

Bauleitplanung der Gemeinde Barendorf

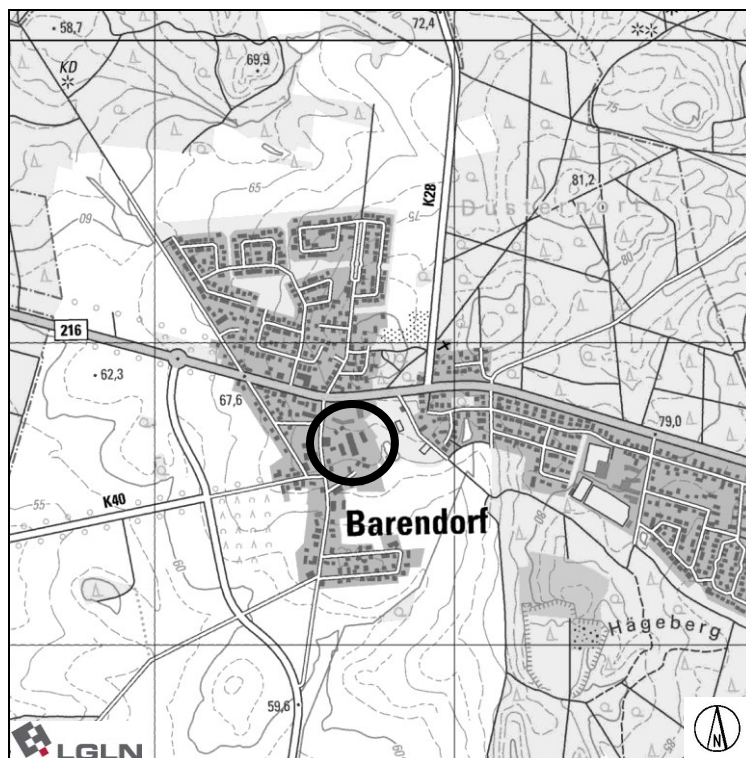
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 9 „Altdorf“

einschl. örtlicher Bauvorschriften und
einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der
Samtgemeinde Ostheide

Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Entwurf

Verfahrensstand: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Gliederung

1	Grundlagen	4
1.1	Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2	Beschlüsse	4
1.3	Fachgutachten	5
1.4	Gesetze und Verordnungen	5
1.5	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	6
1.6	Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP)	10
1.7	Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	11
2	Aufgaben des Bebauungsplanes	14
3	Städtebauliches Konzept	15
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	15
3.2	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	16
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	18
4	Inhalt des Bebauungsplanes	22
4.1	Art der baulichen Nutzung	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung	26
4.3	Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen	27
4.4	Baugrenzen	30
4.5	Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	31
4.6	Örtliche Bauvorschriften	32
4.7	Verkehr	36
4.8	Belange von Natur und Landschaft	37
4.9	Immissionsschutz	46
5	Klimaschutz und Klimaanpassung	52
6	Sonstige, öffentliche Belange	53
6.1	Denkmalschutz	53
6.2	Altlasten und Kampfmittel	56
7	Daten zum Plangebiet	56
8	Durchführung des Bebauungsplanes	57
8.1	Bodenordnung	57
8.2	Ver- und Entsorgung	57
8.3	Baugrund	59
8.4	Bodenschutz	60
8.5	Kosten für die Gemeinde	61

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes	62
Anlage 2: Erschließungs- und Entwässerungsplanung	65
Anlage 3: Baumaufmaß	69

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Altdorf“ dient der Deckung des auf das Grundzentrum Barendorf bezogenen allgemeinen und besonderen Wohnbedarfs, der sich durch die Wohnbedürfnisse junger Familien und dem Wohnbedarf der älteren und zu betreuenden Bevölkerung darstellt. Darüber hinaus sollen auch die auf den Kernbereich Barendorf bezogenen Baulandbedarfe von Handwerks-, sonstigen Gewerbebetrieben sowie Dienstleistern und sonstigen der Versorgung dienenden Betriebe gedeckt werden.

Zu diesem Zweck sollen im zentralen Bereich Barendorfs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Gutshofes durch Festsetzung eines gegliederten Allgemeinen Wohngebietes und eines im nördlichen Plangebiet vorgesehenen Mischgebietes geschaffen werden.

Die Gemeinde Barendorf strebt mit der Nachnutzung des Grundstückes des ehemaligen Gutshofes die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers an. Die noch vorhandenen Gebäude des aufgegebenen Gutshofes wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Die geplante Wohnbebauung soll dabei in ein Quartierskonzept eingebunden werden, mit dem Ziel ein generationenübergreifendes Wohnen mit Angeboten der wohnortnahen Versorgung im zentralen Bereich des Altdorfes zu entwickeln und dadurch zu einer Stärkung der Ortsmitte Barendorfs beizutragen. Diese Bauleitplanung soll daher in diesem städtebaulichen Kontext der Nachnutzung einen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen leisten und zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen.

1.2 Beschlüsse

- Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barendorf hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom bis..... statt.

- Erneuter Aufstellungsbeschluss und Veröffentlichungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barendorf fasste aufgrund eines geänderten Plankonzeptes und des verkleinerten räumlichen Geltungsbereiches in seiner Sitzung vom 21.3.2024 den erneuten Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB sowie die Beschlüsse zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichungsbeschluss) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Der Rat der Gemeinde Barendorf hat ferner beschlossen, gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

- Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barendorf hat nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

1.3 Fachgutachten

Vor dem Hintergrund des geänderten Plankonzeptes liegen folgende Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 9 vor:

- Schallschutz: Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Barendorf“, Garbsen, 07.03.2024
- Verkehr: Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrszählung B 216 in Barendorf“, Hannover, 24.07.2023
- Artenschutz: Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH: „Neubau von Einfamilienwohnhäusern Im Dorfe in 21397 Barendorf – Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“, Möhnesee, 19.05.2023
- Baumgutachten: Team Meincke & Härting GmbH, „Gutachten Flächeneinschätzung im Zuge der Dendrologischen Baubegleitung im Schwerpunkt Baumkontrolle mit Habitatsichtung und Pflegevorgaben nach BNatSchG und DIN 18920 – Standort Dorfstraße 1 21397 Barendorf“, Stade, 29.04.2023
- Boden: GSB GrundbauINGENIEURE GmbH, „Erschließung B-Plan Nr. 9 in 21397 Barendorf östlich Dorfstraße (1) Nördlich Imkerweg – Baugrundbeurteilung“, Bredenbek, 09.02.2024
- Erschließung und Entwässerung: W² Ingenieure GmbH & Co. KG, beratende Ingenieure: „Entwurfs- und Genehmigungsplanung, Bebauungsplan Nummer 9 Altdorf in der Gemeinde Barendorf, Erschließungs- und Entwässerungsplanung“, Hohenwestedt, 13.03.2024, einschließlich:
 - Plänen (Höhenpläne, Kanallängsschnitte, Lageplan-Entwässerung, Lageplan-Schleppkurve, Lageplan-Straßenbau, Regelquerschnitt, Übersichtskarte, Übersichtsplan),
 - Berechnungen (Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2020, Bemessungsnachweis Muldenversickerung, Behandlungspflichtigkeit Regenwasser DWA_A_153, Hydraulische Berechnung (Schmutzwasser), Berechnung der Oberbaudicke nach RStO 12),
 - Versickerungsnachweise und Lageplan (Einzugsgebiet),
 - Straßenbeleuchtung (LADIGES GmbH & Co.KG, Hamburg, 21.02.2024)

1.4 Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan Nr. 9 wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO).*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV).*
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 erstreckt sich auf Flächen im Ortskern Barendorfs (Altdorf), östlich der Dorfstraße und südlich der Lüneburger Straße (B 216). Die nördlich an den Planbereich angrenzenden Flächen sind dem dort ansässigen Bildungs- und Tagungszentrum Ostheide zugehörig. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen stellen sich als weitläufige historisch geprägte und für das Landschaftsbild bedeutsame Parkanlage mit Wohnhaus dar. Das Plangebiet ist südlich der B 216 in einen Bereich eingebunden, der im Zusammenhang bebaut ist. Dies wird durch die westlich an die Schulstraße, östlich an die Straße Am Forsthaus sowie südlich des Imkerweges anschließenden Siedlungsbereiche deutlich. Nördlich der B 216 schließen sich ebenfalls in nordwestlicher und nordöstlicher Richtung Wohnsiedlungsbereiche an. Die im Plangebiet gelegenen und für eine Neuordnung vorgesehenen Flächen stellten sich zum Zeitpunkt des im Jahr 2013 erstmals gefassten Aufstellungsbeschlusses als mit den baulichen Anlagen des ehemaligen Gutshofes geprägt dar. Zwischenzeitlich wurden alle Gebäude des Gutshofes abgebrochen, sodass sich die Grundstücksflächen als derzeit unbebaut darstellen. Randlich ist das Plangebiet im Westen und Süden durch vorhandene Wohnhäuser geprägt.

Aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der umgebenden bebauten Grundstücksflächen soll der vorliegende Bebauungsplan Nr. 9 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden und zu einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung des Grundstückes des ehemaligen Gutshofes und damit auch zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen beitragen.

An einen B-Plan der Innenentwicklung werden die nachfolgenden rechtlichen Voraussetzungen geknüpft:

„(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. *weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*
2. *20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind."

Anwendungsvoraussetzung des § 13 a BauGB

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit rd. 9.023 m² unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

Die Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche ist der nachstehenden Tabelle zur entnehmen.

Abb.: Ermittlung der nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB zulässigen Grundfläche

Art der Nutzung		Fläche in m ²	GRZ gem. B-Plan	Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
WA1-Gebiet gesamt		19.236	0,3	5.771
WA2-Gebiet gesamt		2.723	0,4	1.089
MI-Gebiet gesamt		5.407	0,4	2.163
Gesamt:		27.366		9.023

Daraus ergibt sich, dass der v.g. Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht wird.

- *Förderung der Innenentwicklung / Deckung des Baulandbedarfs und Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 erstreckt sich auf Flächen im Ortskern Barendorfs (Altdorf), östlich der Dorfstraße und südlich der Lüneburger Straße (B 216). Die betroffenen Grundstücksflächen sind randlich im Westen und Süden mit Wohnhäusern bebaut. Die ursprünglich bestehenden leerstehenden baulichen Anlagen des ehemaligen Gutshofes wurden zwischenzeitlich abgebrochen, sodass sich die von der Planung betroffenen Grundstücksflächen als derzeit unbebaut darstellen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 soll aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der umgebenden bebauten Grundstücksflächen zur Deckung des auf den Siedlungsbereich bezogenen Wohnbedarfs zu einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung der Grundstücksflächen des ehemaligen Gutshofes und damit auch zur Vermeidung der Entstehung städtebaulicher Missstände beitragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des sich auf das Grundzentrum Barendorf bezogenen Wohnbedarfs und der damit verbundenen planungsrechtlichen Vorbereitung einer nach Aufgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen städtebaulich sinnvollen Nachnutzung. Der Wohnbedarf soll daher vordringlich zunächst unter Ausnutzung der im Siedlungsbereich gelegenen Baulandpotenziale gedeckt werden. Die Lage innerhalb des durch Wohnnutzung umgebenden Siedlungsbereiches ist unschwer in der Örtlichkeit als auch aus der Übersichtskarte erkennbar bzw. zu entnehmen. Neben der Deckung des Wohnbedarfs sollen auch Möglichkeiten des allgemeinen Baulandbedarfs, etwa für Nutzungen und Einrichtungen, die zur wohnortnahen Ergänzung der Versorgung der Bevölkerung beitragen, geschaffen werden. Vorstellbar sind unterschiedliche Arten des individuellen und selbstbestimmten sowie übergreifenden Wohnens als auch Dienstleistungs- und sonstige Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe. Insofern dient der B-Plan Nr. 9 auch der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie der Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Durch die Mobilisierung bisher landwirtschaftlich genutzter und im Siedlungszusammenhang gelegener sowie erschlossener Grundstücksflächen kann die Deckung des Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen und somit auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Barendorf räumt in diesem Fall der Deckung des auf den Siedlungszusammenhang bezogenen Wohnbedarfs gegenüber der Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und von Bebauung freigehaltenen Flächen den Vorrang ein.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung

der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da sich aus der örtlich prägenden Nutzung (bauliche Anlagen im Randbereich und freigeräumte Grundstücksflächen) keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Es wird bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insbesondere in den Fällen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (die Grundfläche überschreitet die 20.000 m² nicht) - davon ausgegangen, dass die bauliche Inanspruchnahme keine erheblich nachteiligen Umwelteinwirkungen hat, die über die bereits bestehende bauliche Nutzung oder siedlungsstrukturelle Prägung der betroffenen Flächen hinausgehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt nicht für artenschutzrelevante Eingriffe, die entsprechend zu kompensieren sind. Für den Bebauungsplan Nr. 9 sind jedoch keine artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Gesetzgeber geht im Übrigen davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung hat erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass der B-Plan und das damit verbundene städtebauliche Konzept mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar ist, so dass die Aufstellung des B-Planes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

- *Fazit*

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, so dass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

Daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Es ergeben sich auch aus der örtlich prägenden Nutzung derzeit keine Anhaltspunkte dafür, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Auf der Grundlage der Ergebnisse der v.g. Ausführungen wurde festgestellt, dass von der Durchführung einer weitergehenden Umweltprüfung abgesehen werden kann.

1.6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP)

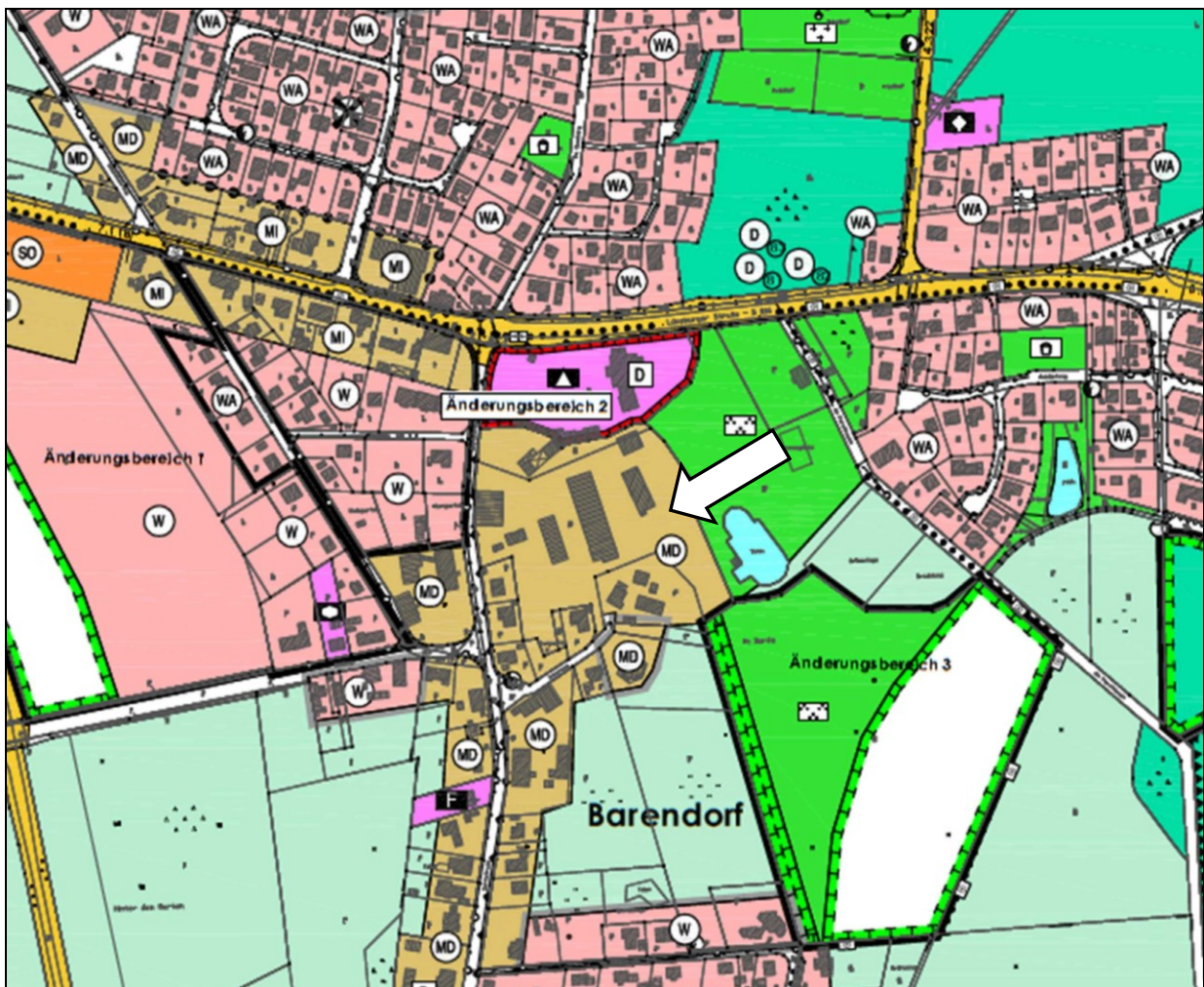
Im wirksamen FNP der Samtgemeinde Osteide sind die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Altdorf“ befindlichen Flächen als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Das innerhalb des Plangebietes bisher wirksam dargestellte Dorfgebiet wird derart berichtigt, dass für die an das Bildungs- und Tagungszentrum Osteide Heimvolkshochschule Barendorf e. V. (BTO) südlich angrenzenden Bauflächen gemischte Bauflächen und für die daran sich anschließenden Bauflächen Wohnbauflächen dargestellt werden. Das bisher für diese Bereiche dargestellte Dorfgebiet entfällt, da die hierfür prägenden Nutzungen, hier insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung, fehlen. Der B-Plan Nr. 9 setzt sodann ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest und wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Osteide entwickelt angesehen.

Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden keine diesen Bereich störende Nutzungen vorbereitet, sondern auf die Berücksichtigung der geplanten und prägenden Nutzungen Rücksicht genommen.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Osteide (ohne Maßstab), der Planbereich ist mit einem Pfeil gekennzeichnet



1.7 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg (RROP)

Der Landkreis Lüneburg ist Träger der Regionalplanung und hat für seinen Planungsraum ein Regionales Raumordnungsprogramm aufzustellen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), aus welchem die RROP gem. § 9 Abs. 2 ROG zu entwickeln sind, wurde im Jahr 2017 grundlegend novelliert und im Jahr 2022 nochmals geändert.

Um die Regionalplanung im Landkreis Lüneburg an diese neuen Anforderungen anzupassen und zukunftsfähig zu machen, soll das RROP neu aufgestellt werden. Die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) dient der Anpassung an die umfangreichen Änderungen des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) sowie der Festlegung eigener Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Landkreises im RROP.

Bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung des RROPs gilt das bisherige RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 fort (§ 28 Abs. 3 ROG i. V. m. § 8 Abs. 8 Satz 3 Nr. 2 NROG). D. h., dass sich die Geltungsdauer des bestehenden RROPs verlängert. Mit dem Inkrafttreten des neuen RROP wird das RROP 2003 (in der Fassung der 2. Änderung 2016) außer Kraft gesetzt.

Nachfolgend wird insofern auf die Darstellungen des noch wirksamen RROP 2003 (in der Fassung der 2. Änderung 2016) sowie auf die Darstellungen der im Entwurf vorliegenden Neuaufstellung des RROP (Entwurf 2022) für den Landkreis Lüneburg eingegangen.

RROP 2003 (in der Fassung der 2. Änderung 2016)

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Lüneburg (RROP) wird dem Kernort Barendorf die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Barendorf ist zudem als Standort für außerschulische Bildungseinrichtungen zu sichern.

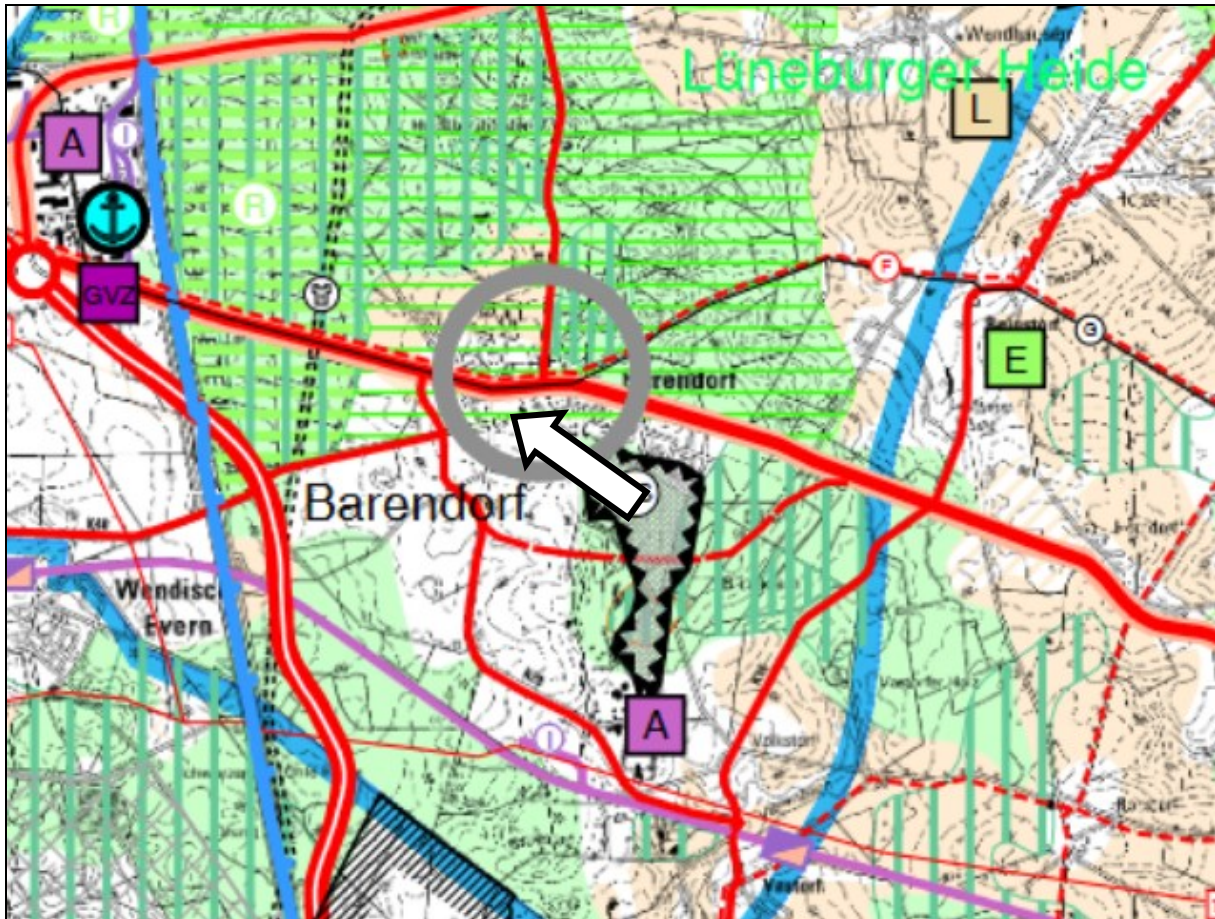
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereiches von Barendorf. Es liegt verkehrsgünstig an der im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellten B 216. Ferner befindet sich südlich von Barendorf in Ost-West-Richtung verlaufend die Planstrecke einer Ortsumfahrung. Die weiter westlich des Plangebietes verlaufende K 28 wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt. Die Auswirkungen des von der B 216 ausgehenden Verkehrslärms wurden gutachterlich untersucht. Erhebliche Konflikte mit der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung wurden jedoch nicht festgestellt, erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz sind Gegenstand des Bebauungsplanes.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes, den Siedlungsbereich Barendorf umgebend, befinden sich zudem Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials, sowie Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft und ein Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Der vorliegende Bebauungsplan wirkt sich jedoch nicht auf die v.g. Vorbehalts- und Vorranggebiete und die ihnen zugewiesenen Funktionen und Entwicklungsziele aus.

Das RROP trifft für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes Erholung, das sich nach Norden hin weiter ausdehnt. Die im Plangebiet gelegenen Flächen wiesen aufgrund ihrer Lage im zentralen Siedlungsbereich Barendorfs in der Vergangenheit bereits eine Bebauung auf, sodass der Erholung dienende Freiflächen von der vorliegenden Planung nicht beansprucht werden. Darüber hinaus werden die Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide bereits als Dorfgebiet dargestellt. Vielmehr werden bestehende Fußwegeverbindungen zu den angrenzenden öffentlich zugänglichen Parkanlagen auch zukünftig zur Verfügung stehen und in die Planung entsprechend aufgenommen und planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb des Plangebietes wird über die als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Planstraße und die sich im Südosten daran anschließende öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ zukünftig eine fußläufige Anbindung des neuen Wohngebietes sowie der westlich der Dorfstraße anschließenden Wohnsiedlungsbereiche an den Bürgerpark geschaffen. Insoweit wird ein Beitrag zur Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindungen geschaffen.

Abb.: Auszug aus der 2. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Lüneburg (Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



Das RROP gibt unter Punkt 2.1 06 vor, dass die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten haben. Weiter führt das RROP unter Punkt 1.1 01 aus, dass die Gemeinden bei ihren räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich aus der demografischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse Rücksicht nehmen sollen. Dabei haben sie u.a. dafür Sorge zu tragen, dass:

- die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Standorte nicht gefährdet oder nachhaltig beeinträchtigt wird,
- das Erscheinungsbild der Gemeinden und die Lebensweise ihrer Einwohner prägenden baulichen und landschaftlichen Strukturen erhalten und weiter entwickelt werden; hierzu gehören insbesondere Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerorts wie in der freien Landschaft,
- Natur- und Landschaftsräume gesichert werden; insbesondere sollten Siedlungsräume nicht

zusammenwachsen. Diese Flächen sollten im Sinne einer nachhaltigen Sicherung und ökologischen Verbesserung positiv weiterentwickelt werden.

Die mit dem Bebauungsplan verbundene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes laufen den Zielen und Grundsätzen des RRÖP nicht zuwider, da der Bedarf an Wohnbauland bezogen auf das Grundzentrum Barendorf gedeckt werden soll. Das zentralörtliche System wird daher durch die hier in Rede stehende Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt, vielmehr gestärkt, da hierdurch ein Beitrag zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Versorgungseinrichtungen geleistet wird.

Gemäß RRÖP 3.1.1 01 ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen in allen Samt-/Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50% zu reduzieren. Treffen die Gebietskörperschaften untereinander verbindliche Vereinbarungen, wie sie dieses Ziel erreichen wollen, so bezieht sich diese Regelung auf den jeweiligen Kooperationsraum. Bezugszeitraum ist die durchschnittliche Rate der Neuausweisung von Wohnbauland der Jahre 2002 bis 2009. Haben Samt- oder Einheitsgemeinden oder Kooperationsräume in diesem Zeitraum kein Wohnbauland neu ausgewiesen, so bemisst sich die 2020 zulässige Ausweisung am Einwohneranteil der Einheitsgemeinde/Samtgemeinde/des Kooperationsraums an der Gesamtbevölkerung des Landkreises Lüneburg. [...]

Auf die Rate der Neuausweisung werden nicht angerechnet

- die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten durch Nachverdichtung,
- Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sowie
- die Schaffung von Wohnbauland durch Konversion (insbesondere Umwandlung von bisher gewerblich, militärisch oder für Verkehrsanlagen genutzten Flächen in Wohnbauland).

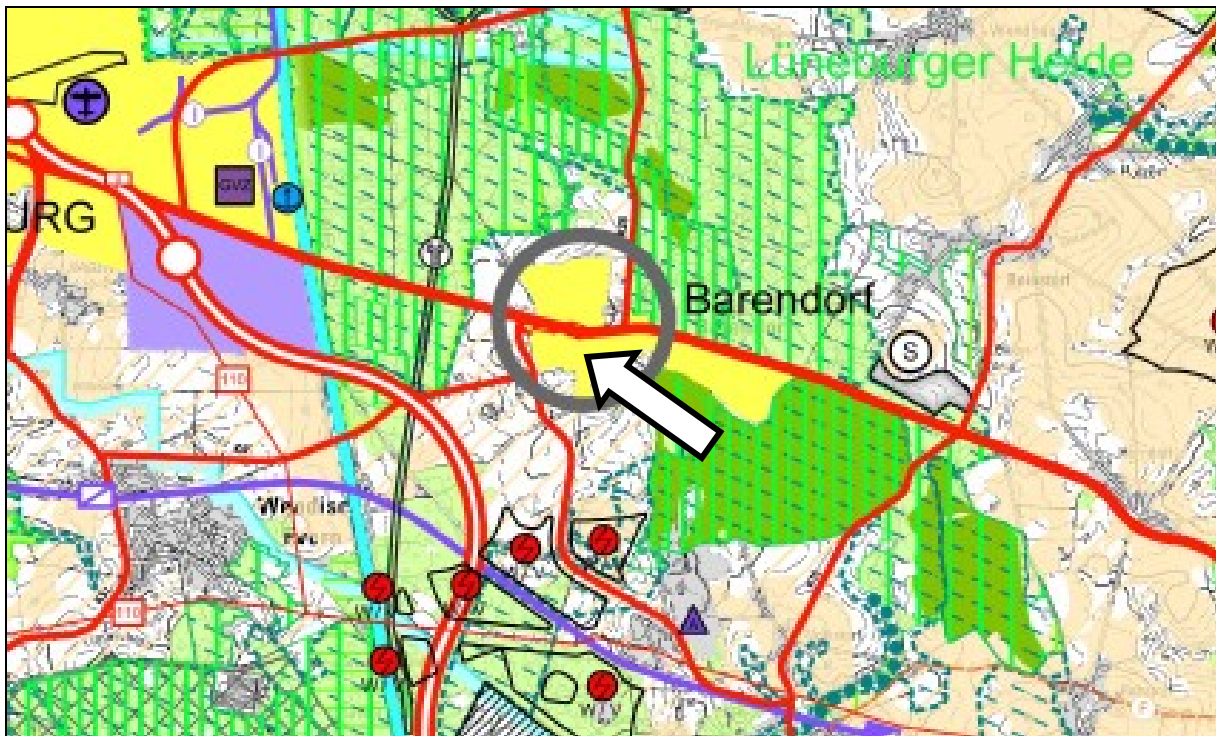
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt die Nachverdichtung eines im Zentrum von Barendorf gelegenen Siedlungsbereiches. Es wird insofern den Anforderungen der Raumordnung in Bezug auf den Flächenverbrauch entsprochen.

Entwurf zur Neuaufstellung des RRÖP (Stand 2022)

Gemäß den Darstellungen des Entwurfs zur Neuaufstellung des RRÖPs liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Weitergehende Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind durch die Planung nicht berührt.

Anmerkung: Der Entwurf des RRÖPs befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Ggf. von der nachfolgenden Abbildung abweichende Inhalte sind nicht auszuschließen.

Abb.: Auszug aus dem 1. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Lüneburg aus 2022 (Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Dabei sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Zuge der Abwägung einzelnen Belangen gegenüber anderen vorgetragenen Belangen den Vorrang einräumen darf. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die daraus folgenden Anforderungen an den Abwägungsvorgang entsprechen denen, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat. Die so ermittelten und bewerteten öffentlichen und privaten Belange sind in einem weiteren Schritt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan Nr. 9 „Altdorf“ der Gemeinde Barendorf die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortskern Barendorfs, östlich der Dorfstraße und südlich der Lüneburger Straße (B 216) sowie südlich der Bildungs- und Tagesstätte Ostheide (BTO). Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3,28 ha und wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 36/17 (BTO),

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 36/19,

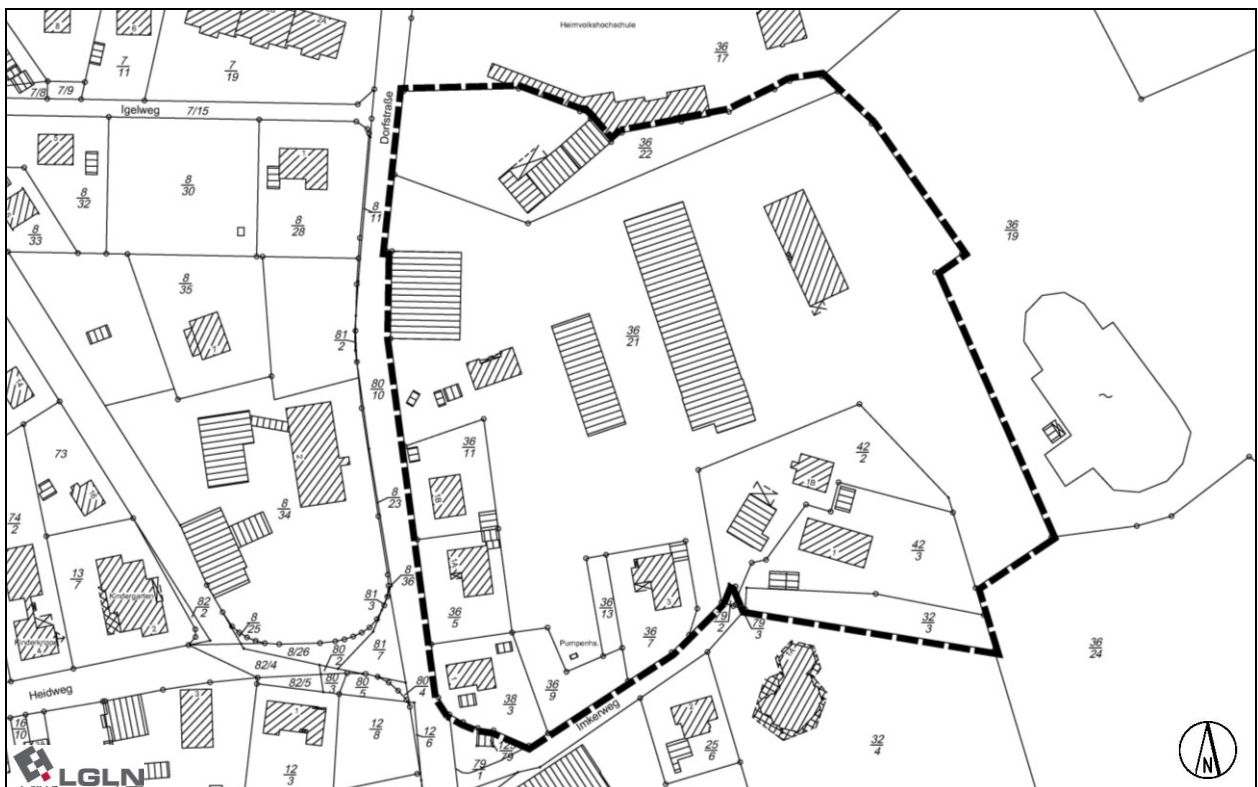
im Süden: durch die nördliche und westliche Grenze des Flst. 36/24 (Teilstück), die nordöstliche Grenze des Flst. 32/4, die östliche Grenze des Flst. 79/3 und die nördliche und westliche Grenze des Flst. 79/2 sowie durch das Flst. 79/1 (Imkerweg) und die nördliche Grenze des Flst. 123/79.

im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 80/10 (Dorfstraße)

Alle Flurstücke liegen in der Flur 3, Gemarkung Barendorf.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 9 geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALKIS) M 1:1.000 (i.O.), Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg



3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

- *Das städtebauliche Umfeld*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im historisch gewachsenen Ortskern Barendorfs (Altdorf), östlich der Dorfstraße und südlich der Lüneburger Straße (B 216) und erstreckt sich auf ehemals als landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnnutzung genutzte und südlich an die Bildungs- und Tagungsstätte angrenzenden Flächen.

Das Plangebiet ist in den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Barendorf eingebunden. Im Westen schließt die Dorfstraße mit den daran sich nach Westen anschließenden Wohnsiedlungsbereichen an. Östlich grenzt die weitläufige Parkanlage des ehemals zusammenhängenden Gutes Barendorf an das Plangebiet. Südlich grenzt der Imkerweg an das Plangebiet an, dessen beidseitige Bebauung sich ebenfalls als Wohnsiedlungsbereich darstellt. Im Zuge der nördlich in Ost-West-Richtung verlaufenden B 219 befinden sich die der Versorgung der Bevölkerung dienenden Einzelhandelsbetriebe, Handwerksbetriebe, Dienstleister, Banken, Tankstelle und andere sonstige Gewerbebetriebe.

Nördlich des Plangebietes schließt sich die Bildungs- und Tagungsstätte Ostheide (BTO) an. *„Wir sind eine Heimvolkshochschule und führen Bildungsmaßnahmen der außerschulischen Jugend- und Erwachsenenbildung durch, dabei berücksichtigen wir insbesondere Bildungsbedürfnisse im ländlichen Raum. Mit unserem Programm möchten wir die Teilnehmenden anregen, sich für eine soziale, demokratische und humane Gesellschaft zu engagieren. Das BTO bietet Räume für Foren, in denen Begegnungen und Auseinandersetzung von Personen aller Altersgruppen mit unterschiedlicher Herkunft und Erfahrung stattfinden können. Wir verfolgen dabei ein humanistisch geprägtes Weltbild, das die freie Persönlichkeitsentwicklung in den Fokus nimmt. Wir orientieren uns am Puls der Zeit und setzen uns kritisch mit aktuellen Themen aus Gesellschaft, Politik und Kultur auseinander.“¹*

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine im Vollerwerb oder Nebenerwerb geführten landwirtschaftlichen Hofstellen, die durch Lärm oder Geruch die im Plangebiet angestrebten Arten der baulichen Nutzung erheblich beeinträchtigen könnten oder deren Entwicklungsmöglichkeiten durch die angestrebten Nutzungen eingeschränkt würden.

- *Nutzungsstrukturen im Plangebiet*

Das Plangebiet selbst wurde in der Vergangenheit wesentlich durch die z.T. leerstehenden Gebäude der im Zentrum befindlichen ehemaligen Hofstelle und durch die randlichen Vegetationsbestände, deren Erhaltung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 angestrebt wird, geprägt.

In der Zwischenzeit erfolgte die Freimachung der für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen.

Die im Plangebiet anzutreffenden Nutzungen sind aus der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen.

Darüber hinaus sind östlich der Dorfstraße und nördlich des Imkerweges die dort vorhandenen Wohngrundstücke mit ihren baulichen Anlagen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden, um den Übergangsbereich der hinzutretenden Bebauung in den Siedlungszusammenhang hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Stellung der Baukörper als auch der Bauweise hinreichend zu berücksichtigen. Die einbezogenen Bereiche stellen sich überwiegend als eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und offener Bauweise mit geneigten Dächern dar.

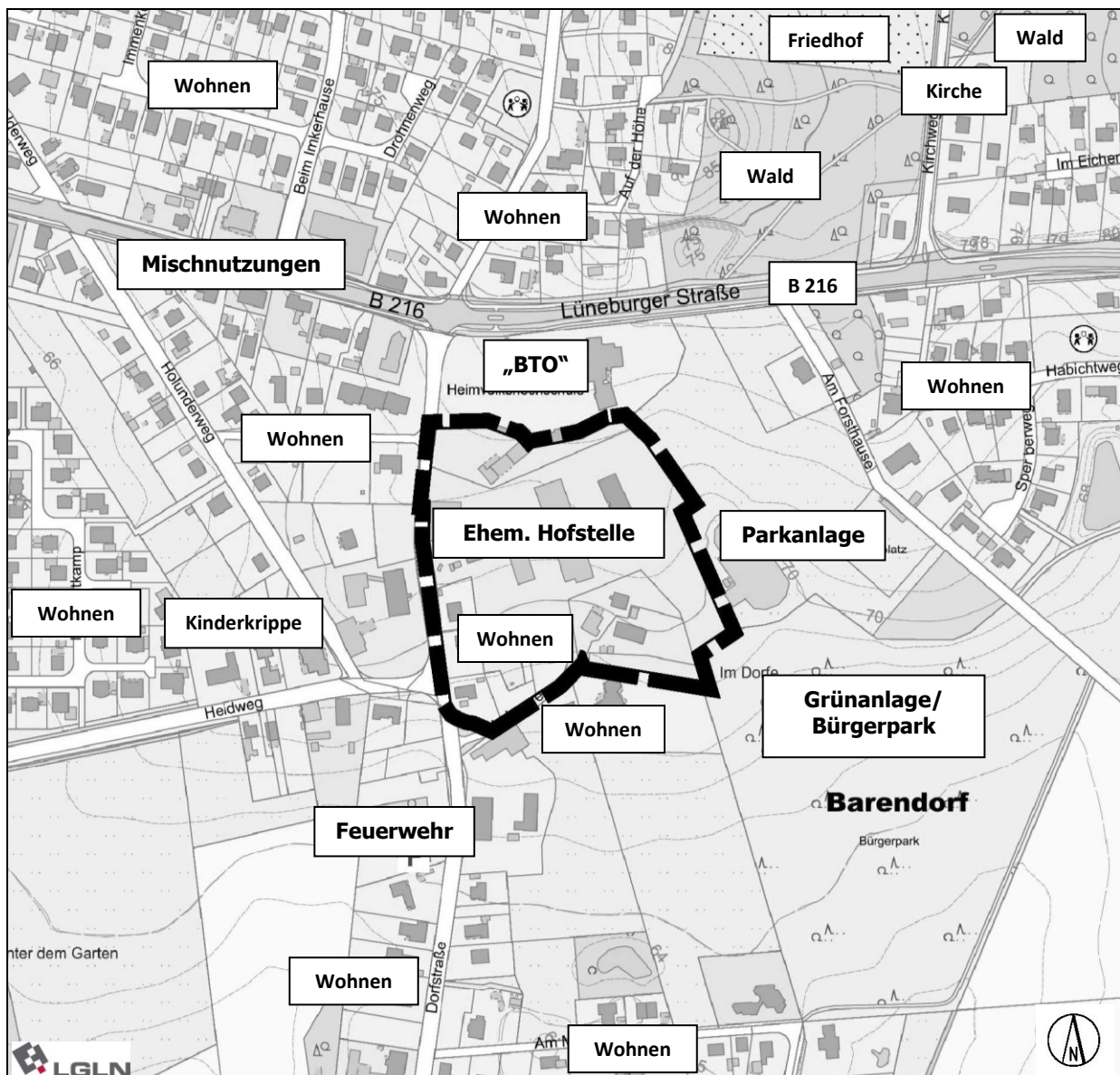
¹ <https://www.bto-barendorf.de/>

- *Historische Entwicklung des Gutshofes*

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bildungs- und Tagungsstätte Ostheide (BTO) befindet sich auf dem Gelände des ehemals zusammenhängenden Gutes Barendorf, das neben dem aus dem Jahr 1850 stammenden Gutshaus (Sitz der BTO) auch das Verwalterhaus im Süden sowie das Wohnhaus mit angegliederten Wirtschaftsgebäuden sowie das im Osten gelegene Wohnhaus einschl. zugehöriger Parkanlage umfasste. In der Vergangenheit wurden durch weitergehenden Grunderwerb aus der Gesamtanlage einzelne Grundstücke entwickelt, die aus der aktuellen Flurkarte zu entnehmen sind. Insofern ist auch die an der südlichen Grenze der BTO befindliche Grenzbebauung zu erklären.

Die Gesamtanlage der Bildungs- und Tagungsstätte stellt eine Gruppe baulicher Anlagen im Sinne des Denkmalschutzes dar. In der Umgebung stattfindende bauliche Maßnahmen dürfen diesen denkmalrechtlichen Charakter nicht erheblich beeinträchtigen.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und seiner Umgebung, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 9 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Kernbereich Barendorfs bezogenen Baulandbedarfs. Der Wohnbedarf wird durch Anfragen von jungen Familien als auch von Senioren, die bei der Gemeinde eingehen, zum Ausdruck gebracht, die an einem möglichst zentralen Standort ihre Wohnbedürfnisse decken wollen.

Nach Aufgabe bzw. Rückbau der bisher leerstehenden Wirtschaftsgebäude des ehemaligen Gutshofes soll der vorliegende Bebauungsplan mit Rücksicht auf die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche für die historische Mitte Barendorfs eine verträgliche Nachnutzung ermöglichen. In diesem Zusammenhang strebt die Gemeinde Barendorf die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers an. Die Wohnbebauung soll dabei in ein Quartierskonzept eingebunden werden, mit dem Ziel, ein generationenübergreifendes Wohnen mit Angeboten der wohnortnahen Versorgung im zentralen Bereich des Altdorfes zu entwickeln und dadurch zu einer Stärkung der Ortsmitte Barendorfs beizutragen. Diese Bauleitplanung soll in diesem städtebaulichen Kontext der Nachnutzung einen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen leisten und zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen.

Hierbei sollen insbesondere die Wohnbedarfe gedeckt werden, die auf die Realisierung von überwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern abzielen sowie die heutigen Anforderungen des individuellen Wohnbedarfs unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und die Anforderungen der kosten-, flächen- und energiesparenden Bauweise berücksichtigen und deren Realisierung ermöglichen. Darüber hinaus sollen auch die individuellen Wohnbedarfe gedeckt werden, die auf die Realisierung von kleineren und mittleren Wohnungen abzielen und kleinere Haushalte für unterschiedliche Altersgruppen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigen.

Zu diesem Zweck sollen im zentralen Bereich Barendorfs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Gutshofes durch Festsetzung eines gegliederten Allgemeinen Wohngebietes und eines im nördlichen Plangebiet vorgesehenen Mischgebietes geschaffen werden.

In Bezug auf die bauliche Dichte, Höhe der baulichen Anlagen und auf die gestalterischen Anforderungen soll auf die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche eingegangen und eine gestalterische Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen gewährleistet werden. Örtliche Bauvorschriften sollen hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.

Darüber hinaus sollen ergänzende gemischte Nutzungen, die u.a. dazu geeignet sind, die Versorgung der Bevölkerung zu fördern, in dem festgesetzten Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zugelassen werden. In diesem Bereich können insbesondere Handwerks-, sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe sowie Dienstleister und sonstige der Versorgung dienende Betriebe angesiedelt werden.

Über eine Fuß- und Radwegeverbindung soll der neu entstehende Siedlungsbereich an den südöstlich gelegenen Bürgerpark angebunden werden. Gleichzeitig soll dies eine kurzwegige Anbindungsmöglichkeit an das hier in Rede stehende Quartier für die umliegenden Siedlungsbereiche eröffnen.

In diesem Zusammenhang soll das Gelände unter Würdigung der historisch geprägten Umgebung einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden. Dies soll durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) erfolgen, um die Erschließung der zukünftigen Grundstücksflächen sicherstellen zu können. Die Gemeinde Barendorf strebt die Entwicklung eines attraktiven Quartiers auch mit Blick auf die Gestaltung und Nutzung der öffentlichen (Verkehrs-)Räume an. Um dies sicherzustellen, wird auf der Grundlage des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Erschließungsplanes eine öffentliche

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ als auch öffentliche Grünflächen, die dem Schutz der Vegetation und dem Aufenthalt für Menschen dienen, festgesetzt.

Aus Gründen der planerischen Vorsorge und Konfliktbewältigung wurde die nördlich an den Planbereich angrenzende BTO in die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 einbezogen. Auf der Grundlage eines zwischen der Gemeinde, dem Erschließungsträger und der BTO abgestimmten Nutzungskonzeptes wurde mit Blick auf Art und Umfang der auf den Flächen und in den Gebäuden der BTO ausgeübten Nutzungen eine Vereinbarung erzielt, die als Grundlage des schalltechnischen Gutachtens dient und darlegt, dass das Nebeneinander der Nutzungen aus Gründen des Immissionsschutzes beidseits verträglich ist. Daneben wurde auch auf einen ausreichenden Abstand zwischen den auf der südlichen Grenze der BTO befindlichen baulichen Anlagen und dem Beginn der hinzutretenden Baugrundstücke durch Festsetzung einer Fläche, die für Gehrechte zu Gunsten der BTO zu belasten ist, eingegangen.

Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept zu Grunde, das die Neuordnung der ehemaligen Hofstelle zum Inhalt hat.

Die gewählte städtebauliche Struktur soll sich in den gestalterischen und funktionalen Kontext der umgebenden Bebauung einfügen, um keine städtebaulichen und landschaftsplanerischen Spannungen, etwa durch emissionsintensivere Nutzungen oder Nutzungen, die für das geplante WA- und MI-Gebiet fremd wären oder durch eine unmaßstäbliche Bebauung und Gestaltung erheblich beeinträchtigend auf den angrenzenden Bebauungszusammenhang einwirken, zu erzeugen.

In diesem Zusammenhang wurden östlich der Dorfstraße und nördlich des Imkerweges die dort vorhandenen Wohngrundstücke mit ihren baulichen Anlagen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um den Übergangsbereich der hinzutretenden Bebauung in den Siedlungszusammenhang hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Stellung der Baukörper als auch der Bauweise hinreichend zu berücksichtigen.

Das städtebauliche Konzept sieht im Nordwesten, ausgehend von der Dorfstraße, eine Ein- und Ausfahrt vor, welche der Lage der ehemaligen Hofzufahrt entspricht. Darüber hinaus ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des im Gebiet zu erwartenden Verkehrs auch am südlichen Rand des Plangebietes eine Ein- und Ausfahrt in den Imkerweg vorgesehen.

Klare Differenzierungen der Raum- und Freiraumstruktur sowie die Schaffung von Orientierungsmerkmalen zur Verstärkung der städtebaulichen Qualitäten stellen u.a. durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen „Spiel- und Kommunikation“ und verkehrsberuhigten Bereichen wesentliche Entwurfsmerkmale dar.

Zur Deckung des o.b. Baulandbedarfs sollen die lokal prägenden Gebäudehöhen durch First- und Traufhöhen flankiert festgesetzt werden. Eine I- bis II geschossige und offene Bauweise soll ausreichend Raum zur Deckung der individuellen Raumanforderungen gemischter Nutzungen und Wohnbedürfnisse eröffnen. Die Grundflächenzahl zwischen 0,3 und 0,4 soll vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden die Berücksichtigung der individuellen Baulandbedarfe ermöglichen und dabei einen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung leisten.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung sollen einen hinreichenden Beitrag zur städtebaulichen Integration der hinzutretenden Bebauung in den Siedlungszusammenhang gewährleisten. Neben Dachneigungen und Dachfarben werden auch Regelungen zur Vermeidung von Steingärten und sonstigen, das Kleinklima beeinträchtigende Flächenversiegelungen Gegenstand des Bebauungsplanes.

Im südlichen Anschluss an die Flächen und Nutzungen der BTO sollen die gemischten Nutzungen zugelassen werden, da diese Nutzungen unmittelbar über die Dorfstraße erreichbar sind, ohne das übrige WA-Gebiet queren zu müssen. Darüber hinaus stellen die gemischten Nutzungen auch mit Blick auf die auf dem Gelände der BTO in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander gleicher „gemischter“ Nutzungen mit ähnlichen immissionsrelevanten Schutzanforderungen dar.

Im südlichen Anschluss soll der Wohnbedarf gedeckt werden, wobei sich die Wohngrundstücke an die südlich vorhandenen Wohnsiedlungen harmonisch anschließen.

Eine ausreichende Durchgrünung soll sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen Flächen kleinräumig die Aspekte des Klimaschutzes und die der Klimaanpassung berücksichtigen. Hierbei soll die Anpflanzung von Vegetation dazu dienen, dass ausreichend beschattete Flächen geschaffen werden, die zur Temperaturregulierung als auch zur Luftfeuchtigkeit und Staubbindung beitragen. Die im Gebiet prägenden Baumbestände werden dabei zur Erhaltung festgesetzt und als wesentliche prägende Bestandteile des Altdorfes gesichert. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie in Lebensräume von Tieren können hierdurch minimiert werden. Durch die beidseits der Verkehrsflächen festgesetzten Grünflächen wird darüber hinaus eine Integration in den Übergangsbereich der Siedlung zur östlich angrenzenden privaten und unter Denkmalschutz stehenden Parkanlage gewährleistet.

Der mit diesem Bebauungsplan verbundene städtebauliche Entwurf ist nachfolgend zur Verdeutlichung der städtebaulichen Idee in Bezug auf die angestrebte Bebauungsstruktur, Dichte, Zuordnung von Frei- und Grünflächen sowie die Lage der Verkehrsflächen mit ihren Verknüpfungsbereichen an die bestehenden Verkehrs- und Erschließungsanlagen dargestellt.

Abb.: Städtebaulicher Entwurf (Reinold. Stadtplanung GmbH, i.o.M. 1.1000), Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg



Planungserfordernis

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. OVG Lüneburg v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -). Das öffentliche Interesse resultiert aus der angestrebten Deckung des sich auf die Gemeinde Barendorf beziehenden Wohnbaulandbedarfs, der rechtzeitigen Berücksichtigung möglicher Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung sowie der Einwohnerzahl in Folge der absehbaren demographischen Entwicklungen, um Beeinträchtigungen in der Versorgungsstruktur zu vermeiden.

Der konkrete Baulandbedarf ist sowohl aus den Anfragen aus der Bevölkerung in Bezug auf die Möglichkeiten der Deckung des auf den zentralen Bereich Barendorfs bezogenen Baulandbedarfs als auch aus der Folgenutzungsabsicht der Eigentümer der ehemaligen Hofstelle ableitbar. Hier soll durch den Bebauungsplan die Möglichkeit einer städtebaulich verträglichen Folgenutzung und eine städtebauliche Neuordnung sichergestellt werden. Diese Neuordnung ist nur mit einem Bebauungsplan möglich, da das Gesamtareal, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, so groß ist, dass vielfältige öffentliche und private Belange geprüft, in eine Gesamtplanung eingestellt und einer gerechten Abwägung zugeführt werden müssen. Hierbei ist die zentrale und historisch bedeutsame Lage im Ortskern Barendorf von großer Bedeutung, da die Folgenutzungen unmittelbar auf die Entwicklung des Ortes Einfluss nehmen.

In diesem Zusammenhang sollen neben den Wohnbedürfnissen junger Familien auch die Standortanforderungen der älteren Bewohner sowie deren Familien berücksichtigt werden, die in der Regel möglichst eine Wohnform im Alter an dem bestehenden Wohnort realisieren wollen, damit eine den Senioren würdige und vertraute Umgebung weiterhin gewährleistet wird und für die Familienangehörigen kurze Wege ermöglicht werden. Dies trifft insbesondere für Wohnformen im Sinne von Seniorenwohngemeinschaften und sonstigen selbstbestimmten Wohnformen zu. Einer größtmöglichen Zentralität der mit dem Leben im Alter verbundenen besonderen Wohnformen (auch Mehrgenerationenwohnen) kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Neben der Erreichbarkeit für Angehörige ist insbesondere die gesellschaftliche Integration der älteren Bevölkerungsgruppen von besonderer Bedeutung, damit auch im fortgeschrittenen Alter ein lebenswertes Wohnumfeld erhalten werden kann.

In diesem Zusammenhang sollen aufgrund der zentralen Lage des Baugebietes innerhalb des darin festgesetzten Mischgebietes auch Nutzungen zugelassen werden, die der Ergänzung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienen und innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässig sind.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Altdorf“ sollen das oben vorangestellte Konzept auf der rechtlichen Planungsebene absichern und eine konfliktfreie Umsetzung der Planung sicherstellen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen werden in Anlehnung an den baulichen Bestand und die westlich bereits vorhandene Wohnnutzung ein gegliedertes **Allgemeines Wohngebiet** (WA 1- bis WA 2-Gebiet) gem. § 4 BauNVO sowie ein **Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

- **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Innerhalb der WA-Gebiete (WA 1/WA 2) werden die nachfolgenden Nutzungen durch textliche Festsetzungen allgemein zugelassen oder als unzulässig festgesetzt:

Die Gliederung nach WA-Gebieten erstreckt sich dabei auf die Kennzeichnung der Bereiche, in denen unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt sind, so dass eine entsprechende Zuordnung zwischen Planzeichnung und textlichen Festsetzungen erkennbar wird.

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 1 Abs. 6 BauNVO)

- (1) *Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:*
- *Wohngebäude,*
 - *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- (2) *Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 2) sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausnahmsweise zulässig.*
- (3) *Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden im WA 1-Gebiet Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO und im WA 2-Gebiet Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem für Allgemeine Wohngebiete unter § 4 Abs. 2 BauNVO vorgegebenen Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend – jedoch nicht ausschließlich – dem Wohnen.

Der auf den Kernbereich Barendorfs bezogene Siedlungsabschnitt soll sich aufgrund der zentralen Ortslage hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandene Wohnnutzung geprägten Ortskern einfügen. Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden und für Allgemeine Wohngebiete typischen Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen grundsätzlich zugelassen werden, da diese zur Entwicklung des Wohnquartiers beitragen und die wohnortnahe Versorgung unterstützen sollen.

Der B-Plan Nr. 9 soll in Ergänzung zu den in der Umgebung angrenzenden Wohnbereichen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines sich in den Ortskern einfügenden Siedlungsbereiches schaffen, ohne hierbei Nutzungskonflikte auszulösen. Dabei sollen jedoch die neben dem Wohnen zulässigen allgemeinen Nutzungen eine Ergänzung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung schaffen sowie Möglichkeiten der Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen eröffnen, um die Aspekte der Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern. Bestehende Wohnnutzungsstrukturen werden entsprechend berücksichtigt und in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt.

Vor dem Hintergrund der Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollen diese wohngebietsverträglichen Nutzungen neben der v.g. Verbesserung der Versorgung auch als wohnortnahe Arbeitsstätten planungsrechtlich zugelassen werden. Dies gilt für die Ausübung von freien Berufen als auch für die Ausübung unterschiedlicher Formen des „Home-Office“. In diesem Zusammenhang sollen auch Nutzungen, die der Betreuung von Kindern und/oder sonstigen betreuungspflichtigen Personen dienen, planungsrechtlich zugelassen werden.

Von diesen Nutzungen geht in der Regel keine die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigende Störung aus, wenn es sich um freie Berufe oder kleinere Handwerksunternehmen handelt. Der Charakter eines WA-Gebietes bleibt gewahrt.

Da innerhalb der WA-Gebiete primär der lokal erkennbare Wohnbauandbedarf gedeckt und auf die im Süden und Westen an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen Rücksicht

genommen werden soll, werden zur Gewährleistung einer mit dem bestehenden Wohnumfeld zu vereinbarenden Nutzungsstruktur innerhalb der WA 1-Gebiete die Nutzungen und Einrichtungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) führen dazu, die Wohnqualität der benachbarten und in diesem Bereich neu hinzukommenden Wohnnutzungen durch betriebsbedingte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) zu beeinträchtigen. Zudem lassen sich diese auch aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfes vereinbaren (Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO).

Diese Festsetzung soll auch mit Rücksicht auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft angrenzenden Wohnnutzungen dafür Sorge tragen, dass keine Nutzungen zugelassen werden, die grundsätzlich zur Entstehung eines Immissionskonfliktes in Folge von städtebaulichen Spannungen geeignet wären.

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO. Mit dem Ausschluss der Nutzungen soll der Wohncharakter des Gebietes unterstrichen werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind dazu geeignet störende Verkehre in das Baugebiet zu ziehen und damit die Wohnqualität in Folge der vermehrt auftretenden Park- und Suchverkehre zu beeinträchtigen. Hierzu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.

Nutzungen in Form sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen lediglich auf den Flächen des WA 2-Gebietes ausnahmsweise zugelassen werden, um neben der Wohnnutzung flankierende Nutzungen zur Belebung und Versorgung des Wohnquartiers entlang der Dorfstraße zuzulassen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel große Flächen. Dieses würde dem Ziel des Bebauungsplanes, den kurz- und mittelfristigen Wohnbaulandbedarf zu berücksichtigen, sowie einem schonenden Umgang mit Grund und Boden aufgrund der in einem WA-Gebiet unverhältnismäßig hohen Flächenbeanspruchung entgegenstehen. Diese Nutzungen können auch auf andere, im Siedlungszusammenhang bestehende Flächen ausweichen.

• **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Die Festsetzung eines Mischgebietes soll hinsichtlich der Deckung des Baulandbedarfs zur Sicherung und Entwicklung der in Barendorf bereits vorhandenen und der allgemeinen, täglichen Versorgung der Bevölkerung dienenden Nutzungen beitragen. In Zuordnung zu den geplanten Wohngebieten (WA) im Süden und dem gemischt genutzten BTO im Norden und den in der Umgebung bereits bestehenden Wohnsiedlungsbereichen sollen gemischte Nutzungen zur wohnortnahen Versorgung beitragen. Dies können neben Dienstleistungsbetrieben, die das generationenübergreifende Wohnen unterstützen auch Ärzte, Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe auch im Sinne von Gastronomie und Beherbergung sein.

Zu diesem Zweck sind innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes folgende Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen im Rahmen der dafür vorgesehenen Flächen am nördlichen Rand des Plangebietes eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes. Bei den im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben handelt es sich um solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt werden.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes sollen durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben auch Arbeitsplätze geschaffen werden, um durch die Nähe zum Wohnort auch zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf beizutragen.

Nicht zulässige Nutzungen und Einrichtungen

Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art. Diese Nutzungen werden nicht zugelassen, um die bisherige Nutzungsstruktur auch mit Blick auf die in der Umgebung unmittelbar anschließenden Wohn- und Mischgebiete einschl. BTO gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand nicht zu beeinträchtigen.

Die ausgeschlossene Nutzung Vergnügungsstätte bietet im Gegensatz zu den im Mischgebiet als zulässig erklärten Arbeitsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen nicht den mit dieser Planung erhofften Beschäftigungseffekt. Darüber hinaus stellt diese Nutzung auch keinen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung dar.

Vergnügungsstätten würden die im Gebiet und daran angrenzenden Nutzungen erheblich stören und im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung eine sich bis in die Abendstunden hineinziehende Betriebskulisse mit störenden An- und Abfahrten erzeugen. Diese Nutzungsstrukturen sind in diesem Bereich Barendorf (Altdorf) derzeit fremd und müssen als potenziell störend beurteilt werden. Daher sollen diese vermieden werden, um die mit diesen Nutzungen häufig einhergehenden städtebaulichen Störungen auch mit Blick auf die Vermeidung von sog. „Trading-Down-Effekten“ zu vermeiden. Diese Nutzungen können dem Grunde nach auch auf andere Standorte im Gemeindegebiet ausweichen.

Des Weiteren wird die Errichtung einer Tankstelle nicht zugelassen, da der Bedarf bereits an infrastrukturell besser erreichbaren Standorten hinreichend gedeckt wird. Darüber hinaus werden Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Flächenanforderungen ausgeschlossen, da diese mit dem Ziel der Deckung des beschriebenen Baulandbedarfs und dem Ziel der Förderung der Innenentwicklung aufgrund des mit dieser Nutzung verbundenen erhöhten Flächenverbrauches nicht vereinbar sind. Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen.

Textliche Festsetzung:

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

(1) *Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:*

- *Wohngebäude,*
- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(2) *Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

4.2 Maß der baulichen Nutzung

• Grundflächenzahl (GRZ) / Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter des Baugrundstückes bebaut werden dürfen.

WA 1-Gebiet (baulicher Bestand und Neubebauung)

Als Maß der baulichen Nutzung werden für das festgesetzte WA 1-Gebiet eine eingeschossige Bauweise sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine der zentralen Lage des Plangebietes angemessene bauliche Entwicklung, nehmen ausreichend Rücksicht auf den baulichen Bestand und sind zur Förderung der Innenentwicklung sinnvoll aber auch erforderlich, um den auf den Siedlungsbereich bezogenen individuellen Wohnbedarf decken zu können.

Im Bereich der bereits bebauten Grundstücksflächen (südliches Plangebiet) sollen die Festsetzungen auch nicht dazu beitragen, dass die gem. § 34 BauGB derzeit bestehende bauliche Ausnutzungsmöglichkeit eingeschränkt wird. Insofern wird davon ausgegangen, dass die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (I) sowie die GRZ von 0,3 mit dem Einfügekriterien gem. § 34 BauGB vereinbar ist und dieses nicht nachträglich einschränkt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden, so dass sich eine maximale Versiegelung von 0,45 ergibt. Gründe, die eine Einschränkung der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ bewirken könnten, liegen nicht vor.

WA 2-Gebiet

Innerhalb des WA 2-Gebietes wird unter Berücksichtigung der ehemals an diesem Standort befindlichen Scheune als Maß der baulichen Nutzung max. II Vollgeschosse und eine GRZ von 0,4 (0,6 bei Überschreitung um 50 %) festgesetzt. Auf diesen Flächen soll im Nahbereich der Dorfstraße der Bedarf nach kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gedeckt werden.

MI-Gebiet

Als Maß der baulichen Nutzung werden für das festgesetzte Mischgebiet max. II Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden, so dass sich eine maximale Versiegelung von 0,6 ergibt.

Diese Festsetzungen sollen zur Deckung des individuellen Baulandbedarfs beitragen und zu einer für den zentral gelegenen Siedlungsbereich verträglichen Nachverdichtung und damit zur Förderung der Innenentwicklung beitragen. Vor diesem Hintergrund sollen innerhalb des Mischgebietes ausreichend Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, sodass für die gegenüber der Wohnnutzung flächenbeanspruchenden „gemischten Nutzungen“ attraktive Standorte angeboten werden können.

Durch die o.g. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll auch weiterhin eine ortstypische Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhandenen Siedlungsbereiche gewährleistet werden.

• **Bauweise**

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um ein breites Spektrum der heutigen individuellen Wohnbedarfe und den damit verbundenen Bauformen Rechnung zu tragen. Insofern ist sowohl im MI-Gebiet als auch im WA-Gebiet aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie der weitestgehenden Berücksichtigung heutiger kosten-, flächen- und energiesparender Bauweisen die Realisierung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig.

4.3 Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich der Gemeinde Barendorf, umgeben von historisch gewachsenen Siedlungsbereichen sowie dem Übergang der Siedlung zu benachbarten offenen und großflächigen Parkanlagen mit Denkmaleigenschaft. Hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges und aus der Sicht der Ortsbildpflege sind zur hinreichenden Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in den umgebenden Siedlungsraum ergänzende Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe Bestandteil des B-Planes.

Diese Festsetzungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf eine Begrenzung der Gebäudehöhen, die dazu beiträgt unmaßstäblich wirkende Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würden, zu vermeiden. Vielmehr sollen sich die zukünftig zu errichtenden Gebäude an der vorhandenen Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung orientieren und sich homogen einfügen. Durch die Begrenzung der Höhe sollen ferner bauliche Anlagen vermieden werden, die aufgrund der überdimensionalen Erscheinung das Ortsbild erheblich beeinträchtigen könnten.

Im Norden und Osten wirken darüber hinaus auch die höheren Anforderungen aus dem Denkmalschutz in das Gebiet (Umgebungsschutz), die in Bezug auf die Höhenentwicklung entsprechend rahmengebend berücksichtigt werden.

Gleichzeitig soll jedoch auch eine für die Innenentwicklung ausreichende bauliche Ausnutzung ermöglicht werden, die besonders für die Gestaltung des zweiten Vollgeschosses relevant wird, um dort einen qualitativ gleichwertigen nutzbaren Raum wie im Erdgeschoss anzubieten und

um das Wohnen und andere gemischte Nutzungen (im MI) im zentralen Bereich Barendorfs zu fördern.

Innerhalb des WA 1-Gebietes wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 9,50 m und die Traufhöhe auf 4,00 m über Bezugsebene begrenzt, damit die im Übergangsbereich zur östlich angrenzenden Parkanlage und zum südlich bestehenden Siedlungsbereich hinzukommenden baulichen Anlagen gegenüber der bestehenden Wohnbebauung in den Siedlungszusammenhang integriert werden können. Die Gebäudehöhen im WA 1-Gebiet sollen dabei die Höhe der zu erwartenden eingeschossigen Gebäude von ca. 9,50 m nicht überschreiten.

Innerhalb des WA 2-Gebietes und des MI-Gebietes wird eine hiervon abweichende Firsthöhe von 11,50 m und eine Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe von 11,50 m und Traufhöhe von 6,50 m dient u.a. der Realisierung von Mehrfamilienhäusern und damit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs, insbesondere an kleineren Wohneinheiten. Aufgrund des Gesamtvolumens der in diesem Bereich möglichen verdichteten Bebauung wird jedoch die o.g. Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Hierdurch soll eine gegenüber den bestehenden und angrenzenden Siedlungsbereichen überdimensionale Bebauung vermieden werden. Diese Bebauung tritt jedoch aufgrund der integrierten Lage in den sich möglicherweise zukünftig entwickelnden Siedlungsbereich nicht störend in Erscheinung.

Die Höhenentwicklung lässt dabei eine zweckmäßige Ausformung von baulichen Anlagen zu und stellt keine Beeinträchtigung der individuellen Gestaltungsfreiheit dar. Diese Festsetzung flankiert die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und lässt über die festgesetzten Höhen keinen darüber hinaus gehenden Spielraum zu, der sich sonst durch vollständige Ausnutzung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ergeben könnte.

Die so gewählten Höhen baulicher Anlagen gewährleisten mit dem damit verbundenen Bauvolumen eine attraktive Nachnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und tragen zur Integration der hinzutretenden baulichen Anlagen in den angrenzenden Siedlungsbereich bei. Im Süden und Westen stellen sich eingeschossige Wohngebäude dar, die im Wesentlichen als rahmengebender Maßstab beachtet werden. Nach Norden schließen die größeren baulichen Anlagen der BTO an, sodass hinsichtlich der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes weder ein gestalterischer Bruch noch eine erhebliche Beeinträchtigung der Denkmaleigenschaften (Umgebungsschutz) ableitbar ist.

Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe des Baugrundstücks (Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze). Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Vor der endgültigen Fertigstellung der Verkehrsflächen sind die Straßenhöhen dem Ausbauplan zu entnehmen.

Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen wird eine Höhenentwicklung des neuen Baugebietes in Anlehnung an das bestehende Siedlungsgefüge sichergestellt. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht ableitbar, da sich die Gebäudehöhen an der Höhenentwicklung der benachbarten Siedlungsbereiche orientieren.

§ 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- (1) Die Firsthöhen (FH) der innerhalb der festgesetzten WA- und MI-Gebiete errichteten baulichen Anlagen werden wie folgt begrenzt:

WA 1-Gebiet:	max. 9,50 m
WA 2-Gebiet:	max. 11,50 m
MI-Gebiet:	max. 11,50 m

Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 3 definiert.

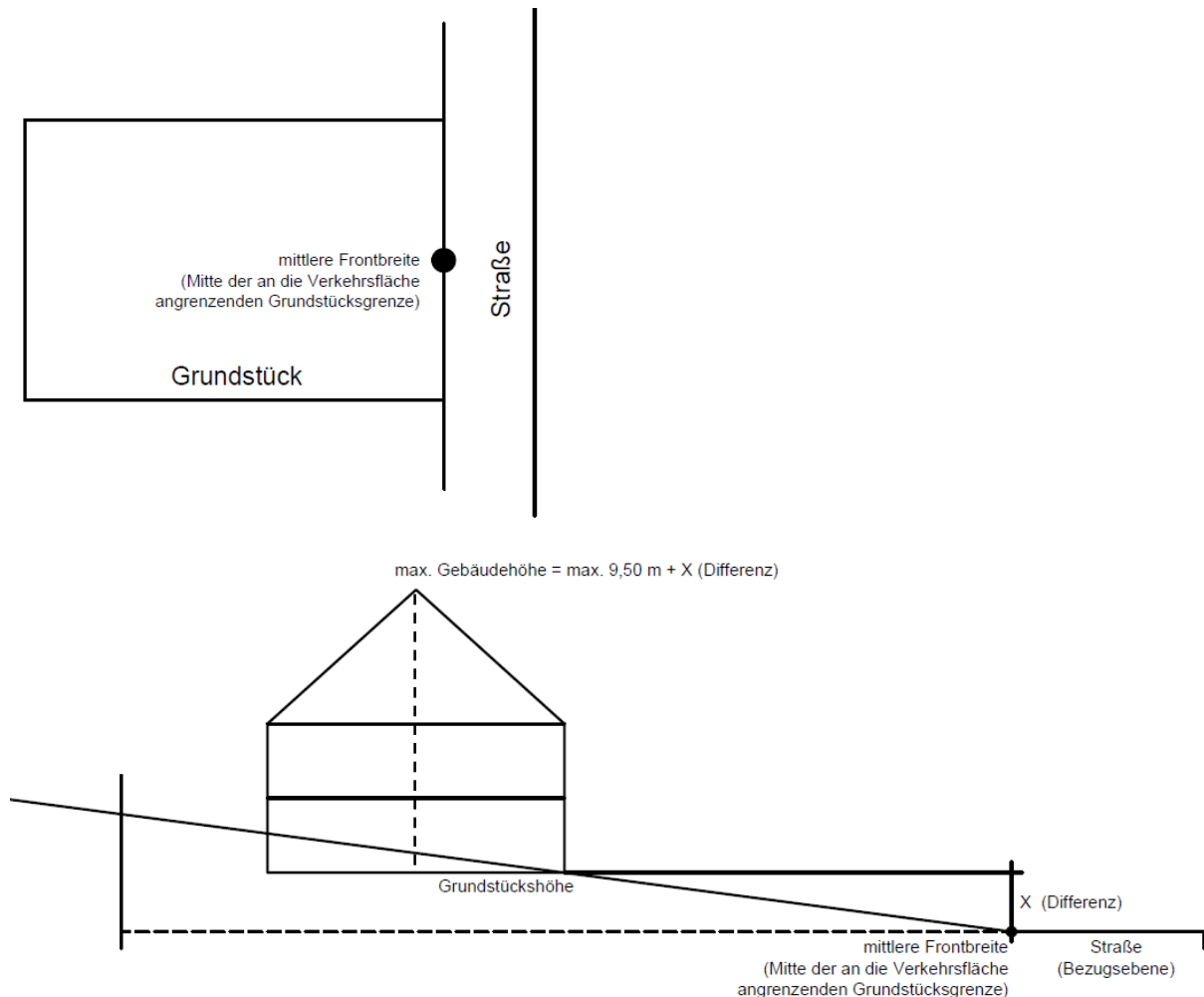
- (2) Die Traufhöhen (TH) der innerhalb der WA- und MI-Gebiete errichteten baulichen Anlagen werden wie folgt begrenzt:

WA 1-Gebiet:	max. 4,00 m
WA 2-Gebiet:	max. 6,50 m
MI-Gebiet:	max. 6,50 m

Als maßgebliche Traufhöhe wird der Traufpunkt als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (Oberfläche der Außenwand) mit der äußeren Dachhaut definiert. Innerhalb des WA2- und MI-Gebietes wird bei der Ermittlung der Traufhöhe die Traufe von Staffelgeschossen nicht mitgerechnet.

- (3) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe des Baugrundstückes (Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze). Die geplanten Straßenhöhen sind dem Straßenausbauplan (Anlage der Begründung) zu entnehmen. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

Abb.: Prinzipskizze zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe



4.4 Baugrenzen

Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen, die für die Errichtung von Hauptgebäuden bestimmt sind. Nebenanlagen, Stellplätze, Kleingaragen und Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem Straßenverlauf und sollen eine in Barendorf typische straßenbegleitende Bebauung ermöglichen und abbilden.

Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 3 bis 6 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen sowie zu den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ein. Der zu benachbarten Grundstücken einzuhaltende Grenzabstand ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen und seine Einhaltung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Darüber hinaus nehmen die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Rücksicht auf die zum Teil dicht angrenzenden Vegetationsbestände, wobei im Zuge der konkreten Vorhabendurchführung unter Anwendung einschlägiger DIN-Normen auf die jeweils

betroffenen Bäume mit ihren Kronen- und Wurzelbereichen Rücksicht zu nehmen ist und entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vorzusehen sind.

Der konkrete Abstand der geplanten Gebäude zu Verkehrsflächen, Grünflächen und benachbarten baulichen Anlagen ergibt sich erst aus der Vorhabenplanung selbst, die den Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung unterworfen ist. Im Süden halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein, um den Übergangsbereich zu lockerer strukturierten Siedlungsbereichen auch im Bereich der Vorgartenzone weiterhin deutlich hervorzuheben. In diesem Bereich orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an den bereits bestehenden Raumkanten der Hauptgebäude, sodass hierdurch die wesentlichen Merkmale der sich aus der Anwendung des § 34 BauGB ansonsten ergebenden Kriterien berücksichtigt werden. Dies gilt sowohl für die vom Imkerweg als auch von der Dorfstraße bereits erschlossenen Grundstücksflächen.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich hinsichtlich der Tiefenausdehnung sowohl an dem absehbaren individuellen Wohnbedarf als auch an den im Nordwesten und Nordosten festgesetzten und das Ortsbild prägenden Baumbeständen.

4.5 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Berücksichtigung einer angemessenen Bebauungsdichte wird für alle Gebäude im WA1-Gebiet sowie im MI-Gebiet, die als Einzel- oder Doppelhäuser erstellt werden, festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude (d.h. je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) zulässig sind.

Aufgrund der im WA2-Gebiet verfolgten Zielsetzung einer städtebaulichen Verdichtung im Zentrum des Plangebietes wird zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern festgesetzt, dass maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Werden im WA 2-Gebiet zwei einzelne Wohngebäude zu einem „Wohnkomplex“ verbunden (Gebäude bis maximal 50 m Länge), erhöht sich die Anzahl der Wohnungen auf maximal 16 Wohnungen.

Die o.g. Begrenzung der Wohnungsdichte im Baugebiet wird der angestrebten aufgelockerten Siedlungsstruktur eines Wohnstandortes in dieser Ortslage gerecht und vermeidet eine für diesen Bereich nicht gewollte Bebauungsdichte mit den sonst damit verbundenen erhöhten Anteilen des ruhenden Verkehrs und den daraus resultierenden Anforderungen an die Ordnung des öffentlichen Straßenraumes. Diese Regelungen bewirken daher indirekt, dass der öffentliche Erschließungsanteil und damit der Anteil der Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert werden kann.

Eine unverhältnismäßige Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist damit jedoch nicht verbunden und lässt ausreichend Raum zur Deckung der Baulandbedarfe. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die notwendigen Stellplätze gemäß der Anforderung der NBauO auf den Grundstücksflächen nachzuweisen sind.

§ 4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA- und MI-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

- WA 1-Gebiet: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
- WA2-Gebiet: maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude
- MI- Gebiet: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

Werden im WA 2-Gebiet zwei einzelne Wohngebäude zu einem „Wohnkomplex“ verbunden (Gebäude bis maximal 50 m Länge), erhöht sich die Anzahl der Wohnungen auf maximal 16 Wohnungen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die im Gebiet festgesetzten WA- und MI-Gebiete.

Das Plangebiet befindet sich im historischen Ortskern von Barendorf. Der Übergangsbereich zur freien Landschaft in Richtung Süden und der angrenzenden Bebauung im Norden und Westen ist aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht von Bedeutung. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform und -farbe, Einfriedungen, etc.) zu stellen. Diese Anforderungen sollen auch einen Beitrag zur Integration der hinzutretenden baulichen Anlagen an die nördlich angrenzenden baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, ermöglichen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne jedoch die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente, um orts- und regionaluntypische, flachgeneigte Dachformen und untypische Farben, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würden, zu vermeiden.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortskernlage und
- Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.
- Berücksichtigung der Umgebung von Baudenkmalern

Die nachfolgend beschriebenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 9 entsprechen den sich aus der Umgebung abzuleitenden Gestaltungsanforderungen.

4.6.1 Dachform und -farbe

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen sowie -farben und Material der Dacheindeckung dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen, so dass die hinzukommenden baulichen Anlagen im Siedlungsbereich nicht unmaßstäblich und daher auch nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden.

§ 2 Dächer

(1) *Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1 und WA 2) und MI-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:*

WA 1-Gebiet: 5 bis 48 Grad

WA 2-Gebiet: 5 bis 48 Grad

MI-Gebiet: 5 bis 48 Grad

(2) *Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von „rot-rotbraun“, „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente,*

Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

- (3) *Als Material für die flächenhafte Dacheindeckung sind Betondachsteine und Tonziegel zulässig. Hochreflektierende Dachsteine sind nicht zulässig. Materialien, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig. Bei einer Dachneigung von 5 und < 18 Grad können auch andere als die in Satz 1 genannten Materialien verwendet werden.*
- (4) *Die unter Abs. 1 bis 3 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Erker), Dachfenster, Wintergärten (bis zu einer Grundfläche von 25 m²), Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).*

Für die Gemeinde Barendorf sind symmetrisch geneigte Dächer von 20 - 48 Grad als typisch anzusehen. Die Berücksichtigung der individuellen Gestaltungsfreiheit einerseits und die Berücksichtigung der heute aus Gründen des kosten-, energie- und flächensparenden Bauens sich ergebende Architektur andererseits erfordert nach Auffassung des Rates der Gemeinde die Zulassung eines größeren Spektrums angemessener Dachneigungen. Daher soll baulichen Anlagen als Hauptgebäude mit einer festgesetzten Dachneigung von 5 bis 48 Grad ein größeres Gestaltungsspektrum eröffnen, ohne auf die umgebenden Bebauungsstrukturen erheblich beeinträchtigend einzuwirken.

Um einerseits Flachdächer < 5 Grad und andererseits zu steile Dächer > 48 Grad aufgrund ihrer nicht ortsbildprägenden Charakteristik, ist festgesetzt, dass auf den innerhalb der festgesetzten WA- und MI-Gebiete errichteten Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit den o.g. Dachneigungen zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sowohl die individuelle Gestaltung der Gebäude (Hauptgebäude) und damit auch die Anforderungen an kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen als auch die gestalterische Integration in den Siedlungszusammenhang ermöglicht wird.

Im Zusammenhang mit der flankierend im Bebauungsplan festgesetzten Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) kann eine hinreichende gestalterische Integration der baulichen Anlagen in den Siedlungszusammenhang gewährleistet werden. Auf eine weitergehende Eingrenzung der Dachformen wird verzichtet, um die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig einzugrenzen.

Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben „rot-rotbraun“, „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ zulässig. Diese Farben sind aus Farbmustern nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar. Diese Farbtöne sind unter Berücksichtigung der in der Umgebung des Plangebietes heterogenen Dachlandschaft überwiegend prägend. Durch diese Festsetzungen sollen Dachfarben, die keine prägenden Merkmale aus der Umgebung kennen, ausgeschlossen werden. Hierbei kann es sich um blau, weiß, grau, gelb etc. handeln.

Hochreflektierende Dachsteine sind nicht zulässig, um Beeinträchtigungen der umliegenden Grundstücke und Beeinträchtigungen in der Fernwahrnehmung des Baugebietes durch Lichtreflexe der Dachfläche zu vermeiden. Als Material für die Dacheindeckung sind Betondachsteine und Tonziegel zulässig. Hiervon können bei Dachneigungen bis 18 Grad (5 bis 18 Grad) Ausnahmen zugelassen werden. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Materialien, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig.

Die genannten Farben und Materialien sind für den Siedlungsbereich Barendorf als ortstypisch anzusehen und daher für diesen B-Plan maßstabgebend. Auf Grund der Lage des Plangebietes

im historischen Ortskern, soll eine in der Gesamtheit überwiegend harmonische Dachlandschaft erhalten werden.

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 (2) und § 4 (2) festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

(1) *Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:*

<i>2001 - rotorange</i>	<i>3005 - weinrot</i>
<i>2002 - blutorange</i>	<i>3009 - oxydrot</i>
<i>3000 - feuerrot</i>	<i>3011 - braunrot</i>
<i>3002 - karminrot</i>	<i>3013 - tomatenrot</i>
<i>3003 - rubinrot</i>	
<i>3004 - purpurrot</i>	

(2) *Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:*

<i>8001 - ockerbraun</i>	<i>8014 - sepiabraun</i>
<i>8003 - lehmtraun</i>	<i>8015 - kastanienbraun</i>
<i>8004 - kupferbraun</i>	<i>8016 - mahagonibraun</i>
<i>8007 - rehbraun</i>	<i>8017 - schokoladenbraun</i>
<i>8008 - olivbraun</i>	<i>8023 - orangebraun</i>
<i>8011 - nussbraun</i>	<i>8024 - beigebraun</i>
<i>8012 - rotbraun</i>	<i>8025 - blassbraun</i>

(3) *Für den Farbton „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL:*

<i>7016 - anthrazitgrau</i>	<i>9004 - signalschwarz</i>
<i>7021 - schwarzgrau</i>	<i>9011 - graphitschwarz</i>
<i>7024 - graphitgrau</i>	

Die Bauvorschriften zur Dachform und -neigung sowie zu den Dachfarben und -materialien gelten jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Erker), Dachfenster, Wintergärten (bis zu einer Grundfläche von 25 m²), Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen), da diese nicht in erheblichem Maße an der gestalterischen Prägung des Siedlungsbereiches teilnehmen.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um auch neuzeitlichen und ökologischen Bauformen, insbesondere denjenigen, die mit einer kostenflächen- und energiesparenden Bauweise verbunden sind, Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen. Gründächer sollen dabei als kleinräumige und klimawirksame Bestandteile der Dachflächengestaltung (Rückhaltung von Oberflächenwasser, Beitrag zur Verdunstung, lokale Habitate) allgemein zugelassen werden.

4.6.2 Einfriedungen

Damit zum Straßenraum das Erscheinungsbild der Siedlung großzügig und offen erscheint sollen überdimensional wirkende Raumkanten durch Einfriedungen vermieden werden. Daher sind Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von

1,00 m zulässig. Als Bezugsebene gilt dabei die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand. Die Höhenbegrenzung gewährleistet, dass spielende Kinder rechtzeitig genug vom Verkehrsteilnehmer gesehen werden können. Ferner werden überdimensionale und ortsunübliche, zu hohe Grundstückseinfriedungen vermieden, die sonst den Eindruck von engen und dunklen Gassen ermöglichen würden.

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

1. vertikal gegliederte Holzzäune
2. vertikal gegliederte schmiedeeiserne Zäune
3. Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe vgl. § 3 (1) und (3))
4. Einfriedungen aus Naturstein
5. Schnitthecken aus Laubgehölzen
6. und Kombinationen aus 1 bis 5

Die beschriebenen Formen und Materialien sind für Barendorf als typisch und prägend anzusehen und sollen auch innerhalb des Planbereiches eine gestalterische Orientierung im Grenzbereich der privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum darstellen. Die Kombination von Folien mit Metallzäunen für Einfriedungen sowie die Verwendung von Material- und Gestaltungsimitationen sind unzulässig.

4.6.3 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung der Grundstücksflächen sicherzustellen, ist innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) verbleibende Grundstückfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Dies ergibt sich ebenfalls aus dem § 9 Abs. 2 NBauO, in dem eine entsprechende Durchgrünung der Freiflächen von Baugrundstücken festgelegt wird. In der jüngeren Vergangenheit finden sich in den Hausgärten häufig Steingärten, die dem Grunde nach einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen und bei der Grundflächenzahl als Flächenbefestigung einzubeziehen wären. Die gestalterischen Anforderungen sollen neben dem allgemeinen Klimaschutz im Sinne der Vermeidung nicht erforderlicher Flächenversiegelungen auch dem kleinräumigen Klima- und Artenschutz dienen, sodass diese Flächen vermehrt zur direkten Ableitung des darauf anfallenden Oberflächenwassers beitragen als auch Insekten ausreichend Lebensraum bieten. Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten) ist unzulässig. Die Anlage von Gartenteichen mit wasserdichten oder nicht durchwurzelfähige Materialien (Folien, Vliese) kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.

Ergänzend sollen auch im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und den festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich nicht zugelassen werden.

§ 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) *Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1/WA 2) und MI-Gebiete ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) verbleibende Grundstückfläche als Zier- oder*

Nutzgarten anzulegen.

- (2) *Die Gestaltung von Frei- und Gartenflächen mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist unzulässig. Die Anlage von Gartenteichen mit wasserdichten oder nicht durchwurzelfähige Materialien (Folien, Vliese) kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.*
- (3) *Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und den festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekiesete Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen unzulässig.*

4.7 Verkehr

- *Straßen und Plätze*

Die Erschließung der im Plangebiet befindlichen Flächen erfolgt über die angrenzenden Straßen Dorfstraße im Westen und Imkerweg im Süden. Damit ist der Anschluss an die nördlich in Ost-West-Richtung verlaufende B 219 und damit die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gesichert.

Die Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten MI-Gebiete und WA-Gebiete erfolgt über die westlich angrenzende Dorfstraße, die in Bezug auf die konkrete Lage der Zufahrt die ehemalige Hofzufahrt aufnimmt. Damit kann neben der Identität des geplanten Siedlungsbereiches in Anlehnung an die historischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen (hier die Verkehrsanbindung) auch zu einer guten Orientierung innerhalb des bestehenden Verkehrsnetzes beigetragen werden.

Darüber hinaus ist über den im Süden an den Planbereich angrenzenden Imkerweg eine zusätzliche Erreichbarkeit des Plangebietes gewährleistet, wobei hier der Schwerpunkt auf die Ableitung des aus dem Plangebiet abfließenden Verkehrs, insbesondere der Abfallbeseitigung sowie des Zivil- und Katastrophenschutzes gelegt wird. Daher kann im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung und verkehrsbehördlicher Anordnungen auf eine angemessene Gestaltung des verkehrsberuhigt anzulegenden Verkehrsraumes eingegangen werden (z.B. Poller, reduzierter Durchfahrtsbereich).

Die Erschließung der im südlichen Plangebiet gelegenen und bereits bebauten Grundstücksflächen bleibt unverändert.

Die zusätzliche Zu- und Abfahrt über den Imkerweg führt vor dem Hintergrund dessen, dass die Hauptzufahrt des Siedlungsbereiches über die westlich angrenzende Dorfstraße erfolgt und die plangebietsinternen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten sind, aufgrund der eher geringen zu erwartenden Verkehrsbewegungen und geringen Geschwindigkeiten bei den bereits bestehenden Wohngebäuden absehbar nicht zu städtebaulichen Spannungen.

Die interne Verkehrserschließung der geplanten Baugrundstücke orientiert sich an einem schleifenartigen Konzept mit drei Stichwegen. Hierdurch kann der wesentliche plangebietsinduzierte Verkehr wieder über kurzem Wege im Nordwesten an die Dorfstraße abgegeben werden.

Ausgehend von der Dorfstraße erfolgt die Erschließung im Wesentlichen über eine 7,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche. Im Südosten endet der Straßenverlauf stichwegartig nordöstlich des bestehenden Wohngebäudes Imkerweg Nr. 2 (Flst. 42/2). Darüber hinaus werden aus Gründen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden die im Westen des

Plangebietes neu hinzutretenden Grundstücke über zwei von der Planstraße nach Westen führende Stichwege, die eine Länge von weniger als 50 m aufweisen, erschlossen. Hierdurch kann in diesen Bereichen auf umfangreiche Flächenversiegelungen verzichtet werden. Die Breite dieser Stichwege, die ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind, beträgt durchgehend 6,5 m.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen orientieren sich an dem parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 ausgearbeiteten Erschließungsplan (siehe Anlage 2), der im Zuge des Straßenverlaufes zur Ordnung des im öffentlichen Straßenraum zu deckenden ruhenden Verkehrs Aufweitungen für die Anordnung von Parkplätzen berücksichtigt. Darüber hinaus werden durch die Aufweitungen des Verkehrsraumes auch die Flächen planungsrechtlich gesichert, die zur Entwässerung der öffentlichen Straßenraumes für die Anlegung von Versickerungsmulden erforderlich sind.

In den Einmündungsbereichen zu den nach Westen führenden Stichwegen sind entsprechende Flächen zur Aufstellung von Abfallbehältern gekennzeichnet. In diesen Bereichen ist daher das Einfahren von Müllfahrzeugen nicht vorgesehen. Die flächenhafte Konkretisierung und Gestaltung dieser Flächen erfolgt im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes.

- *Fußwege*

Das interne Erschließungskonzept berücksichtigt die fußläufige Anbindung des Plangebietes an die umgebenden Grünflächen und Straßenräume, um eine große funktionale Transparenz des Gebietes mit dem Umfeld herzustellen. Ausgehend von der geplanten Erschließungsstraße ist unter Aufnahme des verkehrsberuhigten Bereiches im südlichen Anschluss eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, über die das Plangebiet im Süden an die angrenzenden Grünflächen (Bürgerpark) angebunden wird. Der Fuß- und Radweg ist mit einer Breite von 3 m und flankierenden öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) ausreichend dimensioniert.

Über die in den jeweiligen Straßenräumen ermöglichten verkehrsberuhigten Mischflächen können die im Plangebiet befindlichen und zukünftig hinzukommenden Nutzungen gut erreicht werden und zur Vitalität des „Altdorf“ beitragen.

Die geplanten Nutzungen führen hinsichtlich des zu erwartenden (geringen) Verkehrsaufkommens jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des auf den angrenzenden Straßen fließenden Verkehrs. Im Bereich der Dorfstraße werden die bestehenden Grundstückszufahrten nicht verändert, so dass keine baulichen Eingriffe in den Straßenraum und keine baulichen Eingriffe in diesen Flächen erforderlich werden.

- *Ordnung des ruhenden Verkehrs*

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs wird über ausreichende Stellplätze auf den Grundstücksflächen sichergestellt. Die gem. NBauO erforderlichen Stellplätze sind im Übrigen je nach Nutzung auf den privaten Grundstücken zu errichten. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4.8 Belange von Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

In Kapitel 1.5 wird dargelegt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den § 13 a BauGB erfüllt sind. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet auf bereits siedlungsstrukturell genutzte Flächen südlich der B 216 und östlich der Dorfstraße erstreckt.

Die Möglichkeiten der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert. Aufgrund der baulichen Situation im siedlungsstrukturell geprägten Innenbereich hätte jedoch auch für die bisherigen Flächen im räumlichen Geltungsbereich ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Zuge der Anwendung des § 34 BauGB erfolgen können. Auf den Flächen des Plangebietes sind daher Eingriffe planungsrechtlich bereits zulässig.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Dies berücksichtigend sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen und auf planungsrechtlich gesicherte Bauflächen beziehen, zu relativieren.

Die von der baulichen Entwicklung betroffenen Freiflächen im Geltungsbereich stellen sich als zwischenzeitlich freigemachte Grundstücksflächen dar, die sich vormals als ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Scheunen, Nebenanlagen und Wohn- und Wirtschaftsgebäude dargestellt haben.

Grünflächen/Hausgärten finde sich in dem sich westlich und südlich anschließenden Wohnsiedlungsbereich nördlich des Imkerweges. Auch in diesem Bereich werden durch den Bebauungsplan Nr. 9 aufgrund der gem. § 34 BauGB bereits zulässigen baulichen Nutzung keine erheblichen Eingriffe zusätzlich vorbereitet.

4.8.1 Fachplanerische Vorgaben

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg

Die Gemeinde Barendorf liegt im Naturraum Ostheide. In der Karte 8 *Markante Bäume im Landkreis Lüneburg* sind auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofes „Einzelbäume, deren Art noch nicht näher bestimmt wurde“ dargestellt.

Als geschützte oder besonders schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft sind die nördlich angrenzende Parkanlage der Heimvolkshochschule und der östlich angrenzende und zur Villa gehörige Park mit der Teichanlage dargestellt (schwarze Umrandung, gelbe Flächen, Gebiet Nr. 55). Die Beschreibung lautet: „Markante Altlaubhölzer (u.a. Süntelbuche) im ehem. Gutspark; östl. Teil extensiver genutzt, dort auch künstliche Teichanlage, regionale Bedeutung“. Nach Auskunft des Landkreises Lüneburg wurde der o.g. Bereich als schutzwürdig beurteilt.

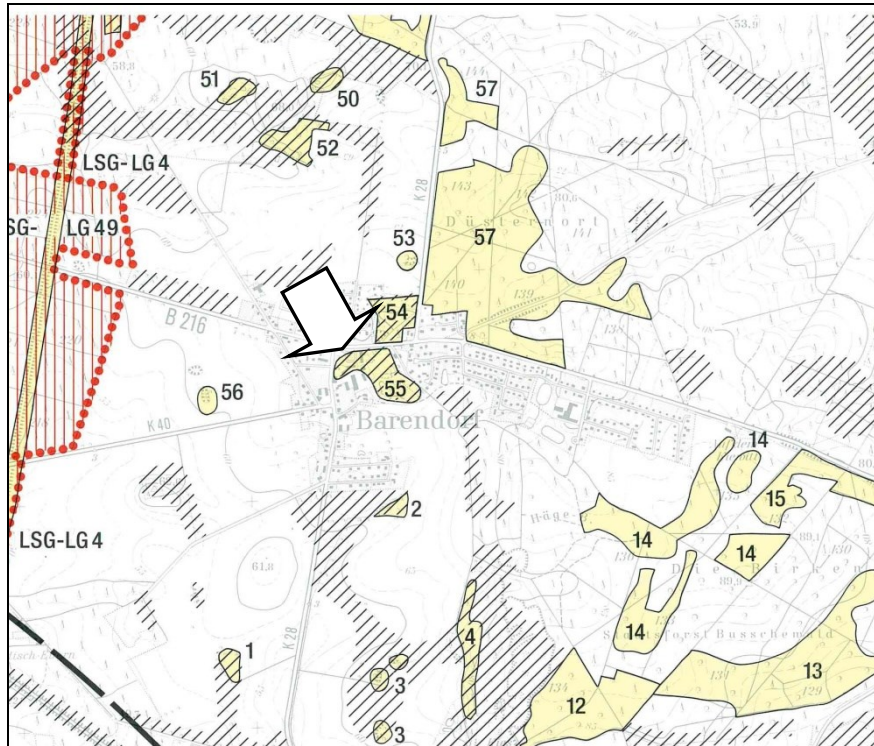
Es folgte eine Unterschutzstellung als Baudenkmal.

Diese Flächen (BTO) und der östlich an das Plangebiet angrenzende Park wurden nach der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen des ersten Aufstellungsverfahrens im Jahr 2013 aus dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes herausgenommen. Ein Konflikt zwischen den im

Bebauungsplan Nr. 9 vorgesehenen baulichen Nutzungen und baulichen Anlagen sowie den nördlich und östlich angrenzenden Parkanlagen ist auch vor dem Hintergrund der Erhaltung der im Grenzbereich im Plangebiet dazu vorhandenen Vegetation nicht ableitbar.

Die schwarzen Schraffuren ohne Umrandung kennzeichnen Bereiche in denen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind.

Abb.: Geschützte u. besonders schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft (Landschaftsrahmenplan LK Lüneburg)



Es wurde eine Kartierung aller Bäume des Geltungsbereiches durchgeführt. Das Ergebnis der Kartierung ist im Beiplan (Anlage 3 der Begründung) dargestellt. Auf die Anlage wird entsprechend verwiesen und Bezug genommen.

Im Bauungsplan Nr. 9 „Altdorf“ werden die planungsrelevanten Gehölzbestände im Einfahrtbereich zum ehemaligen Gutshof gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB flächenhaft zum Erhalt festgesetzt. Diese bilden im Zusammenhang mit den nördlichen Gehölzbeständen auf dem Gelände des BTO eine Einheit und sind daher aufgrund ihres raumprägenden Charakters und der davon ausgehenden positiven Wirkungen auf das lokale Klima aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Gleiches gilt für die entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches vorhandenen Vegetationsbestände. Die Festsetzung von Einzelbäumen ist aufgrund der hohen Baumdichte nicht zweckdienlich.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Barendorf liegt kein Landschaftsplan vor.

Flächennutzungsplan

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass die für eine weitere bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen bereits baulich genutzt wurden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den ehemaligen Gutshof ein Dorfgebiet (MD) dar. Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bauungsplanes Nr. 9 ist eine Berichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan als

gemischte Baufläche für den nördlichen Planbereich und die Darstellung von Wohnbauflächen für die übrigen Flächen des Plangebietes vorgesehen.

4.8.2 Fachgesetzliche Vorgaben

Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden berücksichtigt.

FFH-Lebensraumtypen

Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende „Parkanlage“ des BTO und der östlich an das Plangebiet angrenzende Park mit der Teichanlage sind im Landschaftsrahmenplan als geschützte oder besonders schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft dargestellt. Nach Auskunft des Landkreises Lüneburg wurden die Parkflächen unter Denkmalschutz gestellt.

Westlich, nördlich und östlich von Barendorf befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG LG 001 des Landkreises Lüneburg. Die südliche Spitze des Plangebietes (Brache, private Grünfläche – Parkanlage) befindet sich in einer Entfernung von rd. 180 m zu diesem Landschaftsschutzgebiet. Beeinträchtigungen des Schutzgebietes sind aufgrund der extensiven Nutzung der öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ein Konflikt zu der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes sowie daran sich südlich anschließender Allgemeiner Wohngebiete ist nicht ableitbar.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich darüber hinaus keine gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

4.8.3 Artenschutz

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH-Anhang- IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist stark von der Beschaffenheit und Ausprägung der vorhandenen Biotope abhängig.

Zur Erhebung des Artenpotentials wurde das Gelände von dem qualifizierten Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH (iwk), Möhnesse, untersucht. Auf die zum Bebauungsplan Nr. 9 vorliegende artenschutzrechtliche Potenzialanalyse² wird Bezug genommen und hingewiesen.

Darin wurde im Ergebnis wie folgt festgestellt:

„Die nachfolgende faunistische und floristische Bewertung des Standortes beruht auf den Erkenntnissen aus der Begehung vom 18. April 2023.

3.1 Beurteilung Vögel

Im Rahmen der Begehung wurden keine gefährdeten oder unter Schutz stehenden Vogelarten angetroffen. In den im Einfahrtsbereich vorhandenen Eichen wurden Niststellen für Star und Kleiber gesichtet, die Bäume bleiben im Zuge der Bauarbeiten jedoch erhalten, so dass hier

² Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH: „Neubau von Einfamilienwohnhäusern Im Dorfe in 21397 Barendorf – Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“, Möhnesee, 19.5.2023

keine Störung während der Aufzuchtzeit zu befürchten steht. Zudem handelt es sich weder beim Kleiber noch beim Star um streng oder besonders geschützte Arten.

In den noch vorhandenen Gebäuden wurden keine Hinweise auf Brutvögel angetroffen. Alle angetroffenen Arten sind weit verbreitet und nicht gefährdet. Die umgebenden Gärten bieten zudem gute Ausweichmöglichkeiten, eine Gefährdung des Erhaltungszustandes der vorhandenen Vogelarten ist nicht zu befürchten.

Mit den Abbruch- und Erdarbeiten wurde außerhalb der Brutzeit begonnen. Es werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt.

3.2 Beurteilung Amphibien und Reptilien

*In dem besichtigten Gebiet wurden keine Hinweise auf Amphibien und/oder Reptilien angetroffen. Im benachbarten Landkreis Lüneburg wurden Kammolchvorkommen (*Triturus cristatus*) dokumentiert. Der Kammolch benötigt neben einer reich strukturierten Vegetation vor allem Gewässer, die nicht zu klein und zu flach sein sollten. Die vorliegende Fläche stellt kein geeignetes Habitat für den Kammolch dar.*

3.3 Beurteilung Säugetiere

Im Rahmen der Begehung wurden die Außenflächen sowie die beiden noch vorhandenen Lagerhallen besichtigt. Hierbei zeigten sich keine Hinweise auf Fledermäuse oder andere unter Schutz stehende Säugetiere. Insbesondere der vorhandene alte Baumbestand bietet Kleinsäugetern, hier vor allem Fledermäusen, Möglichkeiten eines Tages- oder Sommerquartiers.

In den Gebäuden zeigten sich keine Hinweise auf Fledermausbesiedlungen (z.B. durch Fledermauslosungen, Sichtnachweise). Die Begehung fand Mitte April statt, so dass davon ausgegangen werden darf, dass gegebenenfalls in der Vergangenheit genutzte Winterquartiere, für die es jedoch keine Belege gibt, zum Begehungszeitpunkt nicht mehr bewohnt waren. Der Rückbau der beiden noch vorhandenen Lagerhallen stand bei Begehung kurz bevor, zudem wurden die übrigen Gebäude ebenfalls bereits entfernt, so dass die Gebäude auch nicht Gefahr laufen als potenzielle Wochenstuben genutzt zu werden. Die Wochenstubenzeit der Fledermausweibchen beginnt für gewöhnlich Mitte Mai und zieht sich bis August/September.

Sofern die Hallen gegebenenfalls als Tagesquartiere genutzt wurden, wofür es jedoch aktuell keine Hinweise gibt, so bieten die umliegenden Altbäume mit den vorhandenen Rindenstrukturen eine adäquate Ausweichmöglichkeit. Die Fassaden der benachbarten Wohnhäuser bieten darüber hinaus gute Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse, so dass diese als weitere Ausweichquartiere fungieren können. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG liegen bei Erhaltung der Altbäume nicht vor.

Darüber hinaus wurden lediglich Trittsiegel anderer, nicht unter Schutz stehender Säugetiere (Hauskatze, Wildkaninchen) angetroffen.

3.4 Beurteilung Insekten/Wirbellose

Im Eingriffsgebiet wurden keine Hinweise auf unter Schutz stehende Insekten/Wirbellose angetroffen. Es treten lediglich weit verbreitete Arten auf, bei denen keine negativen Auswirkungen auf Populationszahlen zu befürchten sind.

Die für Baumlebende Insekten wichtigen Altbäume, sind von den Bauarbeiten nicht betroffen und bleiben erhalten.

3.5 Beurteilung Flora

Die in Kapitel 2.6 aufgeführten Pflanzen weisen keine artenschutzrechtlichen Besonderheiten auf, die darauf schließen würden, dass das Plangebiet gesondert geschützt werden müsste.

Nach Abgleich mit der Roten Liste Niedersachsen ist keine der vorkommenden Pflanzen gefährdet oder geschützt. In Bezug auf die vorhandenen Altbäume sei auf das im Anhang befindliche Baumgutachten verwiesen.

Somit hat das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht für Pflanzen keine besondere Relevanz.

4. Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen für die ansässigen Tier- und Pflanzenarten können nach der Geländeuntersuchung vom 18. April 2023 und dem Heranziehen der roten Liste Niedersachsen sowie der Roten Liste Deutschland ausgeschlossen werden.

Auf Basis der Geländeuntersuchung wird durch das Bauvorhaben der DK Projektentwicklung GmbH auf dem südwestlichen Bereich des im B Plan Verfahren berücksichtigten Gebietes kein Habitat bedrohter Tier- oder Pflanzenarten wegfallen.

Das Bauvorhaben ist nicht geeignet die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erfüllen. Ausgleichsmaßnahmen werden aus Sicht des Unterzeichners aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse nicht erforderlich."³

4.8.4 Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die max. Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie ein Scoping erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Insofern wird an dieser Stelle auf die Darlegung einer ausführlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die aus der Planung resultierenden Veränderungen beziehen sich überwiegend auf die Flächen des ehemaligen Gutshofes (ODG). Diese Flächen wurden bereits baulich genutzt und waren bis zur Baufeldfreimachung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Nebenanlagen, Ställen und Scheunen sowie befestigten Wegen und Plätzen bebaut bzw. gestaltet.

Im nördlichen und östlichen an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 angrenzend erstreckt sich ein alter Landschaftspark (PAL). Der Park im Bereich des BTO steht zusammen mit den Gebäuden unter Denkmalschutz gem. § 3 Abs. 3 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Der zur „Villa“ (Wohngebäude westlich der Straße Am Forsthause) gehörige Park (Am Forsthause 2) ist geprägt durch ebenfalls umfangreichen, alten Baumbestand, ausgedehnte Rasenflächen und eine große Zierteichanlage (SXG). Auswirkungen

³ Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH: „Neubau von Einfamilienwohnhäusern Im Dorfe in 21397 Barendorf – Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“, Möhnesee, 19.5.2023, S. 22-24

auf die v.g. und an den Bebauungsplan angrenzenden Flächen bereitet der Bebauungsplan Nr. 9 nicht vor.

Im Südwesten des Geltungsbereiches entlang der Dorfstraße und des Imkerweges wurden bereits mehrere Einzelhäuser gebaut. Dieser Bereich wird als heterogenes Hausgartengebiet (PHH) beurteilt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 9 „Altdorf“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit den v.g. baulichen Anlagen. Es ist geplant im nördlichen Planbereich eine Bebauungszeile in Form eines Mischgebietes und südlich daran anschließend ein gegliedertes Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die ehemaligen landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen sowie Freiflächen wurde durch Baufeldfreimachung bereits beseitigt. Der Siedlungsbereich soll der Deckung des Baulandbedarfs, insbesondere der Deckung des Wohnbedarfs und der Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstruktur im Altdorf Barendorf beitragen. Neben gemischten Nutzungen, die im Nahbereich des BTO vorgesehen sind, soll hier ein generationenübergreifender Siedlungsabschnitt mit einer vielfältigen Infrastruktur entwickelt werden. Vorstellbar sind Generationenwohnen, Wohnen mit Dienstleistungen, betreutes Wohnen und Wohnen mit medizinischer Versorgung, Cafes.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Eine externe Kompensationsfläche wird nicht erforderlich.

An einer ortstypischen Durch- und Eingrünung des Gebietes soll im Rahmen der Realisierung jedoch festgehalten werden, um das Plangebiet weiterhin in den umgebenden Siedlungszusammenhang integrieren zu können und um den Lebensraum von Tieren und Pflanzen nachhaltig zu sichern und zu entwickeln. Aus diesem Grund werden grünordnerische Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.8.5 Umweltvorsorge / Grünordnerische Festsetzungen / Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aus Gründen der Umweltvorsorge und zur Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen werden im B-Plan die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen:

§ 5 Öffentliche Grünflächen

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Auf der als öffentliche Grünfläche (Ö 1) mit der Zweckbestimmung „Spiel und Kommunikation“ festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Bei Abgang sind standortheimische Bäume als Hochstamm, 3xv, StU 16- 18 cm oder Solitär 3xv, Breite 60-100 cm, Höhe 250 - 300 cm zu pflanzen. Auf die Artenliste 1 unter Hinweis Nr. 12 wird hingewiesen. Die Freiflächen sind als Rasen-/ Wiesenflächen herzustellen und extensiv zu pflegen. Das Aufstellen von Spielgeräten und Bänken ist zulässig.*
- (2) Auf der als öffentliche Grünfläche (Ö 2) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Fläche ist die bestehende Randvegetation zu erhalten. Die Freiflächen sind zu einem Anteil von mind. 30% mit im Naturraum heimischen Gehölzen gem. Artenliste 1 unter Hinweis Nr. 12 zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind in Gruppen von 3-5 Stück einer Art in einem Pflanzabstand von 1,50 m zueinander versetzt zu pflanzen. Die*

Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Laubbäume sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch zu pflanzen und die strauchartigen Gehölze als Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als extensive Grünfläche (Blühwiese) anzulegen.

- (3) *Die in Abs. 1 und 2 genannten Ansaat-/Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 1 Pflanzperiode nach Beginn der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen fertig zu stellen.*

§ 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Durchgrünung des Plangebietes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je angefangene 3 m Grundstückslänge ist mind. ein Strauch (1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander in Gruppen von 3 bis 5 Stück. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 gem. Hinweis Nr. 12. Die nicht bepflanzten Flächen der Pflanzstreifen sind mit einer kräuterreichen Blumenrasen-/Kräuterrasenmischung oder Wiesenmischung (jeweils heimische Arten, mind. 15 % Kräuteranteil, vorzugsweise zertifiziertes Regiosaatgut) anzusäen. Extensive Pflege (kein Scherrasen, Mahd max. 3 x jährlich).

- (2) *Anzupflanzende Bäume auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1 und WA 2) auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden im Naturraum heimischen Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe (H 12/14, 3xv, mB) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind mindestens als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 gem. Hinweis Nr. 12.

- (3) *Die in Abs. 1 und 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.*

- (4) *Dachbegrünung*

1. *Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ab einer Grundfläche von 25 qm auf mindestens 50 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (siehe Artenliste 2, Hinweis Nr. 13).*

2. *Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*
3. *Tiefgaragen sind, sofern diese nicht mit Hautgebäuden überbaut werden, mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² pro Baum die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.*
4. *Werden über der Tiefgarage wohnungsbezogene Terrassen oder ebenerdige Stellplätze angelegt, so kann von einer Tiefgaragenbegrünung abgesehen werden.*

§ 9 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die auf den festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB befindlichen Einzelbäume (siehe Beiplan, Anlage 3 der Begründung) sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Bei Abgang sind standortheimische Bäume als Hochstamm, 3xv, StU 16- 18 cm oder Solitär 3xv, Breite 60-100 cm, Höhe 250 - 300 cm zu pflanzen. Auf die Artenliste 1 unter Hinweis Nr. 12 wird hingewiesen.

Zum Schutz und zur Sicherung der zum Erhalt festgesetzten Bäume (siehe § 5 Abs. 1 und § 9 der bodenrechtlichen Festsetzungen) ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dies betrifft u.a. die dauerhafte Freihaltung der Bodenfläche unter der Krone der Bäume zzgl. 1,5 m nach allen Seiten von Befahren, Lagern, Aufschütten, Abgraben, Versiegelungen und anderem. Vor Beginn der Realisierung von Baumaßnahmen ist der von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhaltende Wurzelbereich (Bodenbereich unter der Krone zzgl. 1,5 m nach allen Seiten) vor sämtlichen Bau- und Bodenarbeiten abzugrenzen oder einzuzäunen.

Über die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Einzelbäumen werden folgende Ziele erreicht:

- Die Funktionen für das Schutzgut Klima und Luft werden weitgehend erhalten.
- Die Funktionen für die Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser werden weitgehend erhalten.
- Für das Ortsbild wird durch den Erhalt der Parkanlagen eine Strukturierung des Siedlungsraumes und eine Abschirmung bzw. Einbindung der vorhandenen und geplanten Siedlungsbereiche (MI und WA) erreicht.
- Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt werden in gewissem Umfang Lebensgrundlagen für heimische Pflanzen- und Tierarten erhalten und geboten. Die Gehölzstrukturen dienen beispielsweise Vögeln als Nahrungshabitat sowie als Ansitz- und Singwarte und bieten Insekten und Kleinsäugern Deckungs- und Nahrungsmöglichkeiten.
- Für das Schutzgut Mensch und Erholung wird ein vorhandenes Potential hoher Erlebnisqualität innerhalb des historisch gewachsenen Altdorfs Barendorf erschlossen, erlebbar gemacht und weiterentwickelt.

4.8.6 Umweltvorsorge – Maßnahmen zum Artenschutz

Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Störungen hat eine Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitten/-rodungen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen. Ein abweichender Baubeginn/Abbruch innerhalb der Brutzeit/ Aktivitätszeit von Fledermäusen ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zulässig.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachperson für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung bzw. vor Abriss der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes oder der Abriss eines genutzten Gebäudes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Durchgeführte Baufeldfreimachung

Im Rahmen der Baufeldfreimachung wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt⁴. Zum Zeitpunkt der Begehung am 18. April 2023 fanden sich im Untersuchungsgebiet noch Backsteingebäude, von denen eines bereits geräumt war. In der zentral befindlichen Lagerhalle standen zum Untersuchungszeitpunkt zahlreiche alte Landmaschinen und zum Teil nicht mehr fahrtüchtige Fahrzeuge. Die umliegenden Flächen waren unversiegelt und der Mutterboden abgeschoben.

Wie oben beschrieben wird der Erhalt der Altbäume im Einfahrtsbereich festgesetzt. Diese Altbäume bieten adäquate Tagesquartiere für Insekten, Vögel und Fledermäuse. Die Gärten und Gebäude der umliegenden Wohnbebauung, insbesondere der nördlich gelegene parkähnliche Bestand bietet hinreichende Ausweichmöglichkeiten.

Auf Basis des vorliegenden Gutachtens können erheblichen Beeinträchtigungen für die ansässigen Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Die Umnutzung des alten Gutshofes ist nicht geeignet die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erfüllen. Ausgleichsmaßnahmen werden auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse nicht erforderlich.

4.9 Immissionsschutz

4.9.1 Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die bereits bestehenden Wohngebiete, Bildungseinrichtungen (nördlich angrenzend - BTO) sowie die nördlich angrenzend verlaufende Lüneburger Straße (B 216) bestimmt. Von der vorhandenen und prägenden Art der baulichen Nutzung geht bereits eine Begrenzung in Bezug auf die von zukünftig hinzutretenden Nutzungen ggf. ausgehenden Emissionen aus.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass aus den Verkehrsaufkommen auf der B 216 bereits akustische Vorbelastungen aus dem Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken. Zur

⁴ Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH: „Neubau von Einfamilienwohnhäusern Im Dorfe in 21397 Barendorf – Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“, Möhnesee, 19.5.2023

Beurteilung der bestehenden und zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Immissionssituation hat die Gemeinde Barendorf das Ing.-Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, mit der Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Zur Beurteilung der von der B 216 ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen hat das Ing.-Büro Zacharias Verkehrsplanung, Hannover, die auf der B 216 sich darstellenden Verkehrsmengen ermittelt, welche die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen bilden. Auf die gutachterlichen Untersuchungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen und Bezug genommen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sollen die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bereich der hiervon am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bauflächen ermittelt und mit Blick auf ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen beurteilt und konkretisiert werden.

4.9.2 Schutzanspruch der Nutzungen im Plangebiet

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Lärmsituation ist zunächst zu prüfen, welcher Schutzanspruch in den jeweils betroffenen Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten zu berücksichtigen ist.

Der Schutzanspruch der im B-Plan Nr. 9 befindlichen Grundstücksflächen richtet sich nach der im B-Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

Im unmittelbaren südlichen Anschluss an das „Bildungs- und Tagungszentrum“ wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im südlichen Anschluss wird ein WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

- *Schutzanspruch MI*

Auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die bei Bauleitplanungen zur Anwendung empfohlen wird, sind in Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) als Orientierungswerte der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Der letztgenannte Nachtwert gilt für Gewerbelärmimmissionen. Da es sich um Orientierungswerte handelt, können diese Werte im Einzelfall auch geringfügig überschritten werden.

- *Schutzanspruch WA*

Auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind in WA-Gebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) als Orientierungswerte der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Der letztgenannte Nachtwert gilt für Gewerbelärmimmissionen.

4.9.3 Gewerbelärm

Von den im Plangebiet befindlichen oder geplanten Nutzungen und Einrichtungen werden aufgrund der geringen Emissionsintensität keine immissionsrelevanten Konflikte ausgehen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass das Nebeneinander von hinsichtlich des Schutzanspruches gleichartigen Nutzungen, hier Mischgebiet (MI) und nördlich benachbarte Bildungs- und Tagesstätte Ostheide (BTO), und aufgrund des Nebeneinanders von MI und WA auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein Immissionskonflikt vorbereitet wird. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes ist auf der Ebene des konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob Art und Umfang der geplanten Nutzungen miteinander hinreichend verträglich sind.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der im Norden an das Plangebiet heranreichenden BTO ist trotz des dem Grunde nach gleichartigen Schutzanspruches zum südlich heranrückend geplanten MI-Gebietes aus Gründen der allgemeinen planerischen Vorsorge mit der BTO eine konkrete Abstimmung über Art und Umfang der zu erwartenden Lärmimmissionen erfolgt.

Im Rahmen dieser umfassenden Abstimmungen wurden Art und Umfang der in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen mit Blick auf die jeweils beachtlichen Emissionsorte erörtert und schalltechnisch geprüft. Die von der BTO vorgetragenen und regelmäßig zu erwartenden Nutzungen und Nutzungszeiten (Regelbetrieb) wurden vom Ing.-Büro Bonk-Maire- Hoppmann, Garbsen, geprüft. Es wurde darin festgestellt, dass auf der Grundlage der seitens der BTO vorgetragenen „Betriebsbeschreibung“ ein aus der Sicht des Immissionsschutzes verträgliches Nebeneinander im Sinne der Berücksichtigung des Schutzanspruches eines MI-Gebietes beidseits gewährleistet werden kann. Auf die Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen und Bezug genommen.

Im Einzelnen wird der Regelbetrieb der BTO bei der schalltechnischen Beurteilung für diesen Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Ferner wurde mit der BTO mit Blick auf die Durchführung des Bebauungsplanes und der dazu parallelen Nutzung des BTO ein Schulungsbetrieb nach 22 Uhr ausgeschlossen. Sollte der Seminarraum nach 22 Uhr genutzt werden, so wird vereinbart, dass die Fenster dieses Raumes geschlossen gehalten werden. Diese Vereinbarung soll durch Unterzeichnen der Hausordnung durch die Nutzer dokumentiert werden. Darin werden Aussagen zur Nutzung, Nutzungsintensität, Nutzungszeiten, ungünstigen Nachtstunde als auch zur Nutzung des Parkplatzes getroffen.

Im Ergebnis wird im schalltechnischen Gutachten festgestellt:

„6.2.2 Geräuschimmissionen Bildungs- und Tagungszentrum

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung des in Abschnitt 4.2 beschriebenen Nutzungsumfangs des Bildungs- und Tagungszentrums (Situationen I bis III) die für Mischgebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen ORIENTIERUNGS- bzw. IMMISSIONSRICHTWERTE (Beiblatt 1 DIN 18005 bzw. TA Lärm) sowohl am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) als auch in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die größte Immissionsbelastung ergibt sich am Tage bei einem 10-stündigen Vortrag/Workshop im unmittelbar nördlich an das Plangebiets angrenzenden Seminarraum bei gekippten Fenstern (Situation II). In diesem Fall wird der für MI-Gebiete tags maßgebliche Bezugspegel auf einer kleinen Teilfläche unmittelbar im Bereich der Südfassade des Seminarraums gerade erreicht.

In der Nachtzeit kann eine deutliche Unterschreitung des MI- bzw. WA-ORIENTIERUNGS- / IMMISSIONSRICHTWERTE vorausgesetzt werden. Die Einhaltung der ORIENTIERUNGSWERTE ist in diesem Beurteilungszeitraum auch bei einer Verdoppelung der für die Nachtzeit zugrunde gelegten Parkplatznutzung sichergestellt.¹⁵

Die zwischen der BTO, der Gemeinde Barendorf und dem südlich angrenzenden Grundstückseigentümer (Erschließungsträger) mit Blick auf den Regelbetrieb getroffenen Annahmen der Nutzungsarten und Nutzungszeiten der BTO bildet die Grundlage des schalltechnischen Gutachtens zur Darlegung der im Plangebiet zu erwartenden gewerblich bedingten Immissionssituation. Der Plangeber, die Gemeinde Barendorf, geht daher zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens von einem aus der Sicht des Immissionsschutzes verträglichen Nebeneinander der nördlich an das Plangebiet angrenzenden BTO und dem südlich heranrückenden MI und WA-Gebiet aus.

⁵ Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 9 „Altdorf“ der Gemeinde Barendorf, Garbsen 7.3.2024, Seite 18, Kapitel 6.2.2

Im Übrigen wirken sich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht erheblich beeinträchtigend auf die umgebenden Nutzungen aus.

4.9.4 Verkehrslärm

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und zukünftig für die B 216 prognostizierten Verkehrsbelastung kommt der Gutachter (BMH) zu folgendem Ergebnis:

„6.2.1 Straßenverkehrslärm

Im Hinblick auf die auf den betrachteten Geltungsbereich einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche ist Folgendes festzustellen:

Am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) werden die jeweils maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete von

WA-Gebiet: OWtags = 55 dB(A)

MI-Gebiet: OWtags = 60 dB(A)

im betrachteten Plangebiet sicher eingehalten bzw. unterschritten.

In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) kann im Bereich der geplanten Mischgebietsflächen ebenfalls eine Unterschreitung des dann maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTS von:

MI-Gebiet: OWnachts = 50 dB(A)

vorausgesetzt werden. Demgegenüber ergibt sich für eine kleine Teilfläche im Nordwesten der geplanten Wohnbauflächen - in den oberen Stockwerken einer zukünftigen Wohnbebauung eine Überschreitung des für WA-Gebiete zu beachtenden ORIENTIERUNGSWERTS von:

WA-Gebiet: OWnachts = 45 dB(A)

um bis zu 1 dB. Im größten Teil des WA-Gebiets wird der vorstehende ORIENTIERUNGSWERT unterschritten.“⁶

4.9.5 Baustellenlärm

Von Baustellen ausgehende Emissionen können zu vorübergehenden Beeinträchtigungen führen. Darum ist Baulärm nicht nur in der Bauvorbereitung, sondern auch bei der Betrachtung der Auswirkungen der Planung während der Bauphase auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird im Rahmen der Bauabwicklung und Realisierung des Bebauungsplanes eingehalten. Hierfür sind jedoch die ausführenden Firmen und sonstigen am Bau und der Realisierung des Baugebietes Beteiligten verantwortlich. Hierbei sind die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) zu beachten. Die AVV Baulärm konkretisiert die Anforderungen an Baustellen. Sie enthält unter anderem

- Immissionsrichtwerte (IRW) in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung des betroffenen Gebiets,
- das Verfahren für die Ermittlung des Beurteilungspegels,
- Rahmenbedingungen für behördliche Maßnahmen zur Minderung des Baulärms und
- Beispiele für technische Schallschutzmaßnahmen.

Die IRW der AVV Baulärm gelten für den Tagzeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr und für den Nachtzeitraum von 20:00 bis 7:00 Uhr in Abhängigkeit von der planungsrechtlichen Einstufung

⁶ Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 9 „Altdorf“ der Gemeinde Barendorf, Garbsen 7.3.2024, Seite 17, Kapitel 6.2.1

beziehungsweise der tatsächlichen Nutzung der Gebiete.

Nach der AVV Baulärm sollen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche angeordnet werden, wenn die IRW um mehr als 5 dB überschritten werden. Dabei kommen in Betracht:

- Maßnahmen bei der Einrichtung der Baustelle,
- Maßnahmen an den Baumaschinen,
- die Verwendung geräuscharmer Baumaschinen,
- die Verwendung geräuscharmer Bauverfahren,
- die Beschränkung der Betriebszeit lautstarker Baumaschinen.

In der Regel bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan zum Schutz vor Baulärm. Erfahrungsgemäß sind konkrete Prognoseberechnungen für Baulärm zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch noch gar nicht möglich, da die dazu erforderlichen Informationen (zum Beispiel zum Bauablauf, zu den zum Einsatz kommenden Baumaschinen, zur Zeitdauer der Arbeiten insgesamt und täglich und so weiter) noch nicht bekannt sind. Im Rahmen der Baudurchführung wird die Gemeinde Barendorf auf eine möglichst dem Gebot der Rücksichtnahme entsprechende Bauabwicklung hinwirken. Grundsätzlich sind jedoch im Zuge der Realisierung von Baugebieten Baulärm, Erschütterungen und sonstige mit der Baudurchführung relevante Ereignisse zu erwarten. Diese sind jedoch, bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte regelmäßig als zeitlich begrenzte Ereignisse zu dulden.

Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.

4.9.6 Ergebnis der Abwägung und Festsetzungen zum Immissionsschutz

• *Trennungsgrundsatz*

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen ist auf der Grundlage des Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) ein ausreichender Abstand zur Lärmquelle zu wählen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Grundsätzlich wäre ein ausreichender Abstand, der auf der Grundlage der im schalltechnischen Gutachten dargelegten freien Schallausbreitung ermittelt würde, ein geeignetes Mittel, um den im Gutachten für einen kleinräumigen Bereich des WA-Gebietes auftretenden Immissionskonflikt in den Bereichen, die von der Überschreitung von Verkehrslärmimmissionen betroffen ist, zu lösen. Die Gemeinde Barendorf stellt jedoch fest, dass die ohne Immissionsschutzmaßnahmen zur Deckung des Wohnbedarfs entwickelbaren Grundstücksflächen in Bezug auf ihre Größe nur eine kleinräumige Fläche betrifft und die Festsetzung von Bauflächen dem Grunde nach unter Berücksichtigung von Immissionsschutzmaßnahmen (hier: Passiv) ausreichend und städtebaulich verhältnismäßig sind.

Da im übrigen Plangebiet sowohl im MI- als auch im WA-Gebiet die Tag- und Nachtwerte eingehalten werden, besteht für einen weitergehenden Abstand zwischen MI- und WA-Gebieten von B 216 kein städtebaulicher Grund.

• *Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen*

Als Immissionsschutzmaßnahmen bieten sich grundsätzlich primär aktive

Schallschutzmaßnahmen, etwa in Form einer Wand oder eines Walles sowie einer Kombination dieser Einrichtungen an. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur B 216 kann eine aktive Immissionsschutzeinrichtung dann keine hinreichende Wirkung erzeugen, wenn diese an der nördlichen Grenze des Plangebietes platziert werden sollte.

Auf den zwischen dem Plangebiet und der B 216 gelegenen Flächen der BTO stehen für die Errichtung einer im Nahbereich der B 216 angeordneten Immissionsschutzeinrichtung aufgrund der bereits selbst beanspruchten Flächen und der Vegetationsflächen keine Flächen zur Verfügung. Darüber hinaus könnten diese aktiven Maßnahmen die Wahrnehmung und den Charakter des Baudenkmals beeinträchtigen.

Darüber hinaus stellt die im schalltechnischen Gutachten errechnete Überschreitung der Orientierungswerte eine Größenordnung und einen Zeitraum dar, die durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden auf ein verträgliches Maß reduziert werden kann.

Das schalltechnische Gutachten⁷ legt daher dar, dass die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der rechnerisch ermittelten Außenlärmbelastung zu bemessen ist. Zur hinreichenden Bestimmung der passiven Schallschutzmaßnahmen geht aus dem Schallgutachten die nachfolgende Empfehlung einer textlichen Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen hervor. Der Rat der Gemeinde Barendorf macht sich die Ausführungen und Empfehlungen des Schallgutachtens⁸ zu Eigen und nimmt diese textlichen und zeichnerischen Regelungen von Lärmpegelbereichen konkretisierte Anforderungen in den Bebauungsplan auf.

§ 6 Lärmschutz innerhalb der festgesetzten MI- und WA 1- bis WA 2- Gebiete
(Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes und des MI-Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (B 216 Lüneburger Straße) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von der Lüneburger Straße hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (aktiver und passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2018) verwiesen.

Festsetzung des passiven Schallschutzes

- (1) *Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die nachfolgend angegebenen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche maßgebend:*

<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)</i>
<i>II</i>	<i>55</i>
<i>III</i>	<i>60</i>

- (2) *Ab einer Schalleinwirkung von mehr als **45 dB(A)** nachts ist für nachts schutzwürdige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer) eine vom manuellen Öffnen und Schließen der*

⁷ Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 9 „Altdorf“ der Gemeinde Barendorf, Garbsen 7.3.2024

⁸ Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 9 „Altdorf“ der Gemeinde Barendorf, Garbsen 7.3.2024, Seite 21, Kapitel 6.3

Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungslösung vorzusehen. Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) in der Außenfassade der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes grundsätzlich entsprechenden Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

- (3) *Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen (Absatz 1 und 2) im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.*

4.9.7 Geruch

Für das Plangebiet ist der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete gemäß TA-Luft in Höhe von 0,10, entsprechend 10 % Jahresgeruchsstunden, anzusetzen.

Weder innerhalb noch außerhalb des Plangebietes befinden sich Nutzungen oder Einrichtungen, die Tierhaltung aufweisen oder auf andere Art Geruchsemissionen relevante erzeugen. Auf die Ausarbeitung eines Geruchsgutachtens wurde daher verzichtet.

4.9.8 Störfallverordnung

In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes finden sich nach Aussagen der Gemeinde Barendorf keine Nutzungen oder Einrichtungen, die der Störfallverordnung unterliegen.

Durch die Festsetzung eines WA- und MI-Gebietes sind im Plangebiet selbst keine Einrichtungen oder Nutzungen, die der Störfallverordnung unterliegen, zulässig.

5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine bereits baulich geprägte Fläche, die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet ist. Die für die städtebauliche Neuordnung vorgesehene Fläche hat aufgrund der im Gebiet und im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Der Bebauungsplan Nr. 9 trägt somit nicht dazu bei, die bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse erheblich zu verschlechtern.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden einzelne Festsetzungen zum kleinräumigen Klimaschutz und zur Klimaanpassung getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf die Grundflächenzahl, sodass die für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sonst in Siedlungsbereichen maximal mögliche Flächenversiegelung von 0,4 bzw. 0,6 zzgl. 50 % überwiegend unterschritten wird.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die auch weiterhin die Erhaltung großer Teile der im Plangebiet befindlichen Vegetationsbestände (Gehölze, Parkanlage, Grünflächen) beinhaltet. Eine riegelartige Bebauung wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise nicht bewirkt, so dass auch weiterhin Frischluft von den östlich und südöstlich angrenzenden Parkanlagen in den Siedlungsbereich hingeführt werden kann, so dass hierdurch auch weiterhin ein Luftaustausch gewährleistet wird.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden, sodass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird durch die festgesetzte Durch- und Rahmeneingrünung die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und ein Beitrag zur

Reduzierung der Bodenerosion und zur Feuchtigkeitsregulierung auf den Flächen geleistet. In diesem Zusammenhang werden für das Klima kleinräumig wirksame Festsetzungen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen und zur weitergehenden Durchgrünung und Rahmeneingrünung Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, sodass eine individuelle und energetische sowie bestmögliche Ausrichtung der Baukörper möglich wird. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des aktuellen GebäudeEnergieGesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Darüber hinaus sind die Anforderungen gemäß § 32 a Abs. 1 NBauO zu beachten, wonach bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 NBauO oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO u.a. bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt wird.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 NBauO oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung errichtet werden können. Dies bedeutet, dass in diesem Fall die gesamte Tragkonstruktion bereits für die zusätzlichen Lasten aus einer vollständigen Belegung der Dachfläche mit PV-Anlagen ausgelegt sein und Platzhalter bzw. alle erforderlichen Anschlüsse sowie Ausrüstungsteile (Zähler) für den Einbau und Betrieb einer PV-Anlage bei der Errichtung des Gebäudes vorbereitend eingeplant werden müssen.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. So werden beispielsweise auch die Möglichkeiten der geothermischen Nutzung grundsätzlich eröffnet und nicht ausgeschlossen. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzziele der Gemeinde Barendorf Rechnung getragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Bebauungsplan Nr. 9, für die bisher unversiegelten Flächen, aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

6 Sonstige, öffentliche Belange

6.1 Denkmalschutz

Baudenkmalschutz

Nördlich an den Plangeltungsbereich grenzen bauliche Anlagen der BTO an. Die Gesamtanlage unterliegt als „Gruppe baulicher Anlage“ dem Baudenkmalschutz (gemäß §3 Abs. 3 S. 1 NDSchG). Maßnahmen im engeren Umfeld sind mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Lüneburg abzustimmen.

Die Umgrenzung der Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen sind auf der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

Es handelt sich im Einzelnen um die nachfolgend aufgeführten Objekte (Gruppenmitglieder):

- Lüneburger Straße 12

Objekttyp: **Torhaus**

Denkmalstatus: Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)

Objekt-ID: 28802732

Denkmalbegründung:

„Das Torhaus ist zusammen mit der neben ihm liegenden Parkeinfahrt Teil der Einfriedung des Gutsparks Barendorf. Es liegt an der Lüneburger Straße am Zufahrtsweg zu Herrenhaus und Park. Es wurde nach einem Entwurf des Hamburger Architekturbüros Jacob & Otto Ameis 1921 entworfen und im Zusammenhang mit der Parkgestaltung im Auftrag des Bankiers Heinrich Bockelmann errichtet.

An der Erhaltung des Pförnerhaus mit Parkeinfahrt als Teil des Gutsparkes Barendorf besteht aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen wegen seines ortsgeschichtlichen Zeugniswertes, aufgrund seines Zeugnis- und Schauwertes für Bau- und Kunstgeschichte und als Werk überregional bekannter Architekten sowie seinem prägenden Einfluss auf das räumliche Gefüge einer Guts- und Parkanlage ein öffentliches Interesse.“⁹

- Lüneburger Straße 12

Objekttyp: **Herrenhaus (Bauwerk)**

Denkmalstatus: Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG)

Objekt-ID: 28802748

Denkmalbegründung:

„Das Herrenhaus wurde 1911/12 für den Hamburger Südamerika-Kaufmann Julius Juister nach einem Plan des Lüneburger Architekten Wilhelm Matthies, einem Vertreter der Heimatbewegung, als Landhaus in neobarocker Formensprache umfänglich umgebaut. Er nutzte hierfür das 1857 für August von Dassel, einem Sohn des letzten Sülzmeisters von Lüneburg, gebaute langgestreckte und eingeschossige Gutshaus. Nachdem der Bankier Heinrich Bockelmann 1918 das Gut erworben hatte, beauftragte er das Hamburger Architekturbüro Jacobs & Ameis im Rahmen der Umgestaltung der Parkanlage 1921 auch mit Umbauten im Herrenhaus.

Das Herrenhaus Lüneburger Straße 12 des Gutsparks Barendorf steht in einem nördlich der Hofanlage gelegenen Abschnitt des Parkes, quer zur Lüneburger Straße. Im Westen des Gebäudes erfolgt die Einfahrt über ein Pfortnerhaus sowie ein dem Herrenhaus vorgelagertes Gartenrondell, im Osten schließt die Parkanlage an das Gebäude an. An der Erhaltung des Herrenhaus als Teil des Gutsparks Barendorf besteht aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen wegen seines orts- und baugeschichtlichen Zeugniswertes und als Werk überregionaler Bauschulen und überregional bekannter Architekten sowie wegen seines prägenden Einflusses auf das räumliche Gefüge der Guts- und Parkanlage ein öffentliches Interesse.“¹⁰

- Lüneburger Straße 12

Objekttyp: **Gutspark** (mit Badehaus und Badesee)

Denkmalstatus: Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG)

Objekt-ID: 28802806

⁹ Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalatlas Niedersachsen, <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/28802732/1/-/> [Zugriff 12.03.2024]

¹⁰ Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalatlas Niedersachsen, <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/28802748/1/-/> [Zugriff 12.03.2024]

- Am Forsthause 2

Objekttyp: **Gästehaus**

Denkmalstatus: Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG)

Objekt-ID: 45437181

Denkmalbegründung:

„Das Gästehaus der Gutsparks Barendorf steht im Osten der Parkanlage und wurde mit dieser 1921 geplant. Entworfen wurde die Villa von dem Hamburger Architekturbüro Jacobs & Ameis im Auftrag des Bankiers Heinrich Bockelmann. 1952 wurde sie durch den Hamburger Architekt Cäsar Pinnau im Inneren teilweise umgestaltet. An der Erhaltung des Gästehauses als Teil des Gutsparks Barendorf besteht aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen wegen seines ortsgeschichtlichen und gebäudetypischen Zeugniswertes, aufgrund seines Zeugnis- und Schauwertes für die Bau- und Kunstgeschichte und als Werk überregional bekannter Architekten, als Zeugnis der Personengeschichte sowie wegen ihres prägenden Einflusses auf das räumliche Gefüge der Guts- und Parkanlage ein öffentliches Interesse.“¹¹

- Lüneburger Straße 12

Objekttyp: **Badehaus**

Denkmalstatus: Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG)

Objekt-ID: 45440866

Denkmalbegründung:

„Das Badehaus ist 1921 zusammen mit dem Badeteich im Park des Gutshauses Barendorf errichtet worden. An der Erhaltung des Badehauses als Teil des Gutsparks Barendorf besteht aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse.“¹²

Archäologischer Denkmalschutz

Konkrete Denkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Sollten bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten dennoch ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

¹¹ Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalatlas Niedersachsen, <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/45437181/1/-/> [Zugriff 12.03.2024]

¹² Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalatlas Niedersachsen, <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/45440866/1/-/> [Zugriff 12.03.2024]

6.2 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Der Gemeinde Barendorf sind keine Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Lüneburg umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen. Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist entsprechend auf mögliche Funde zu achten und ggf. der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

7 Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 3,28 ha und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA 1)		19.236 m ²
<i>davon Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>301 m²</i>	
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)		2.723 m ²
<i>davon Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>415 m²</i>	
Mischgebiet (MI)		5.407 m ²
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>131 m²</i>	
<i>davon Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>1.754 m²</i>	
<i>davon Gehrecht</i>	<i>212 m²</i>	
<i>davon Leitungsrecht</i>	<i>131 m²</i>	
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“		3.874 m ²

Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“		191 m ²
Öffentliche Grünfläche (Ö1) mit der Zweckbestimmung „Spiel und Kommunikation“		511 m ²
<i>davon Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>334 m²</i>	
Öffentliche Grünfläche (Ö2) mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“		787 m ²
<i>davon Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>306 m²</i>	
Fläche für Ver- und Entsorgung (Stationsplatz)		30 m ²
Plangebiet gesamt:		32.759 m²

8 Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich. Das Plangebiet wird hinsichtlich der Baugrundstücke und der abzuteilenden öffentlichen Flächen parzelliert und im Wege des einfachen Grunderwerbs weiter veräußert.

8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt eingebunden in einen bestehenden Siedlungsbereich Barendorfs und ist durch die umgebende Nutzung voll erschlossen. Die vorhandene leitungsgebundene Infrastrukturausstattung ist auf die bisherige Nutzung ausgelegt und kann in der bestehenden Form genutzt bzw. erweitert werden.

Abwasserbeseitigung

Der Planbereich kann im Rahmen des Bestandes an das in den angrenzenden Straßen bestehende Schmutzwassernetz (Dorfstraße) angeschlossen werden. Als Ersatz für den bisherigen Schmutzwasseranschluss an das BTO ist innerhalb der das WA- und MI-Gebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen ein entsprechender Schmutzwasseranschluss an die nördlich angrenzenden Gebäude des BTO vorzusehen. Hierfür ist innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Entsorgungsberechtigten zu belasten ist, festgesetzt.

Oberflächenentwässerung

Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist auf der Grundlage der Ergebnisse des vorliegenden Bodengutachtens¹³ das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf den privaten

¹³ GSB GrundbauINGENIEURE GmbH, „Erschließung B-Plan Nr. 9 in 21397 Barendorf östlich Dorfstraße (1) Nördlich Imkerweg – Baugrundbeurteilung“, Bredenbek, 9.2.2024

Grundstücksflächen durch geeignete sonstige oder bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme) zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen, um die anschließenden Vorfluter nicht zusätzlich zu belasten und um zur Anreicherung des Grundwassers beizutragen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist durch Mulden aufzufangen und zur Versickerung zu bringen.

Darüber hinausgehende Angaben in Bezug auf die konkrete technische Ausführung der jeweiligen Versickerungs- bzw. Entwässerungsanlagen können erst auf Ebene der nachfolgenden konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung getroffen werden.

Die Oberflächenentwässerung der bereits im Bestand bebauten Grundstücksflächen entlang der Dorfstraße, Imkerweg und Am Forsthause erfolgt unverändert durch Anschluss an die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Regenwasserkanäle.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die **Trinkwasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Trinkwasserleitungen des WBV Lüneburg-Süd.

Die **Löschwasserversorgung** für den Grundschutz des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes wird durch die vorhandenen und innerhalb des Plangebietes neu anzulegenden Trinkwasserleitungen mit entsprechenden Wasserentnahmestellen gem. DVGW-Arbeitsblatt W-405 sichergestellt. Der Grundschutz für die ausgewiesenen Bebauungsgebiete beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der zukünftigen Nutzungen - WA-Gebiet- 800 l/min bzw. - MI-Gebiet - 1.600 l/min für eine Löszeit von mind. 2 Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandprojekt. Die Sicherstellung des Brandschutzes ist eine hoheitliche Aufgabe der Samtgemeinde Ostheide.

Bei der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinie des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Die erforderlichen Zuwegungen für die Feuerwehr können über die Dorfstraße, den Imkerweg sowie über die Planstraßen innerhalb des Bebauungsplangebietes gesichert werden. Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehruzufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Bestimmungen vom 28.09.2012 entsprechen.

Der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Lüneburg ist ein Nachweis über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie ein Löschwasserplan (M 1:5.000 mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge) zusammen mit den sonstigen Planunterlagen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zuzustellen und rechtzeitig vor Erschließungsbeginn abzustimmen.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen weisen bereits bauliche Anlagen auf. Es wird daher davon ausgegangen, dass für diese Flächen bereits eine Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung wird die erforderliche Sicherstellung der

Löschwasserversorgung für die weiteren Flächen der WA- und MI-Gebiete berücksichtigt und in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr in die Planungen einbezogen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die GFA Lüneburg – gk AÖR als öffentlich rechtlicher Entsorger sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung von Baugebieten wird gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiaxige Müllfahrzeuge)“ ausgeführt und im Sinne der Erschließungs- und Ausbauplanung berücksichtigt, um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen. Die Abfallentsorgung wird im Nahbereich der Grundstücksflächen unmittelbar von den angrenzenden öffentlichen Straßen aus ermöglicht.

Für Grundstücke, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können, ist an der nächstgelegenen Straße eine Bereitstellungsfläche von 1,65 m² je Wohneinheit als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten (Müllbehältersammelplatz). Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.

Innerhalb des Plangebietes sind ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen festgesetzt, die eine angemessene Abfallentsorgung ermöglichen.

In den Einmündungsbereichen zu den nach Westen führenden Stichwegen sind entsprechende Flächen zur Aufstellung von Abfallbehältern gekennzeichnet. Die flächenhafte Konkretisierung und Gestaltung dieser Flächen erfolgt im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes. In diesem Bereich ist daher das Einfahren von Müllfahrzeugen nicht vorgesehen.

Energieversorgung (Elektrizität/Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Erdgas erfolgt durch die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen durch die für diesen Bereich zuständige E.ON-Avacon AG.

Zur Energieversorgung ist angrenzend an die öffentliche Grünfläche (Ö1) ein Stationsplatz festgesetzt.

Kommunikation

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Arenskuhle 10, 21339 Lüneburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.3 Baugrund

Im Auftrag des Erschließungsträgers wurde durch die GSB GrundbauIngenieure GmbH, Bredenbek, ein Bodengutachten¹⁴ erarbeitet. Darin wird zusammenfassend festgestellt:

- *„Bodenschichten:
Unterhalb einer Mutter-/Oberbodendecke und von Auffüllungen wurden Sande, Geschiebeböden und Schluffe erbohrt.*

¹⁴ GSB GrundbauINGENIEURE GmbH, „Erschließung B-Plan Nr. 9 in 21397 Barendorf östlich Dorfstraße (1) Nördlich Imkerweg – Baugrundbeurteilung“, Bredenbek, 9.2.2024

- **Wasser:**
Im Zuge der Feldarbeiten wurden Wasserstände zwischen rd. 0,90 m und rd. 2,50 m unter Geländeoberfläche bzw. zwischen rd. 70,62 mNHN und rd. 67,27 mNHN eingemessen. Schwankungen um mehrere Dezimeter und höhere Aufstaus sowie wasserführende Sandschichten sind zu erwarten.
- **Baugrubnbewertung:**
Für „übliche“ Wohnhausbauten, Straßen und Kanalbaumaßnahmen sind aus geotechnischer Sicht Flachgründungen möglich. Partielle Bodenersatzmaßnahmen sind zu erwarten. Leichten Setzungen ist entsprechend Rechnung zu tragen.
- **Baugruben:**
Baugruben können gemäß DIN 4124 frei abgeböscht hergestellt werden. In Bereichen nicht ausreichender Platzverhältnisse werden statisch nachzuweisende Baugrubensicherungsmaßnahmen notwendig.
- **Trockenhaltung:**
Für unterkellerte Baukörper/Bauteile werden wasserundurchlässige Wannenkonstruktionen erforderlich. Für nicht unterkellerte Baukörper sind Schutzmaßnahmen und ggf. Drainagen vorzusehen. Für die Ableitung sich aufstauenden Oberflächenwassers ist Sorge zu tragen. In der Bauphase werden Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.
- **Versickerung:**
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist eingeschränkt möglich.“¹⁵

8.4 Bodenschutz

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden.

Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie

¹⁵ GSB GrundbauINGENIEURE GmbH, „Erschließung B-Plan Nr. 9 in 21397 Barendorf östlich Dorfstraße (1) Nördlich Imkerweg – Baugrundbeurteilung“, Bredenbek, 9.2.2024, S. 13

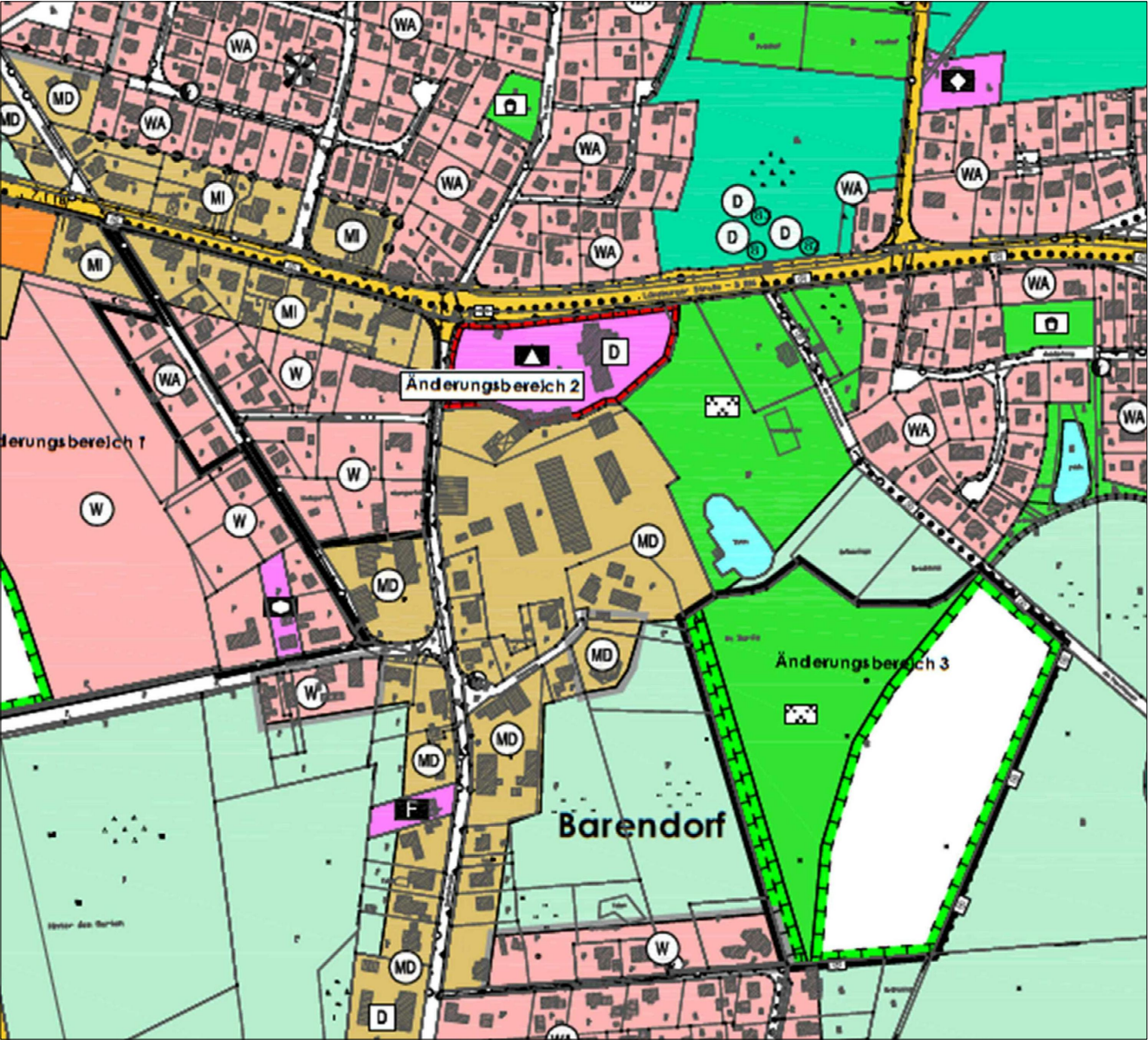
zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

8.5 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Barendorf entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB, da das Gebiet durch einen Erschließungsträger realisiert wird.

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

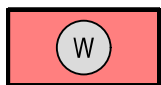
Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



Bauleitplanung der Samtgemeinde Ostheide

Berichtigung des Flächennutzungsplanes (gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen Gemeinde Barendorf)

Planzeichenerklärung



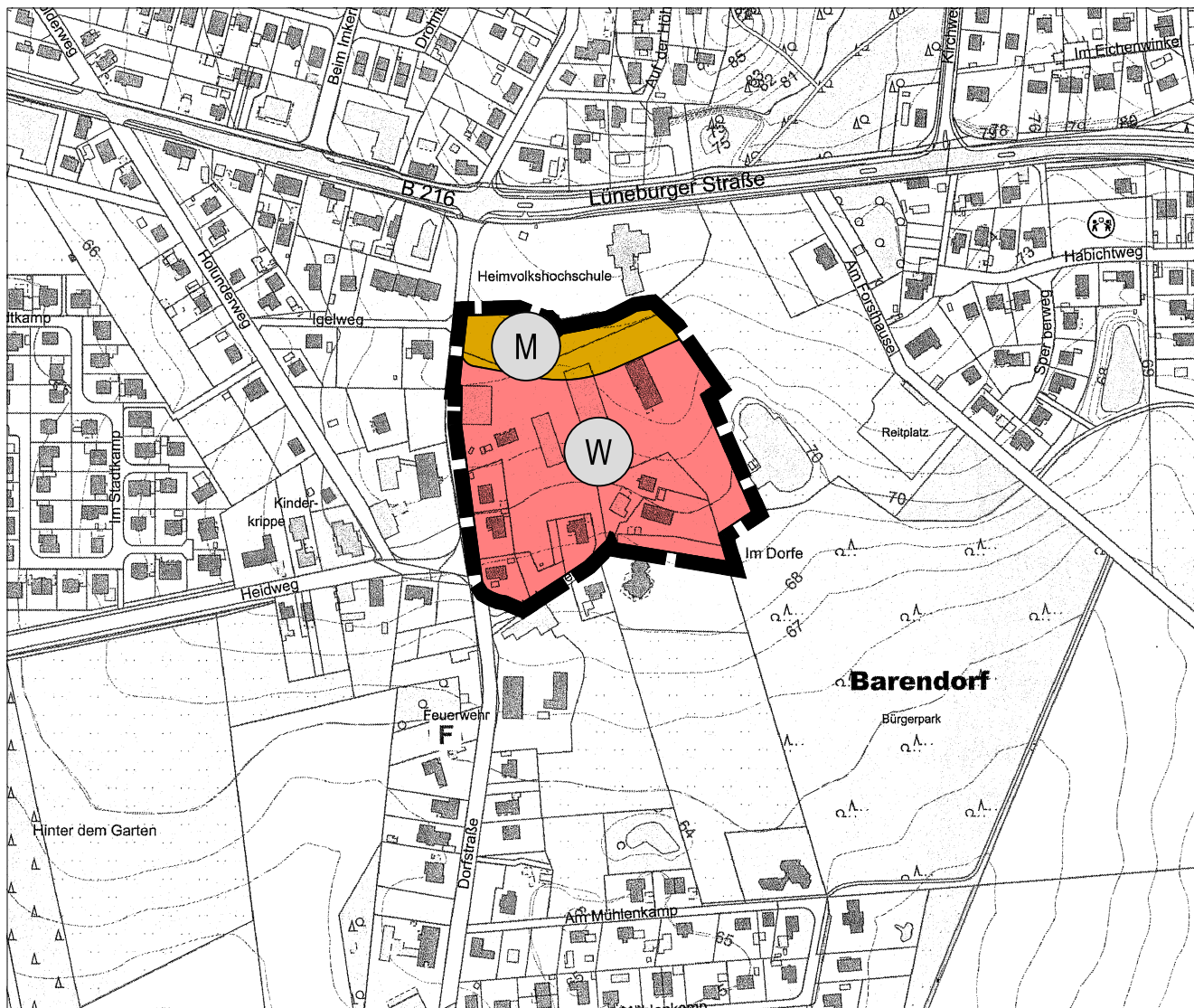
Wohnbaufläche
(gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO)




Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches der
Flächennutzungsplanberichtigung



gemischte Baufläche
(gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO)



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2023  Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Lüneburg



Hinweis:

Diese FNP-Berichtigung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, erstellt worden.



Anlage 2: Erschließungs- und Entwässerungsplanung



Legende Planung Straßenbau:

- Betonpflaster, grau
- Betonpflaster, anthrazit (Parkplätze)
- Wassergebundene Wegedecke
- Bankette/Rückenstütze
- Mulde
- gepl. Gebäude
- TB = Tiefbordstein
- 2R = 2-reihige Rinne
- B-Plan Grenze
- Grundstücksgrenze / Rückenstütze
- Achse

Nordpfeil
 Bemaßung
 geplante Querneigung
 geplante Längsneigung
 Tief- und Hochpunkt
 Stationierung
 M Müllstation
 E-Lastsäule
 Zufahrt

Legende Bestand:

- Bewuchsgrenze
- Mauer
- Hecke
- vorh. Gebäude mit Hausnr.
- vorh. Nebengebäude (Carport, Schuppen, etc.)
- Schacht
- Straßenablauf
- Röhrende
- Oberflurhydrant, Unterflurhydrant
- Gasschieber, Wasserschieber
- Poller
- Toreinfahrt-eingang
- Zaun
- Geländer
- Leitplanken
- Mast-Stahlrohr
- Mast-Beton
- Mast-Holz
- Rasenbordstein
- Tiefbordstein
- Hochbordstein
- Rundbordstein
- Laifer
- 3-reihige Rinne
- Rasengitterstein
- Kopfst.pfl.
- Gefahrenzeichen
- Vorschriftenzeichen
- Richtzeichen u. Hinweisschild
- Vorfahrt gewähren
- Vorfahrtstraße
- Straßennamenschild
- Hinweisschild
- Bushaltestelle
- Lichtsignalanlage
- Lage der Schieber
- Schaltkasten / Kabelkasten
- Kilometerstein/schild
- Findling, Feldstein
- Laternen
- Bank
- Mülleimer
- Wasserspiegel
- Denkmal
- Flurstücksnummer
- Grenzpunkte vermaßungskennmarkt
- Flurstücksgrenze
- Flürgrenze
- Laub-/Nadelbaum

Bezugssystem: Lage: UTM / ETRS 89 , Höhe: NHN
Kanalkataster erhalten von: Samtgemeinde Ostheide
 angepasst auf Grundlage: -

	23-1017	Datum	Name
	bearbeitet	30.01.2024	F. Rotert
	gezeichnet	30.01.2024	Ramsauer
	geprüft		

DK Planung und Beratung GmbH Kieler Straße 36 24594 Hohenwestedt	bearbeitet	Datum	Name
	gezeichnet		
	geprüft		

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

Vorplanung

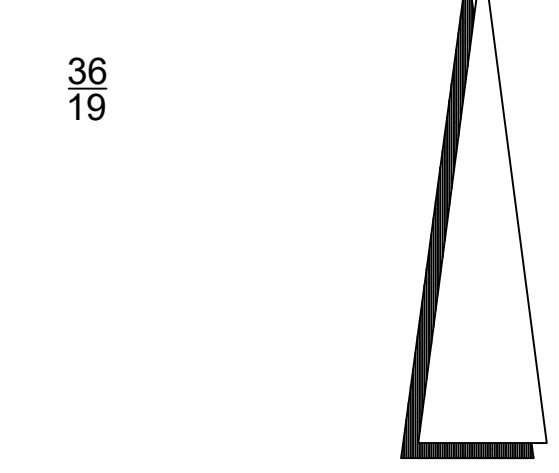
Straßenbauverwaltung
 Straße / Abschn.-Nr. / Station:
 PROJIS-Nr.: -

Unterlage / Blatt-Nr.: - / 1
 Lageplan-Straßenbau
 Maßstab: 1:250

Erschließung B-Plan Nr. 9
 in der Gemeinde Barendorf
 Bau-km --- bis ---

Vorabzug

23-1017_LP-WA-REV_LP192.dwg 31.01.2024



Legende Planung Entwässerung:

- vorhandene Niederschlagswasserleitung
- geplante Schmutzwasserleitung
- vorhandene Schmutzwasserleitung
- Mulde
- gepl. Gebäude
- TB = Tiefbordstein
- B-Plan Grenze
- Grundstücksgrenze / Rückenstütze
- Achse

Legende Bestand:

Bewuchsgrenze	Mauer	Hecke	vord. Gebäude mit Hausnr.	vord. Nebengebäude (Carport, Schuppen, etc.)	Schacht	Stollenablauf	Röhre	Oberflurhydrant, Unterflurhydrant	Gasschieber, Wasserschieber	Poller	Toreinfahrt-eingang	Zaun	Geländer	Leitplanke	Mast-Stahlrohr	Mast-Beton	Mast-Holz	Rasenbordstein	Tiefbordstein	Hochbordstein	Rundbordstein	Läufer	2-reihige Rinne	3-reihige Rinne	Rasengitterstein	Kopfst. pfl.	Gefahrenzeichen	Vorschriftenzeichen	Richtzeichen u. Hinweisschild	Vorfahrt gewähren	Straßennamenschild	Hinweisschild	Bushaltestelle	Lichtsignalanlage	Lage der Schieber	Schaltkasten / Kabelkasten	Kilometerstein/schild	Findling, Feldstein	Laternen	Bank	Mülleimer	Wasserspiegel	Denkmal	Flurstücksnummer	Grenzpunkte vermarktungsmerkmal	Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze	Laub-/Nadelbaum
---------------	-------	-------	---------------------------	--	---------	---------------	-------	-----------------------------------	-----------------------------	--------	---------------------	------	----------	------------	----------------	------------	-----------	----------------	---------------	---------------	---------------	--------	-----------------	-----------------	------------------	--------------	-----------------	---------------------	-------------------------------	-------------------	--------------------	---------------	----------------	-------------------	-------------------	----------------------------	-----------------------	---------------------	----------	------	-----------	---------------	---------	------------------	---------------------------------	------------------	------------------	-----------------

Bezugssystem: Lage: UTM/ETRS 89 , Höhe: NHN
Kataster erhalten von: Samtgemeinde Ostheide
 angepasst auf Grundlage: -

W² Ingenieure GmbH & Co. KG	23-1017	Datum	Name
Berater	bearbeitet	30.01.2024	F. Rotert
gezeichnet	gezeichnet	30.01.2024	Ramsauer
geprüft	geprüft		

DK Planung und Beratung GmbH	bearbeitet	Datum	Name
Kieler Straße 36	gezeichnet		
24594 Hohenwestedt	geprüft		

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

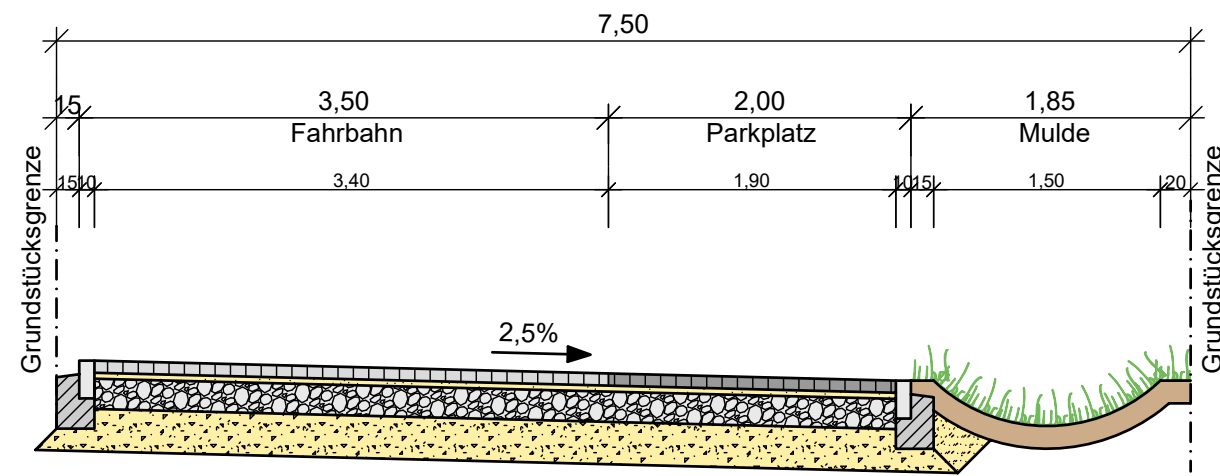
Vorplanung

Strassenbauverwaltung	Unterlage / Blatt-Nr.: - / 1
Straße / Abschn.-Nr. / Station:	Lageplan-Entwässerung
PROJIS-Nr.: -	Maßstab: 1:250

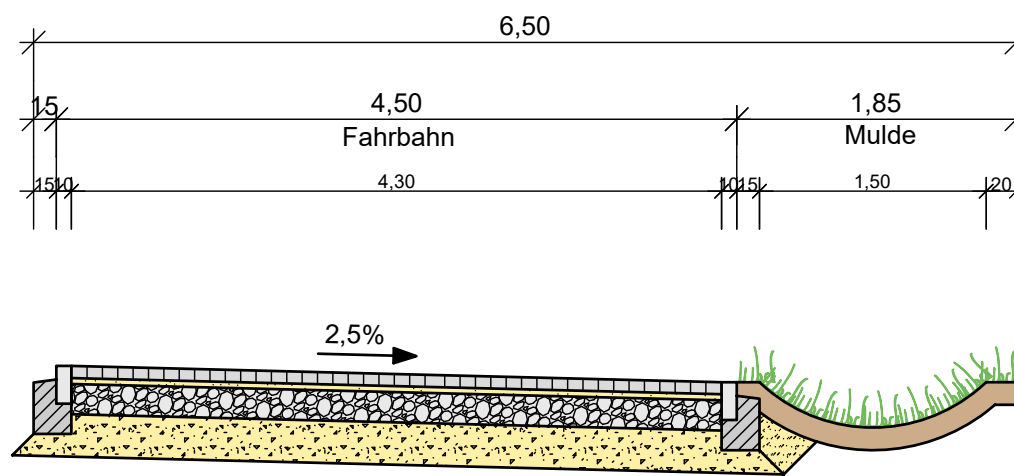
Erschließung B-Plan Nr. 9
 in der Gemeinde Barendorf
 Bau-km --- bis ---

Vorabzug

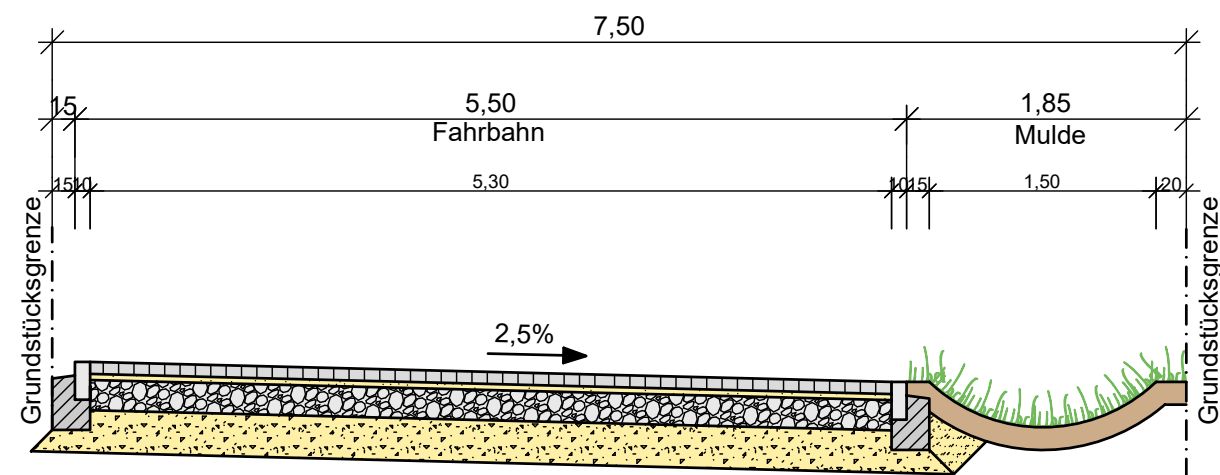
Schnitt A - A



Schnitt C - C



Schnitt B - B



Fahrbahn

- 8 cm Betonpflaster, grau/anthrazit
- 4 cm Brechsand-Splitt-Gemisch
- 20 cm Schottertragschicht
- 28 cm Frostschuttschicht
- 60 cm

 W² Ingenieure GmbH & Co. KG BERATENDE INGENIEURE Billundstraße 2 24594 Hohenwestedt	23-1017	Datum	Name
	bearbeitet	29.01.2024	F.Rotert
	gezeichnet	29.01.2024	Ramsauer
	geprüft	29.01.2024	<i>[Signature]</i>
Tel.: 04871 788-0 howe@w2-ingenieure.de Fax: 04871 788-22 www.w2-ingenieure.de			

DK Planung und Beratung GmbH Kieler Straße 36 24594 Hohenwestedt	Datum	Name
	bearbeitet	
	gezeichnet	
	geprüft	

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

Vorplanung

Straßenbauverwaltung - Straße / Abschn.-Nr. / Station: - PROJIS-Nr.: -	Unterlage / Blatt-Nr.: - / 1 Regelquerschnitt Maßstab: 1:50
--	---

Erschließung B-Plan Nr. 9
in der Gemeinde Barendorf

Bau-km --- bis ---

Vorabzug

23-1017_RQ_LPH2.dwg 30.01.2024

Anlage 3: Baumaß

Übersichtsplan

zum Baumaß



HSM Vermessungsbüro

Dipl.-Ing. R. Mellentin

Beratender Ingenieur

Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen

Ostpreußenring 1 21339 Lüneburg

Tel.: 04131/408689-0 Fax: 04131/408689-20

E-Mail: info@hsm-vermessung.de

Homepage: www.hsm-vermessung.de

Datum: 22.05.2023

Maßstab 1 : 750

Gemarkung : Barendorf

Flur : 3

Flurstück : 36/21, 36/22

Gesch.-Buch-Nr. : 238013-7

Vervielfältigung verboten (§5 NvermG vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S.5)

