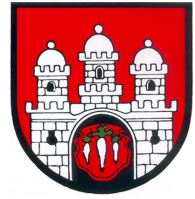


Flecken Bardowick



Begründung zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Bardowick Nr. 45 „Landwehr“

mit örtlicher Bauvorschrift

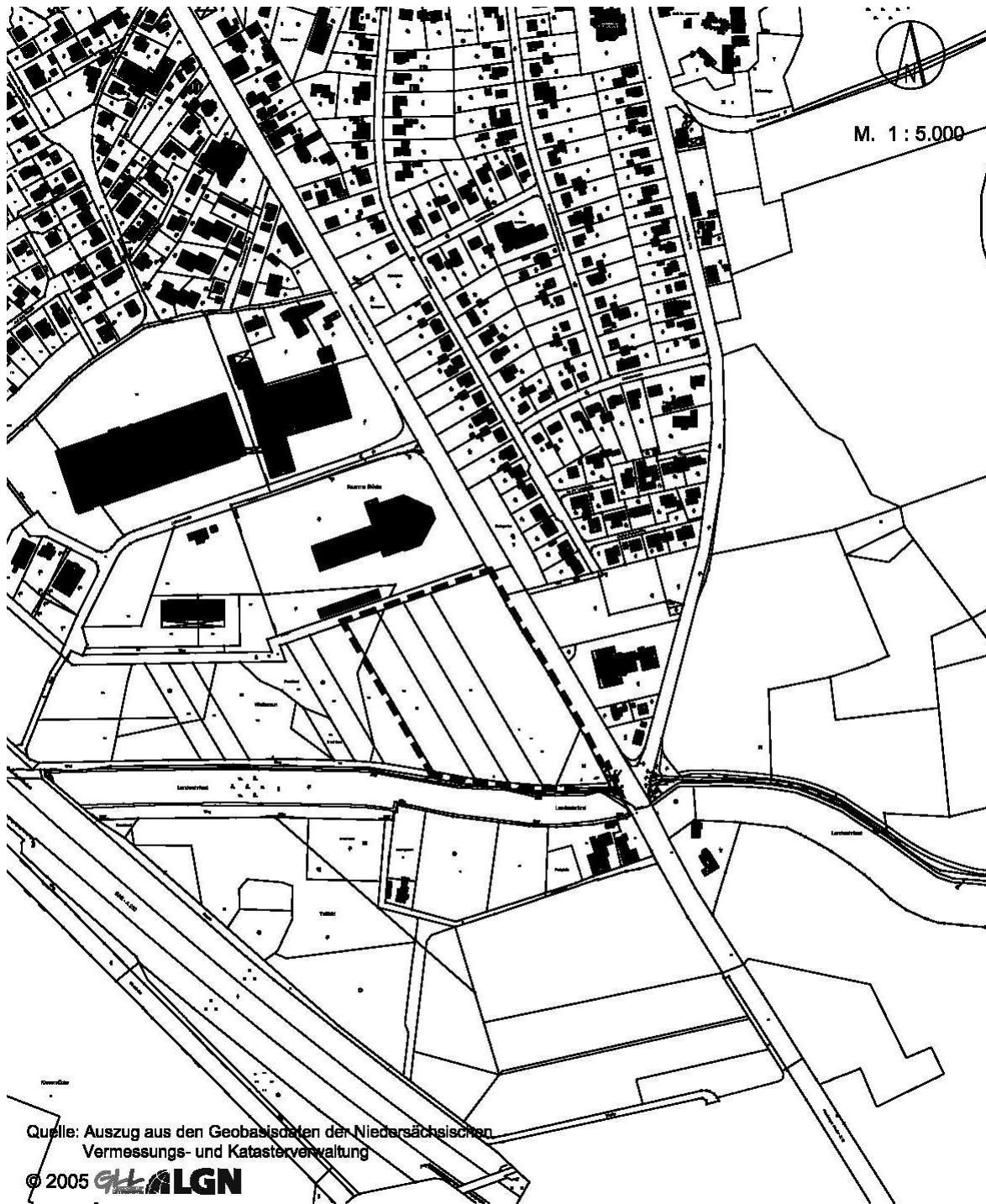
Teil I: Allgemeine Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag des Flecken Bardowick durch

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6
21337 Lüneburg

Tel.: 0 41 31 / 22 18 464
Fax: 0 41 31 / 22 18 466
E-mail: info@wolfgangstoehr.de
www.wolfgangstoehr.de

Übersichtsplan (eingenordet, Maßstab ca. 1 : 5.000)



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines / Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
2. Lage und Begrenzung	4
3. Flächennutzungsplan / Regionales Raumordnungsprogramm	4
4. Bestand / vorhandene Situation	5
5. Planung / städtebauliches Konzept	6
5.1 Geplante Nutzung / Vorhaben- und Erschließungsplan	6
5.2 Geplante Festsetzungen / verkehrliche Erschließung	6
5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen / Bauweise	7
5.2.2 Öffentliche und private Grünflächen	8
5.2.3 Verkehrliche Erschließung	8
5.2.4 Örtliche Bauvorschrift	9
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
6.1 Emissionen / Immissionen	10
6.2 Natur- Landschaft / Eingriffsregelung	11
7. Durchführungsvertrag	16
8. Städtebauliche Werte	16
9. Ver- und Entsorgung	16
10. Bauleitplanerisches Verfahren	17
- Anlage 1: Pflanzempfehlungen (2 Seiten)	
- Anlage 2: Wirksamer Flächennutzungsplan	
- Anlage 3: Nutzungskonzept / Rahmenplan	
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan	
- Anlage 5: Objektplanung mit Grundriss und Schnitt	
- Anlage 6: Straßenplanung (inkl. Anschluss an Kreisel auf K 46)	

1. Allgemeines / Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Ein Baustoffhandelbetrieb beabsichtigt, seinen derzeitigen Standort in einer Nachbargemeinde nach Bardowick zu verlegen. Der Betrieb will sich gezielt am vorgesehenen Standort ansiedeln, da er die Synergieeffekte mit den nördlich an der Daimlerstraße angrenzenden vorhandenen Nutzungen nutzen möchte, z.B. Möbelmarkt, Baumarkt, Kaminofenstudio etc. Desweiteren sind die unmittelbare Nähe zur bebauten Ortslage und zur Stadt Lüneburg sowie die gute Erreichbarkeit und Einsehbarkeit von Bedeutung.

Um den geplanten Betriebsstandort und die damit verbundenen vorhandenen und geplanten Arbeitsstellen langfristig zu sichern, stellt der Flecken Bardowick diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Ziele dieses Bebauungsplans sind, die bauleitplanerische Grundlage für die anstehende Betriebsansiedlung zu schaffen und darüberhinaus auch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Da die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan derzeit nicht gegeben ist, ändert die Samtgemeinde Bardowick parallel zum Bebauungsplan den Flächennutzungsplan (37. Änderung). Im Hinblick darauf und auf den Bebauungsplan hat der Flecken Bardowick für den Bereich des Plangebiets und die westlich und südlich daran angrenzenden Flächen bereits ein Nutzungskonzept bzw. einen Vorentwurf eines Rahmenplans erstellt (siehe Anlage 2).

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt im Auftrag des Flecken Bardowick durch das Planungsbüro Stöhr, Lüneburg.

2. Lage und Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Heereskamp und westlich an der Kreisstraße 46. Südlich wird das Gebiet von der Landwehr begrenzt. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,23 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. Flächennutzungsplan / Regionales Raumordnungsprogramm

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick in der Fassung der 28. Änderung vom 21.02.2002 (siehe Anlage 2) weist die Änderungsfläche als landwirtschaftliche Fläche aus. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan, der daher genehmigungspflichtig ist. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend an

die verbindliche Bauleitplanung angepasst. Dies soll im Zuge der anstehenden 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick erfolgen.

Da Der Bebauungsplan also zunächst nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg maßgebend.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Lüneburg 2003 sind folgende raumordnerische Ziele festgelegt und zu beachten:

Der Flecken Bardowick liegt nördlich des Oberzentrums Lüneburg und wird aufgrund besonderer Standortvorteile als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitstätten (D 1.6.06) ausgewiesen. Der Flecken liegt auf einer überregionalen und regionalen Siedlungsentwicklungsumachse

Die vorliegende Planung ist Grundlage für eine Betriebsansiedlung im Flecken Bardowick und bietet darüberhinaus auch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich. Sie entspricht somit den Zielaussage des RROP.

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen des RROP werden für das eigentliche Plangebiet keine Nutzungsausweisung getroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt westlich an die im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesene K 46 (Hamburger Landstraße) mit regional bedeutsamen Busverkehr an. Im südlichen Anschluss ist die Landwehr als kulturelles Sachgut ausgewiesen. Desweiteren sind westlich des Plangebiets in geringer Entfernung die Autobahn sowie die Haupteisenbahnstrecke dargestellt.

Die übergeordneten Ziele der Raumordnung wurden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt. So wird z.B. ein ausreichender Abstand zur kulturell bedeutsamen Landwehr eingehalten. Die dargestellten bedeutenden Verkehrslinien stehen dem geplanten Gewerbegebiet nicht entgegen.

4. Bestand / vorhandene Situation

Das Gelände ist weitgehend eben und ausgeräumt und wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet wird neben seiner heutigen Nutzung insbesondere durch die Lage unmittelbar an der Kreisstraße 46 und seine Lage zwischen dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Heereskamp und der südlich angrenzenden Landwehr geprägt. Entlang der K 46 sind Einzelbäume vorhanden.

5. Planung / städtebauliches Konzept

5.1 Geplante Nutzung / Vorhaben- und Erschließungsplan

(siehe Anlagen 4 + 5)

Beim geplanten Baustoffhandel sind neben Lagerflächen eine Ausstellungsfläche von ca. 434 m² und ein Fachmarkt für Baugeräte von ca. 233 m² geplant. Desweiteren sind auf maximal 250 m² Verkaufsfläche ergänzend innenstadtrelevante Sortimente wie Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Wohnbeleuchtung, Geschenkartikel und Bastelartikel beabsichtigt, dabei je Sortiment allerdings nur bis maximal 100 m². Um nicht erwünschte und unzumutbare Beeinträchtigungen des örtlichen Einzelhandels zu vermeiden, wird zur Festschreibung der Konkretisierung und Begrenzung von innenstadtrelevanten Randsortimenten eine entsprechende textliche Festsetzung in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Auf das ursprünglich vom Betreiber angedachte Randsortiment Unterhaltungselektronik wird verzichtet.

Ferner sind Serviceeinrichtungen für Kunden, wie Café oder Bistro, die im Baukörper integriert sind und sich dem Hauptbetrieb unterordnen, vorgesehen.

Im wesentlichen sind folgende bauliche Anlagen / Nutzungen geplant:

- Verkauf mit Büros
- Lagerhalle mit Schleppdach
- überdachte Durchfahrt
- Bistro
- Außenausstellung
- Außenlager
- Verkehrsflächen (Zu- und Abfahrt, Umfahrt des Hauptbaukörpers, Stellplätze).

Im westlichen Bereich des Plangebiets ist mittel- bis langfristig eine Erweiterungsfläche für das Außenlager vorgesehen (ca. 5.000 m²). Ebenso ist die Möglichkeit vorgesehen, den Hauptbaukörper künftig nach Norden hin zu erweitern.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet soll von der Hamburger Landstraße (K 46) über eine neue Gemeindestraße aus erfolgen. Diese wird an den Kreisel an der Kreisstraße angebunden (siehe auch Kapitel 5.2.3).

Nach Osten und Nordwesten hin wird das neue Gewerbegebiet durch ca. 5 m breite Pflanzstreifen landschaftsgerecht eingegrünt. Der nördlich des Plangebiets vorhandene Gehölzstreifen soll erhalten bleiben.

5.2 Geplante Festsetzungen / verkehrliche Erschließung

Gemäß den o.g. Zielen werden im wesentlichen ein Gewerbegebiet festgesetzt sowie öffentliche und private Grünflächen und Pflanzgebote.

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen / Bauweise

Auf der Grundlage der konkret geplanten Nutzung wird das Betriebsgelände des Baustoffhandels als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einem entsprechend großem Baufenster ausgewiesen. Im östlichen Bereich des Plangebiets wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Breite von ca. 35 m festgesetzt, in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 nur Nutzungen zulässig sind, die vom Emissionsverhalten als „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO einzustufen sind. Diese Einschränkung dient dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung östlich der K 46.

In dem Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Auf die gesonderte Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird verzichtet, da die Gebäudeschnitte mit Höhenangaben (siehe Anlage 5) in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen und damit bereits festgeschrieben werden. Die Gebäudehöhen betragen danach maximal ca. 10,70 m.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h., es gilt die offene Bauweise, jedoch ohne eine Längenbegrenzung der Gebäude. Dies erfolgt aus dem Grund, dass das geplante Gebäude länger als 50 m ist. Aufgrund der im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, ja konkret festgeschriebenen Baukörper wird auf eine Begrenzung einer maximalen Gebäudelänge verzichtet.

Um den Versiegelungsgrad innerhalb der Gewerbegebiete zu minimieren, wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 geregelt, dass Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig sind.

Zur inneren Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft wird gemäß der textlichen Festsetzungen Nrn. 4.1 - 4.3 festgesetzt, dass pro angefangenen 800 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Für die Anlage von Stellplatzflächen wird festgesetzt, dass für je 4 Stellplätze ein hochstämmiger, großwerdender Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Desweiteren wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke überwiegend landschaftsgerecht gemäß den dieser Begründung als Anlage 1 beigefügten Pflanzempfehlungen zu bepflanzen sind.

Die festgesetzten Fassadenbegrünungen wirken sich ebenfalls positiv auf die natürlichen Funktionen des Naturhaushalts und insbesondere auf das Landschaftsbild aus. Sie binden die Gebäude besser in die Landschaft ein, verbessern das Kleinklima, wirken als natürlicher Nässe- und Kälteschutz und bilden schließlich auch einen attraktiven Lebensraum für viele Insekten und Vögel. Pflanzempfehlungen für eine Fassadenbegrünung werden in der Anlage 1 zur Begründung gegeben.

Das Pflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. zur Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig, da Nadelgehölze zum einen nicht landschaftsgerecht sind und zum anderen insbesondere ihre Pflanzung in Reihen das Orts- und Landschaftsbild nicht fördert, sondern erheblich monotonisiert.

5.2.2 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet werden drei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ ausgewiesen. Westlich wird das Plangebiet durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen landschaftsgerecht eingebunden. Östlich entlang der K 46 ist der Pflanzstreifen im Norden ebenfalls 5 m und im Süden 2 m breit. Hier sollen hochstämmige standortheimische Laubbäume erhalten bzw. gepflanzt werden, die Durchblicke zur Landwehr gewähren. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets nördlich der vorgesehenen Erschließungsstraße wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsmulde“ festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4.7). Dies ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich, um die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten. Aus Gründen von Naturschutz und Landschaftspflege soll die Retentionsmulde möglichst naturnah gestaltet und begrünt werden. Randlich soll der Bereich landschaftsgerecht eingegrünt werden. Die verbleibenden freien Flächen sollen zur Förderung von Natur und Landschaft als möglichst naturnahe offene Wiese gestaltet werden.

Südlich der geplanten Erschließungsstraße wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ bzw. „Gehölzstreifen“ ausgewiesen. Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan soll eine begrünte Abstandsfläche zur schützenswerten Landwehr (Bodendenkmal, Landschaftsschutzgebiet) gewährleistet werden. Ein 9,50 m breiter Gehölzstreifen südlich entlang der Erschließungsstraße soll zusätzlich eine Beeinträchtigung der Landwehr durch die heranrückende Bebauung mindern.

Die festgesetzten privaten Grünflächen sowie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ werden überlagernd mit einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubgehölzen festgesetzt, um das Baugebiet gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.6 landschaftsgerecht zu gestalten, neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und auch nach außen hin zu begrünen.

Mit den landschaftsgerecht zu bepflanzenden Grünflächen wird den Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die Bebauung entgegengewirkt, was in diesem Bereich aufgrund der weitreichenden Blickbeziehungen von Bedeutung ist.

5.2.3 Verkehrliche Erschließung

Mit der Planung für die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets und die geplante Anbindung an den Kreisverkehr wurde ein Ingenieurbüro beauftragt. Das Ergebnis der Planung liegt vor und wurde bereits mit dem Landkreis Lüneburg abgestimmt (siehe Anlage 6).

Die geplante verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neue Verkehrsfläche, die vom Kreisverkehr nach Norden zum geplanten Gewerbegebiet hin und dann südlich längs des Gewerbegebiets nach Westen hin verläuft. Die geplante Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße ist insgesamt ca. 10,50 m breit.

Bei der Planung und dem Bau des Kreisels wurde bereits die Möglichkeit eines weiteren Astes vorgesehen.

Ein Anfang Dezember erfolgter Ortstermin mit den für die verkehrlichen Belange zuständigen Behörden (z.B. Landkreis Lüneburg, Polizei, Samtgemeinde Bardowick, Flecken Bardowick) hatte ergeben, dass eine direkte Erschließung des Baustoffhandels von der Kreisstraße aus nicht erfolgen darf, auch nicht vorübergehend.

Da die Kreisstraße im Bereich des Plangebiets freie Strecke ist, wird darauf hingewiesen, dass in einem Bereich von 20 m Breite, gemessen vom durchgehenden Fahrbahnrand, keine Gebäude und Werbeanlagen errichtet sowie keine Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs durchgeführt werden dürfen.

5.2.4 Örtliche Bauvorschrift

Damit sich die Gebäude und die Werbeanlagen in die umgebenden Strukturen (Orts- und Landschaftsbild) möglichst verträglich einfügen, ist eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Außenwände und Dächer von Baukörpern sowie von Werbeanlagen geplant. Der Flecken will damit vorsorglich nicht erwünschten Fehlentwicklungen entgegenwirken und setzt mit dieser örtlichen Bauvorschrift lediglich einen Rahmen, wobei dem Gewerbetreibenden ein ausreichender Spielraum für die individuelle Gestaltung der Fassaden, Dächer und Werbeanlagen verbleibt.

Der Flecken wünscht bezüglich der Gestaltung der Außenwände von Gebäuden keine grellen, knalligen Farbgebungen, die beeinträchtigend oder gar störend auf das Orts- und Landschaftsbild einwirken könnten. Vielmehr sollen Gestaltungen nur in gebrochenen und gedeckten Farbtönen zulässig sein. Aus den gleichen Gründen sind glänzend glasierte Dacheindeckungen nicht erwünscht.

Aufgrund der Nähe zur schützenswerten Landwehr und zur benachbarten Wohnbebauung sind helle bzw. grelle Farbtöne nicht erwünscht. Vielmehr sollen die Farbtöne der Fassaden zurückhaltend und unaufdringlich sein und dabei möglichst mit den natürlichen Farbtönen der vorhandenen Landschaft harmonieren. So ist das regionaltypische Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen nur in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig; andere Materialien sind nur in gedeckten Farbtönen zulässig. Der rechtlich unbestimmte Begriff 'gedeckter Farbton' ist näher definiert durch die konkrete Angabe des zulässigen Hellbezugswerts. Der Hellbezugswert, der eine anerkannte physikalische Größe ist, schränkt in diesem Fall den Helligkeitsgrad der Farbtöne entsprechend ein.

Der Flecken wünscht Desweiteren hier keine aufdringliche Werbung, wie sie insbesondere in Gewerbegebieten, insbesondere an Hauptverkehrsstraßen, häufig zu sehen ist, auch an der K 46. In diesen Gebieten sind oft große, gesondert stehende Werbeträger (Stellwände/Aushänger) angelegt, die weit über die Betriebsgebäude hinausragen. Dies ist hier nicht erwünscht. Neben einer Sammelwerbeanlage soll Werbung daher nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer bestimmten Größe und Höhe zulässig sein. Damit besonders in den Abend- und Nachtstunden keine störenden Lichtimmissionen und empfindlichen Beeinträchtigungen auftreten, sind Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen nicht zulässig. Das Anbringen sonstiger Lichtwerbung ist bis auf eine Höhe von maximal 4,50 m über Oberkante ausgebauter Fahrbahn der Erschließungsstraße begrenzt.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im folgenden wird auf die wesentlichen Auswirkungen der Planung eingegangen. Es wird in diesem Zusammenhang gleichzeitig auf den Umweltbericht hingewiesen, der die Ergebnisse der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung wiedergibt und als Teil II der Begründung einen gesonderten Teil der Begründung darstellt.

6.1 Emissionen / Immissionen

Aufgrund der geplanten Festsetzungen innerhalb der vorliegenden Planung sind weder für die geplante Gewerbenutzung, noch für die benachbarten, vorhandenen Nutzungen unzumutbare Immissionen erkennbar.

- Gewerbe

Konflikte bez. Emissionen und Immissionen sind nach dem derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten. Die gegenüberliegende Wohnbebauung ist sowohl durch den Verkehr der K 46 sowie teilweise auch durch den herüberschallenden Verkehr der BAB 250 und der Eisenbahnhauptstrecke erheblich vorbelastet. Um eventuellen unzumutbaren Immissionsbelastungen vorzubeugen, wird das geplante Gewerbegebiet vorsorglich zoniert. In einem zu den Wohngrundstücken hin gelegenen Übergangsbereich von ca. 80 m wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Dort sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 nur nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig.

- Verkehr

Für das Gewerbegebiet ist nicht mit unzumutbaren oder gar schädlichen Verkehrslärm-Immissionen von der Kreisstraße 46 zu rechnen. Zum einen stellt die geplante Gewerbenutzung selbst eine emissionsträchtige Nutzung dar. Zum anderen sieht die Planung einen bepflanzten Grünstreifen als Pufferzone vor, der neben seiner optischen Abschirmwirkung vor allem einer Belastung durch Abgas- und Staubemissionen entgegenwirkt.

6.2 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Nachfolgend sind die allgemeinen Auswirkungen der Planung, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Teil II der Begründung der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht die Ergebnisse der Umweltprüfung detailliert auflistet.

Der geplanten baulichen Nutzung stehen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber. Der Flecken hat im Abwägungsprozess aus eingangs geschilderten Gründen hier der geplanten gewerblichen Nutzung den Vorrang eingeräumt gegenüber den naturschutzrechtlichen Belangen sowie der Landwirtschaft.

Damit kann der mit diesem vorhabenbezogenen B-Plan nun vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nicht vermieden werden.

Um nun die Eingriffe, die erst später durch die Baumaßnahmen erfolgen, gleichwohl so gering wie möglich zu halten, sollen die Eingriffe nach Möglichkeit minimiert sowie die verbleibenden Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Es werden der Reihe nach die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung und die beabsichtigten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung

Dieser Bebauungsplan bereitet die durch die geplante bauliche Nutzung erfolgenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor, da durch die künftigen Baumaßnahmen Teilflächen verdichtet und versiegelt werden, freie Landschaftsteile dauerhaft entzogen und damit frei lebenden Tieren Lebensraum genommen wird. Der Eingriff erfolgt hier weit überwiegend in Ackerflächen.

Von der geplanten baulichen Nutzung wird ein erheblicher Teil des Planungsgebiets betroffen. Die dabei erfolgende Versiegelung von Teilflächen führt in diesen Bereichen zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Hinblick auf die heutige Wertigkeit allerdings einige Abstriche zu machen.

Durch die geplante Bebauung werden sich außerdem geringe Veränderungen des Kleinklimas ergeben. So werden sich die Durchlüftung des Plangebiets und damit auch die Luftaustauschprozesse gegenüber dem heutigen Zustand verändern. Insbesondere im Sommer geben die aufgeheizten Flächen der Gebäude und der befestigten Flächen in der Nacht die Wärme nur langsam wieder ab. Die heute vorhandenen Ackerflächen sind dagegen relativ kühl, mit der Transpiration der Pflanzen steigt die Luftfeuchte an. Die im südlichen Teil des Plangebietes geplante Grünfläche und die im Zuge der baulichen Nutzung erfolgende Begrünung wird sich dagegen positiv auf das dortige Kleinklima auswirken und eine weitere Durchlüftung des Gebiets sicherstellen.

Ferner wird durch die Planung auf der einen Seite bestimmten Tier- und Pflanzenarten, die an freie landwirtschaftliche Ackerflächen gebunden sind, hier Lebensraum entzogen, andererseits werden durch die geplanten umfangreichen Grünflächen in Verbindung mit den Pflanzgeboten heimischen Pflanzen- und Tierarten, welche an Wiesen oder an Gehölzhecken gebunden sind, nun auch neue Lebensräume geschaffen.

Die neue Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Mit der geplanten Baufläche geht die heute freie landwirtschaftliche Fläche dauerhaft verloren, und der heute ungehinderte Blick über die Ackerfläche wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt.

In Anbetracht der heute im Plangebiet überwiegend vorhandenen Ackernutzung und in Anrechnung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als vertretbar eingestuft. So soll das Gewerbegebiet zur möglichst harmonischen Einfügung in das umgebende Landschaftsbild an seinen äußeren Rändern landschaftsgerecht eingegrünt werden.

Zur schützenswerten Landwehr (Naturdenkmal), die in einiger Entfernung südlich des Plangebiets verläuft und auch für die Naherholung von Bedeutung ist, verbleibt durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ein ausreichender Abstand. Der Bewuchs dieser Fläche wird niedrig gehalten, damit die Landwehr erlebbar bleibt. Aufgrund der maximalen Firsthöhe der Gebäude von ca. 10,70 m wird auch der Fernblick auf die Landwehr von der K 46 aus Osten kommend nicht unangemessen verstellt.

Dies hat eine Vorbesprechung mit der unteren Naturschutzbehörde ergeben. Danach muss ein Mindestabstand von 30 m eingehalten werden und die frei zu haltenden Flächen werden nicht als Naturschutzflächen / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen angelegt.

Minimierungsmaßnahmen

Um bei der geplanten baulichen Nutzung zu erwartende Beeinträchtigungen, dabei insbesondere die Bodenversiegelung, zu mindern, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen bzw. sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden.

Um der durch die Versiegelung von Teilflächen eintretenden Verminderung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Planungsgebiets entgegenzuwirken, sind auf dem Baugrundstück die unbelasteten Niederschlagswässer von den Gebäuden und den befestigten Flächen grundsätzlich dezentral zurückzuhalten und zu versickern. Dies ist bei den vorliegenden Sandböden ausreichend möglich. Sollte im Einzelfall eine solche dezentrale Versickerung jedoch nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich sein, so ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die Sickermulde in der öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

Weiterhin ist bei der Durchführung der Erdarbeiten im Plangebiet der Oberboden gesondert zu entnehmen, fachgerecht zwischenzulagern und andernorts wiederzu-

verwenden (DIN 18300). Diese Vorgabe ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Schließlich können die vorstehend bereits geschilderten Auswirkungen einer Bebauung auf das Kleinklima, auf Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild durch eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Baugebiets vermindert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Da die vorstehend genannten Maßnahmen nicht ausreichen, die durch die geplante Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu vermeiden bzw. ausreichend zu minimieren, sollen die verbleibenden Auswirkungen des Eingriffs sowohl im Plangebiet als auch extern durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Der Eingriff erfolgt hier überwiegend in Ackerflächen. Aufgrund der intensiven Nutzung sind hinsichtlich der Bedeutung dieser Flächen für die Belange von Natur und Landschaft von vornherein Abstriche zu machen. Der Wert des Plangebiets liegt in erster Linie darin, dass es sich um bisher unverbaute, freie Landschaft handelt.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist daher festgesetzt, dass auf dem Baugrundstück im Gewerbegebiet pro 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein landschaftsgerechter, hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist (in der Anlage 1 zur Begründung sind entsprechende Bäume als Pflanzempfehlungen aufgelistet). Dadurch soll eine landschaftsgerechte Durchgrünung des Baugebiets erreicht werden.

Eingriffsbilanzierung

Um zu ermitteln, in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, um den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, ist eine Eingriffsbilanzierung dienlich. Dabei werden die geplanten Eingriffsflächen und Ausgleichsflächen flächig erfasst, bewertet und dann gegenübergestellt. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 1996.

Es werden darin 6 Wertfaktoren unterschieden:

- 5 = sehr hohe Bedeutung
- 4 = hohe Bedeutung
- 3 = mittlere Bedeutung
- 2 = geringe Bedeutung
- 1 = sehr geringe Bedeutung
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Dabei führt gemäß der Arbeitshilfe die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Darüber

hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Bei der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung wird zunächst der Bestandswert der durch die Planung unmittelbar betroffenen Flächen ermittelt. Dieser wird dann dem Planungswert inkl. Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Aus der Gegenüberstellung lässt sich dann ableiten, ob ein weiterer Kompensationsbedarf erforderlich ist, der durch Ersatzmaßnahmen abgedeckt werden muss.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 32.281 m². Davon sind Gewerbegebiet ca. 23.613 m², Straßenflächen ca. 2.455 m², öffentliche Grünflächen ca. 4.583 m², private Grünflächen ca. 1.628 m².

<u>Bestand:</u>	Fläche (in m ²)	x	Wertfaktor	=	Flächenwert
- Acker (AS)	30.611	x	1	=	30.611
- Ruderalflur (UR)	1.348	x	3	=	4.044
- Sandwege (DWS)	102	x	2	=	204
- versiegelte Straßenverkehrsfläche (X)	70	x	0	=	0
- unversiegelte, begrünte Straßenseitenräume der K 46 (Y)	67	x	1	=	67
Summe					34.926

<u>Planung:</u>	Fläche	x	Wertfaktor	=	Flächenwert
<u>1. Gewerbegebiet</u>					
- Potentielle Versiegelungsflächen (X) (Gebäude, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen); (GRZ + 50% Überschreitung; 0,8 + 0,4 = 1,2; Kappungsgrenze 0,8 23.613 m ² x 0,8 = 18.890 m ²)	18.890	x	0	=	0
- Verbleibende Freiflächen (Y) (z.B. unversiegelte, vegetationslose Flächen, heterogene Grünflächen); (23.613 m ² – 18.890 m ² = 4.723 m ²)	4.723	x	1	=	4.723
- Anzupflanzende Bäume (HE) (23.613 m ² : 800 m ² = 30 30 Bäume x 10 m ² = 300 m ²)	300	x	2	=	600
Summe 1.					5.323

<u>2. Grünflächen:</u>	Fläche	x	Wertfaktor	=	Flächenwert
- Öffentliche Grünfläche "Gehölzstreifen" mit landschaftsgerechter Bepflanzung: standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG) (Sträucher und Bäume)	1.288	x	3	=	3.864
- Öffentliche Grünfläche „Wiese“: mesophiles Grünland (GM)	3.295	x	3	=	9.885
- Private Grünflächen „Pflanzstreifen“ mit landschaftsgerechter Bepflanzung: standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG) (Sträucher und Bäume) (1628 m ² - 162 m ² = 1.466 m ²)	1.466	x	3	=	4.398
- Private Grünfläche „Retentionsmulde“ sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)/ artenarmes Intensivgrünland (GI)	162	x	2	=	324
	Summe 2.				18.471

3. Straßenverkehrsflächen ca. 80 % versiegelt

- Versiegelte Straßenfläche (X) (2.455 m ² x 0,8 = 1.964 m ²)	1.964	x	0	=	0
- Unversiegelte, begrünte Straßenseitenräume (Y) (2.455 m ² - 1.964 m ² = 491 m ²)	491	x	1	=	491
	Summe 3.			=	491

Summe 1.	5.323
Summe 2.	18.471
Summe 3.	491
Gesamt	24.285

Bestandswert	34.926
<u>Planungswert</u>	<u>24.285</u>
Differenz	10.641 (zuungunsten der Planung)

Die Eingriffsbilanzierung ergibt somit eine negative Bilanz. Es werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Es ist vorgesehen, das vorliegende Kompensationsdefizit auf dem dafür vorhandenen Flächenpool an der Ilmenau auszugleichen. Die Maßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Durchführungsvertrag konkret geregelt.

7. Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Durchführung des geplanten Vorhabens und zur Kostenübernahme wurde zwischen dem Flecken Bardowick und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser bestimmt im wesentlichen die Durchführung der Baumaßnahmen des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie die Festlegung der Übernahme von Planungs- und eventuell erforderlichen Erschließungskosten durch den Vorhabenträger.

Die Planungskosten, die Durchführung der Erschließung bzw. der ordnungsgemäßen Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen für das Vorhaben und die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Der Flecken Bardowick trägt die anteiligen Kosten nach Fläche für die öffentlichen Straßen- und Grünflächen.

8. Städtebauliche Werte

Der Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 3,23 ha.

Davon sind:

Gewerbegebiet	ca. 2,361 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,458 ha
davon „Gehölzstreifen“ mit Anpflanzgebot	ca. 0,129 ha
„Wiese“	ca. 0,329 ha
Private Grünflächen „Pflanzstreifen“	ca. 0,163 ha
davon „Retentionsmulde“	ca. 0,016 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,246 ha
	<hr/>
	ca. 3,228 ha

9. Ver- und Entsorgung

- *Trinkwasser*

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Trinkwasserleitung vorhanden ist. Somit ist weder die Herstellung eines Trinkwasser-Hausanschlusses, noch die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz unter den üblichen Bedingungen möglich.

- *Abwasserbeseitigung / Schmutzwasser*

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Bardowick bzw. der Abwassergesellschaft Bardowick (AGB) durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt Lüneburg.

- *Abwasser / Niederschlagswasser*

Die unbelasteten Niederschlagswässer auf dem privaten Baugrundstück sollen grundsätzlich dezentral zurückgehalten und dezentral versickert werden. Sollte dies aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse oder aufgrund eines damit verbundenen, nicht zu vertretenden technischen bzw. wirtschaftlichen Aufwands nicht möglich sein, soll auf Antrag eine Ableitung der überschüssigen Wässer in die Retentionsmulde möglich sein.

Die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen erfolgt durch Versickerung in offenen Mulden im Straßenseitenraum. Für extreme Niederschläge bzw. Perioden, wo der gefrorene Boden eine Versickerung nur schwerlich zulässt, werden Notabläufe in die geplanten Grünbereiche und das Retentionsbecken vorgesehen, so dass Überschusswasser schadlos abgeführt werden kann zum Zwecke der dortigen Versickerung.

- *Abfall*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Lüneburg. Laut Satzung besteht Anschlusszwang.

- *Gas und Strom*

Die Versorgung mit Erdgas und mit Strom erfolgt unter Erweiterung der vorhandenen Netze durch die E.ON Avacon AG.

- *Fernmeldewesen*

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

10. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am 08.11.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bardowick Nr. 45 „Landwehr“ beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Auslegung vom 03.01.2008 bis zum 01.02.2008 durchgeführt

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel dazu mit Schreiben vom 21.12.2007 und Frist bis zum 01.02.2008 durchgeführt.

Die bei den beiden vorgenannten Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen bzw. Anregungen führten nach Abwägung zu Änderungen der Planung. So wurden im wesentlichen zum einen die Freiflächen südlich der geplanten Gewerbefläche bis an die Landwehr heran mit in das Plangebiet aufgenommen, um langfristig die Freihaltung dieser Fläche sowie die Gestaltung als überwiegend offene Grünfläche zu sichern. Zum anderen wurde die mittlerweile vorliegende Straßenfachplanung mit dem Einmündungsbereich der Planstraße in den Kreisverkehr der K 46 in die Planung und den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgenommen. Desweiteren wurde das Gewerbegebiet aus Immissionsschutzgründen im Hinblick auf die östlich der K 46 benachbarten Wohnnutzungen gegliedert. Schließlich wurden die Art der im Baustoffhandel zulässigen Randsortimente und ihre maximale Verkaufsfläche festgeschrieben.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden parallel durchgeführt. Die TÖB wurden mit Schreiben vom 28.04.2008 an der Planung beteiligt (mit Frist bis zum 30.05.2008); die öffentliche Auslegung erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 28.04.2008 bis zum 30.05.2008.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden privaterseits keine Anregungen vorgebracht. Die seitens der Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen führten nach Abwägung zu keinen nennenswerten Änderungen der Planung, sondern lediglich zu sachlichen Klarstellungen und redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen.

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat des Flecken Bardowick in seiner Sitzung am 24.06.2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bardowick Nr. 45 „Landwehr“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bardowick, den 10. JUL. 2008

Flecken Bardowick

gez. Dubber (Siegel)

.....
(Dubber)
Gemeindedirektor

Anlage 1, Seite 1

Pflanzempfehlungen (Arten und Qualitäten)

Bäume:

Sandbirke	- Betula pendula	10 - 12
Hainbuche	- Carpinus betulus	12 - 14
Wildbirne	- Pyrus pyraeaster	12 - 14
Stieleiche	- Quercus robur	14 - 16 / 18 - 20
Eberesche / Vogelbeere	- Sorbus aucuparia	12 - 14
Winterlinde	- Tilia cordata	12 - 14 / 16 - 18

Im Bereich der Versickerungsmulde:

Schwarz- oder Roterle	- Alnus glutinosa	14 - 16
Silberweide	- Salix alba	10 - 12
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior	12 - 14

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3xv.), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm)

Sträucher:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Faulbaum	- Frangula alnus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Schlehe	- Prunus spinosa
Wildbirne	- Pyrus pyraeaster
Hundsrose	- Rosa canina
Gemeine Brombeere	- Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

Im Bereich der Versickerungsmulde:

Ohrweide	- Salix aurita
Grauweide	- Salix cinerea

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2xv.), mit Ballen, Höhe 80 - 100 cm

Anlage 1, Seite 2

Pflanzempfehlungen (Sorten/Arten und Qualitäten)

Hochstämmige Obstbäume (bevorzugt alte Sorten):

- Apfelsorten: Goldparmäne, Gravensteiner, Roter Boskoop,
Freiherr von Berlepsch, Gelber Edelapfel, Roter Eiserapfel,
Engelsberger
- Birnsorten: Clapps Liebling, Gute Luise, Gelbmöstler, Köstliche von
Charneu, Nägelsche Birne, Pleiner Mostbirne
- Kirschsorten: Büttners Rote Knorpel, Schwarze Knorpelkirsche,
Hedelfinger Riesenkirsche
- Zwetschensorten: Bühlers Frühzwetschge, Hauszwetschge,
Graf Althans Reneklode

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, dreimal verschult (3xv.),
aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb und möglichst mit
Drahtballierung,
Stammumfang: 10 - 12 cm

Geeignete Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung:

Deutscher Name	Lateinischer Name	Fassadenseite	Kletterhilfe
Efeu	- Hedera helix	nicht an Südseite	nicht nötig
Wilder Wein	- Parthenocissus tricuspidata	nicht an Nordseite	nicht nötig
Waldrebe	- Clematis vitalba	nicht an Nordseite	erforderlich
Geißblatt	- Lonicera caprifolium	nicht an Nordseite	erforderlich
Blauregen	- Wisteria sinensis	nicht an Südseite	erforderlich

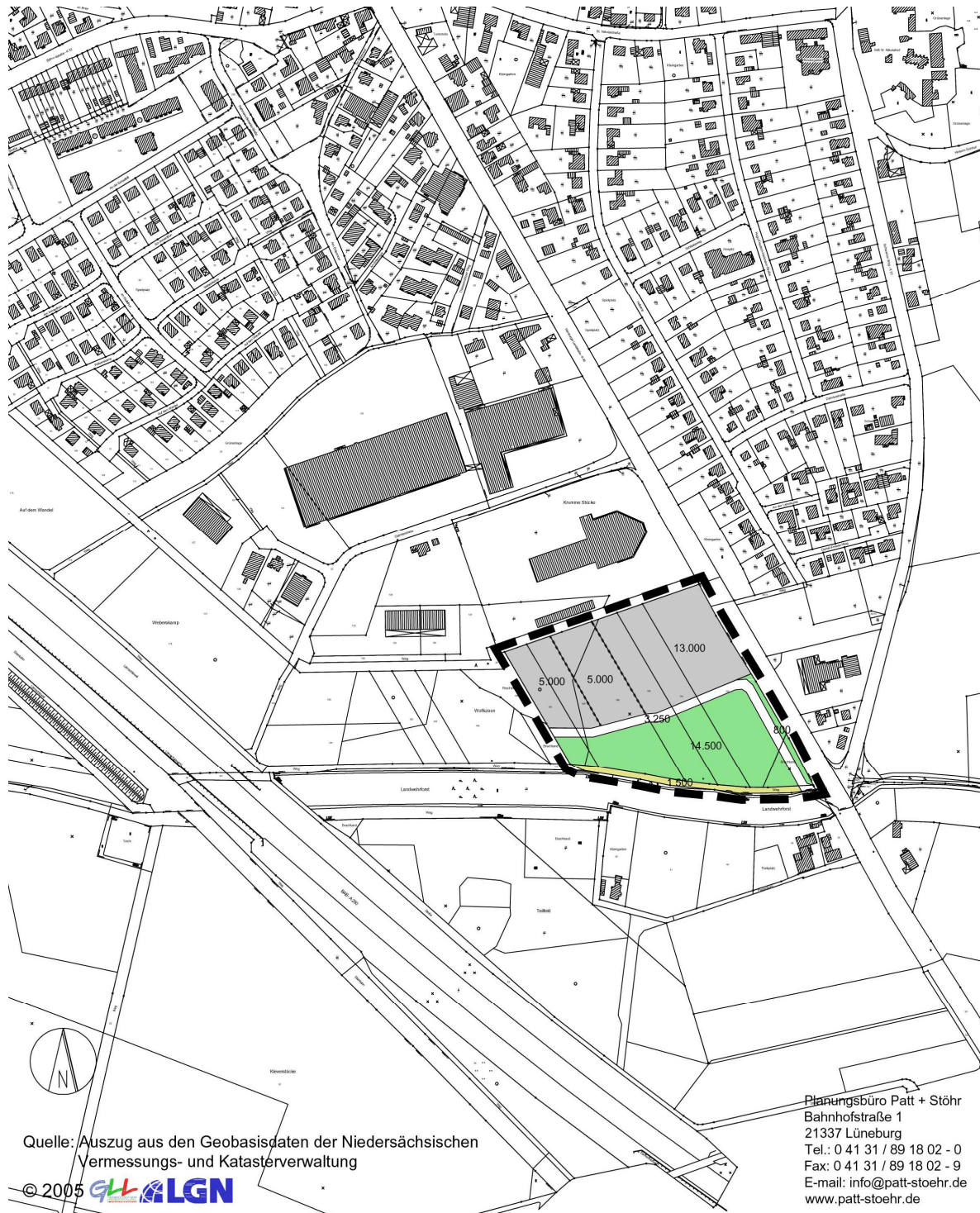
Anlage 2

Wirksamer Flächennutzungsplan (i.d.F. der 28. Änderung vom 21.02.2002)
(eingenordet, Maßstab ca. 1 : 5.000)



Anlage 3

Nutzungskonzept / Rahmenplan (eingenordet, Maßstab ca. 1 : 5.000)



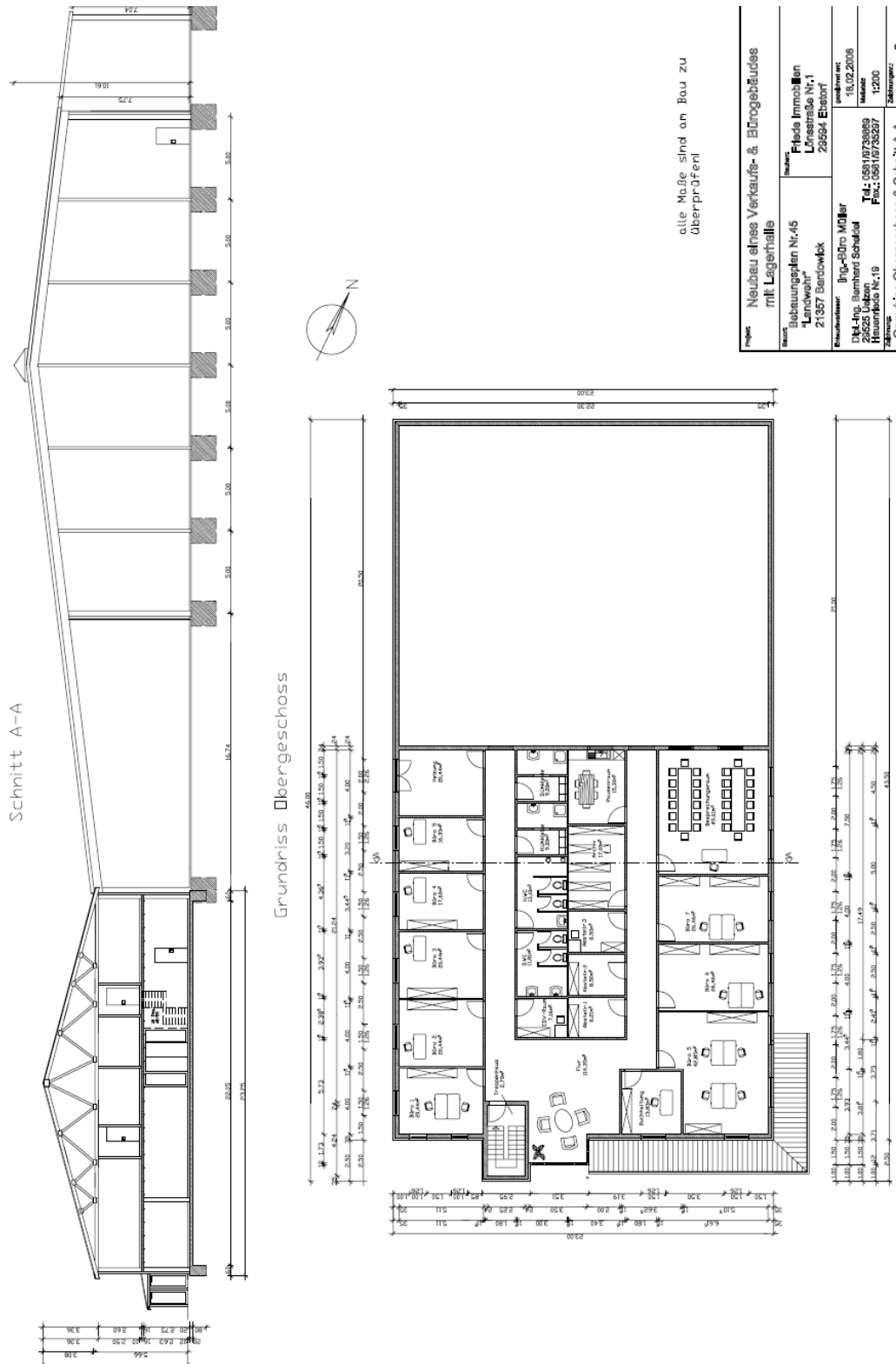
Anlage 4

Vorhaben- und Erschließungsplan (eingenordet, Maßstab ca. 1 : 2.000)



Anlage 5, Seite 1

Objektplanung mit Grundriss und Schnitt (Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans)



Anlage 6

Anschluss der geplanten Erschließungsstraße an den Kreisverkehr der K 46 (Ansicht gedreht)

