Ausgleichsbilanzierung wurde anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages vorgenommen. Es werden in ausreichendem Umfang Ausgleichsmaßnahmen für die ermittelten Eingriffe im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Umweltbelange wurden mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen abgewogen.

1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Abwägungsvorgang zu anderen Planungsmöglichkeiten

Die Ergebnisse der Abwägung der Umweltbelange mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen wurden in Plan und Begründung übernommen.

1.2.1 Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger Öffentlicher Belange

Im Rahmen der Stellungnahmen wurden Anregungen und Hinweise zu den folgenden Umweltbelangen vorgebracht, die im Wesentlichen berücksichtigt wurden:

Umweltbelang Mensch und seine Gesundheit

- Immissionsschutz: Führen eines schalltechnischen Nachweises zur Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Stellplätzen im Baugenehmigungsverfahren

Umweltbelang Kultur und Sachgüter

- Denkmalschutz: Vorhandensein von Bodendenkmalen, Untersuchung der Denkmalverdachtsfläche und Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung vor Beginn der Erschließung und Bebauung des Plangebietes
- Freihaltung der Sichtachsen zum Dom

Eingriffsregelung

- Darstellung der Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich nicht in der Satzung

Nachrichtliche Übernahme

- Korrekturen zu nachrichtlichen Übernahmen Denkmalschutz

Lediglich den folgenden Anregungen wurde nicht gefolgt:

- In der Stellungnahme des Landkreises Lüneburg wird empfohlen, unter der textlichen Festsetzung II Nr. 4 den Umfang der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Garagen und Carports zu benennen.

Abwägung: Garagen sind gem. textlicher Festsetzung Nr. II. 4. nicht zulässig. Der Umfang der ausnahmsweise zulässigen Stellplätze und Carports kann zurzeit nicht definiert werden, da er sich auch nach den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen richtet. Gem. den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der NbauO ist der Bedarf hierfür jeweils unterschiedlich zu berechnen.

1.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung liegen Stellungnahmen von Bürgern mit Einwendungen vor.



Hinsichtlich der Umweltbelange wurden im Wesentlichen folgende Einwendungen vorgebracht, die mit den ebenfalls dargelegten Argumenten abgewogen wurden:

- Die Stellplätze sowie der Müllbereitstellungsplatz dürfen nicht an der Grenze zum Grundstück Steinstraße 2 angeordnet werden, da der Grundstückskaufvertrag andere Regelungen vorsieht.

Abwägung: Anlage 1 des Grundstückskaufvertrages umfasst einen Lageplan, auf dem die schriftlich festgehaltenen Vertragsinhalte verdeutlicht werden. Der Vertrag bezieht sich nicht auf das Vorhaben selbst und damit auch nicht auf die Lage der Stellplätze. Die Darstellung von neuen Gebäuden und Stellplätzen im Lageplan entspricht einem überholten Planungsstand. Sowohl die Lage der Gebäude als auch der Stellplätze wurde entsprechend einer neuen Gesamtkonzeption geändert. Für alle vorhandenen und geplanten Nutzungen kann mit den getroffenen Festsetzungen der ausreichende Immissionsschutz gewährleistet werden.

In Anlage 3 des Vertrages ist die Lage der mit einem Wege- und Leitungsrecht belasteten Fläche gekennzeichnet. Dieser ca. drei Meter breite Streifen an der südlichen Grundstücksgrenze von Steinstraße 2 muss daher freigehalten werden und kann nicht mit Stellplätzen überplant werden. Die acht Stellplätze werden an anderer Stelle im Plangebiet angeordnet. Die an der westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze angeordneten Stellplätze sowie der Müllbereitstellungsplatz verbleiben dort. Hier ist nachts von zeitweise ruhendem Verkehr auszugehen, da die Stellplätze überwiegend für die Hotelnutzer vorgesehen sind.

Der Müllbereitstellungsplatz muss gleichermaßen gut von den Seniorenwohnungen in Haus A und B erreichbar sein. Aufgrund der Entfernungen kann dieser nicht südlich von Haus C liegen und aufgrund des überdachten Weges zwischen Haus A und B auch nicht näher an die Gebäude heranrücken.

- Eine Hecke auf der Grundstücksgrenze zu Steinstraße 2 darf auf dieser nicht gesetzt werden, weil der Vorhabenträger sich vertraglich verpflichtet hat, einen Zaun auf die Grundstücksgrenze zu setzen.

Abwägung: Im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in der Satzung wird anstatt der Hecke ein Metallmattenzaun mit einer Höhe von 1,80 m sowie ein 6,0 m breites Tor zur südlichen Wegefläche auf der Grundstücksgrenze zu Steinstraße 2 dargestellt. Zusätzlich wird an der westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze auf der Grundstücksseite des Vorhabenträgers eine Mauer zur Verringerung des Lärmes in 1,80 Höhe errichtet.

- Die textliche Festsetzung X. Nr. 3 bezüglich der Festsetzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schränkt das Grundstück, welches nicht beeinträchtigt werden darf, ein.

Abwägung: Laut schalltechnischem Gutachten ist alternativ zu den bisher getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand möglich. Von dieser Alternative wurde abgesehen, weil sie zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würde und damit auch zu einer Beeinträchtigung des Flurstückes 124/2. Die Mauer würde zudem das Grundstück stark verschatten, da sie süd- bis südwestlich hiervon angeordnet werden müsste.

Für das Vorhaben ist als negative Folge zu nennen, dass die Grundidee des Platzes und somit des Entwurfes, einen einladenden Bereich für das Hotel/Restaurant zu schaffen, nicht mehr gegeben wäre.

Mit der Planung kommt der Flecken Bardowick dem Eigentümer Steinstraße 2 entgegen. Im Gegensatz zu den sonst im Altdorf relativ eng gefassten Baugrenzen ermöglicht die Planung auf dem Grundstück Steinstraße 2 die Errichtung eines weiteren



Wohnhauses /Anbaus von ca. 100 qm westlich des bestehenden Hauptgebäudes zusätzlich zu diesem oder bei Abriss des alten Baubestandes einen Neubau von ca. 400 qm. Alternativ wäre auch die Festsetzung einer eng gezogenen Baugrenze um das bestehende Gebäude möglich gewesen. Hiervon macht der Flecken nicht Gebrauch. Er ermöglicht vielmehr eine zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück und schafft gleichzeitig vor dem Hintergrund der sich verändernden demographischen Entwicklung die Voraussetzung, das Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen in einer ortsbildverträglichen Art und Weise umzusetzen. Damit wird er sowohl den privaten als auch den öffentlichen Belangen gerecht.

Der Vorhabenträger hat ein weiteres Gespräch mit dem Eigentümer Steinstraße 2 bzw. dem Bevollmächtigtem geführt. Eine weitergehende Einigung bezüglich der vertraglichen Regelung wurde nicht gefunden. Seitens der Eigentümer ist ein aktiver Lärmschutz nicht gewollt. Daher wird an der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung Nr. X. 3. festgehalten. Zusätzlich wird westlich und südwestlich eine 1,80 m hohe Mauer zur Verringerung des Lärms festgesetzt.

Mit der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung wird nicht in eine ausgeübte Nutzung eingegriffen. Damit werden die Grundsätze des BauGB beachtet. Es wird lediglich eine Regelung für eine künftige Bebauung bzw. geänderte Nutzung getroffen.

- An der südlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Beim Dom 3 sind Stellplätze geplant. Hier dürfen keine Container errichtet werden. Da sich den Stellplätzen zugeordnet Schlafräume in der vorhandenen Bebauung befinden, ist eine erhebliche Lärmeinträchtigung zu befürchten. Zum Schutz der vorhandenen Bebauung soll auf der Grundstücksgrenze eine 1,80 m hohe Mauer errichtet werden.

Abwägung: An der Grundstücksgrenze Beim Dom 3 sind keine Containerstellplätze geplant. Gemäß schalltechnischer Untersuchung ist keine Mauer erforderlich. Der Vorhabenträger ist jedoch bereit, eine von beiden Seiten begrünte Mauer zu erstellen und damit einen größeren Schutz als rechtlich erforderlich für den Nachbarn zu schaffen.

Die Planung wurde hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze zum Grundstück Steinstraße 2 sowie des Lärm- und Sichtschutzes zu den Grundstücken Steinstraße 2 und Beim Dom 3 aufgrund der vorab aufgeführten Einwendungen geändert.

