

Gemeinde Barum



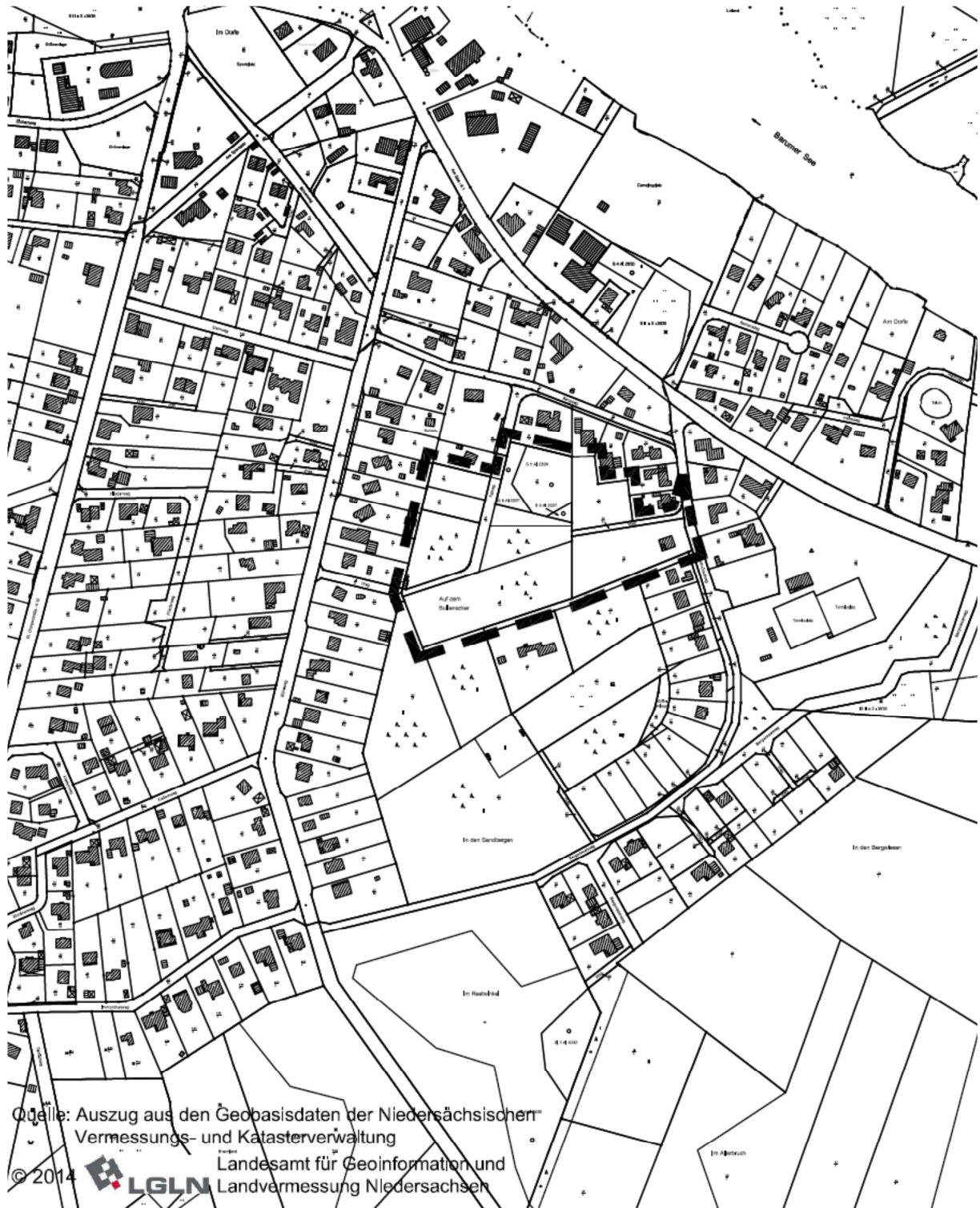
Begründung zum

Bebauungsplan Barum Nr. 8 „Bullenacker“
mit örtlicher Bauvorschrift

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Barum durch

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6, 21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 - 22 18 464
Fax: 0 41 31 - 22 18 466
E-Mail: info@wolfgangstoehr.de

Übersichtsplan (genordet, Maßstab ca. 1 : 5.000)



Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines	4
2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans.....	4
3. Lage und Bestand.....	5
4. Flächennutzungsplan.....	5
5. Planung / geplante Festsetzungen.....	6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.2 Bauweise und Baugrenzen	6
5.3 Verkehrliche Erschließung.....	6
5.4 Wald- und Grünflächen, Bodenschutz.....	7
5.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	7
5.6 Örtliche Bauvorschrift.....	7
5.7 Meldepflicht archäologischer Funde und Befunde.....	8
6. Wesentliche Auswirkungen.....	8
7. Städtebauliche Werte.....	9
8. Ver- und Entsorgung.....	9
9. Bauleitplanerisches Verfahren.....	10

Anlagen:

- Anlage 1: Pflanzempfehlungen (Arten und Qualitäten), 2 Seiten
- Anlage 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Luftbild

1. Allgemeines

Das Plangebiet des Bebauungsplans (B-Plans) Barum Nr. 8 „Bullenacker“ mit örtlicher Bauvorschrift befindet sich südwestlich im Ortsteil Barum, südlich des Talweges und westlich des Rethwinkelweges. Der räumliche Geltungsbereich umfasst Wald- und Wiesenflächen sowie ein Einzelhaus und private Gärten. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2,46 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist auf dem Übersichtsplan auf Seite 2 der Begründung ersichtlich.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie zu ortsbildprägenden Grün- und Waldflächen. Zusätzlich wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und arrondiert die vorhandene Ortslage vertretbar. Die heute noch unbebauten Flächen befinden sich am Rand eines weitgehend bebauten Siedlungsgefüges, das bisher nach § 34 Innenbereich planungsrechtlich zu beurteilen ist. Es ist hier die Voraussetzung für die Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben.

Im hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, noch ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

Der geplante räumliche Geltungsbereich des B-Plans ist im anliegenden Übersichtsplan im M. 1 : 5.000 durch eine unterbrochene schwarz/weiße Linie gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt im Bereich Bullenacker, südlich des Bergweges und Talweges und westlich des Rethwinkelweges.

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt im Auftrag der Gemeinde Barum durch das Planungsbüro Stöhr, Lüneburg.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass und Ziel der Aufstellung des vorliegenden B-Plans ist zum einen, einige neue innerörtliche Bauplätze in zweiter Bautiefe zu schaffen. Der vorhandene Konflikt (Natur- und Landschaftsschutz, Waldschutz, Brandschutz, Laub- und Schattenwurf) zum nahen Siedlungsgehölz soll durch entsprechende Abstände ausgeräumt werden.

Weiteres Ziel der Planung ist zum anderen, den ortsbildprägenden Waldbestand mit den vorgelagerten Wiesen festzusetzen und somit diese grüne Lunge des Ortsteils Barum auch künftig zu erhalten. Wald- und Wiesenflächen besitzen eine erhebliche Bedeutung für Natur und Landschaft. So nistet beispielsweise dort im Kiefernbestand des Siedlungsgehölzes eine Graureiherkolonie, welche die Gemeinde nicht beeinträchtigen will.

Zur Wahrung des noch weitgehend intakten Ortsbilds von Barum erlässt die Gemeinde gleichzeitig eine örtliche Bauvorschrift, damit auch Neubauten die typischen Merkmale der

vorherrschenden Bauweise aufnehmen und sich so möglichst harmonisch in das Ortsbild einfügen.

3. Lage und Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 8 „Bullenacker“ mit örtlicher Bauvorschrift befindet sich südwestlich im Ortsteil Barum. Der B-Plan umfasst im Südosten ein einzeln stehendes Wohnhaus. Westlich daran angrenzend erstreckt sich ein Wald über das südliche Plangebiet bis an die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans heran, welcher ca. die Hälfte des Plangebiets einnimmt. Im Nordwesten und Norden befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche (Grünfläche, Wiese) Sie schafft einen großen Abstand zwischen dem Wald im Süden und der Wohnbebauung nördlich des Plangebiets. Daran schließt sich östlich eine große private Gartenfläche an, auf der sich Spielgeräte befinden und randlich Baumaterialien abgelagert sind. Nahe der Waldgrenze mittig der Wiese existiert ein Abwasserpumpwerk der Samtgemeinde Bardowick. Zudem befindet sich am westlichen Waldrand, direkt an der Plangebietsgrenze eine Versorgungsanlage der E.On Avacon GmbH. Im Nordosten wird ein privater Garten in das Plangebiet mit aufgenommen. Dieser verfügt über eine nördliche Zuwegung über das Flurstück 53/10 sowie über eine östliche Zuwegung über einen privaten Weg.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans wird im Westen, Norden und Osten von Einzel- und Doppelhäusern umgeben. Nördlich des Plangebiets verläuft der Bergweg, von dem aus nach Süden die Stichstraße Talweg ans Plangebiet heranführt. Im Osten verläuft der Rethwinkelweg, im Südosten entlang der Plangebietsgrenze. Der Wald im Süden des Plangebiets erstreckt sich über die südliche B-Plangrenze hinaus.

4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Bardowick in der Fassung der 31. Änderung vom 19.07.2006 weist das Plangebiet im nördlichen und östlichen Bereich als Wohnbaufläche aus. Das restliche Plangebiet wird als Waldfläche dargestellt. Zudem ist die Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität am westlichen Waldrand dargestellt (siehe Anlage 2).

Die o.g. Flächenausweisung wird im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans überwiegend aufgenommen. Jedoch wird gemäß dem B-Plan nun ein Teil der Wohnbaufläche zugunsten von Natur und Landschaft zurück genommen und als private und öffentliche Grünfläche Wiese festgesetzt.. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit nicht vollständig gegeben. Da es sich hier um einen B-Plan der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB) handelt, wird er als vorzeitiger B-Plan aufgestellt, d.h. der B-Plan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt, bevor der F-Plan geändert ist. Der F-Plan kann unter Berücksichtigung der B-Planinhalte nachträglich berichtigt werden. Die neue Darstellung wird zwischen der Waldfläche im Süden und der Wohnbaufläche im Norden künftig eine Grünfläche gemäß den Festsetzungen des B-Plans darstellen.

5. Planung / geplante Festsetzungen

Ziel des B-Plans ist es, das Nebeneinander von Wohnen in zweiter Baureihe und dem Wald zu ordnen und zugleich einen Siedlungskörper zu schaffen, der sich in Art und Maß in die vorhandene Dorfstruktur einpasst.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im (Nord-)Osten wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das bebaute Grundstück Rethwinkelweg 8 wird in den B-Plan mit aufgenommen, um eine ansonsten bestehende Planungslücke und dem B-Plan Nr. 6 „Rethwinkelweg“ zu vermeiden. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier ausgeschlossen, da diese Betriebe in der Regel einen sehr hohen Flächenverbrauch haben und durch die vermehrten Verkehre eine nicht erwünschte Unruhe in das Gebiet tragen. Zudem unterliegt die Gemeinde keiner zentralörtlichen Aufgabe, sodass Gartenbaubetriebe und Tankstellen folglich im Flecken Bardowick anzusiedeln sind und nicht in der Gemeinde Barum.

Das WA lehnt sich in seiner städtebaulichen Struktur nachvollziehbarerweise an den Geltungsbereich des benachbarten B-Plans Barum Nr. 6 „Rethwinkelweg“ mit örtlicher Bauvorschrift an, dessen räumlicher Geltungsbereich im Südosten unmittelbar ans Plangebiet angrenzt. Es wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese sichert eine aufgelockerte Bebauung und lässt zugleich genügend Spielraum für eine bauliche Entwicklung des Siedlungsgebiets zu. Entsprechend der umgebenden Bebauung sowie des benachbarten B-Plans Nr. 6 wird zudem eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

5.2 Bauweise und Baugrenzen

Die Bauweise orientiert sich am umliegenden Bestand, natürlich auch hierbei weitgehend an den diesbezüglichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Barum Nr. 6 „Rethwinkelweg“, dessen räumlicher Geltungsbereich im Südosten des Plangebiets unmittelbar angrenzt. So wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Allerdings betragen hier die Mindestgrundstücksgrößen für ein Einzelhaus 800 m² und für ein Doppelhaus 1.000 m², d.h. mind. 500 m² pro Doppelhaushälfte. Das östliche Baufenster stellt in seinen Ausmaßen eine Verlängerung des angrenzenden Baufensters im B-Plan Nr. 6 dar. Es wird aus Brandschutzgründen ein Mindestabstand von 25 m zum Wald eingehalten. Die nördlichen Baufenster halten ebenfalls einen Mindestabstand von ca. 25 m zur Waldfläche ein. Zudem wurde ausreichend Zwischenraum zwischen den nördlichen Baufenstern gelassen, für den Fall, dass das Flurstück 53/10 geteilt wird, sodass die Wohngebäude nicht zu nah beieinander stehen. Die Ausrichtung der Baufenster orientiert sich am nördlichen Bestand, sodass bei einer Nachverdichtung eine städtebauliche Ordnung eingehalten wird.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten über den Rethwinkelweg verkehrlich erschlossen. Die Anlieger in Nordosten des Plangebietes (Flurstück 53/10) werden über ein ca. 4,50 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen, welches ausgehend vom Rethwinkelweg bis an die

südliche Grenze des zu erschließenden Grundstücks heranreicht. Da die Gemeinde eine spätere Teilung des Grundstückes nicht ausschließt, reicht das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht weit in das WA hinein.

5.4 Wald- und Grünflächen, Bodenschutz

Bei dem Wald handelt es sich um ein privates Siedlungsgehölz. Etwa mittig durch den Wald verläuft ein unbefestigter Fuß- und Radweg. Westlich des Weges handelt es sich überwiegend um einen Kiefernbestand, während östlich des Weges in Teilen, insbesondere randlich auch Mischwald vorhanden ist.

Aufgrund seiner Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft, aber auch für das Ortsbild und die Naherholung wird der im Plangebiet vorhandene Wald als Waldfläche festgesetzt und damit gesichert. Die sich dort im März 2014 niedergelassene Graureiherbrutkolonie steigert die Schutzwürdigkeit dieses Siedlungsgehölzes.

Dies gilt ebenfalls für die ihm nördlich am Bullenacker vorgelagerten Wiesen. Sie werden entsprechend der Liegenschaften als private und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt. Über einen Teil der Wiese in südlicher Verlängerung des Talweges verläuft ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger zur dort gelegenen Abwasserpumpstation und eben zum Wald hin. Dadurch wird die Wiese nicht erheblich beeinträchtigt. Ebenso sind fußläufige Wegeverbindungen durch die Wiesen weiterhin zulässig. Sie dienen der besseren fußläufigen Erreichbarkeit der Nachbarschaft und der Naherholung.

Zum Schutz des Bodens sowie zum Schutz des gewachsenen Orts- und Landschaftsbilds sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Abgrabungen und Aufhöhungen nur zulässig, soweit dies zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten erforderlich ist. Das vorhandene Relief auf den übrigen Grundstücksflächen ist zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.6).

5.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die im Plangebiet vorhandene Abwasserpumpstation und die vorhandene Trafostation werden jeweils als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Erreichbarkeit der sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche Wiese befindliche Pumpstation ist im B-Plan über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom Talweg aus gesichert. Die Trafostation am westlichen Waldrand ist über eine vorhandene breite Wegeanbindung an den Büntweg gesichert.

5.6 Örtliche Bauvorschrift

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) will die Gemeinde einen Gestaltungsrahmen geben, der gewisse grundsätzliche und traditionelle, regionaltypische Gestaltungselemente, die in Barum vorzufinden sind, aufnimmt und unerwünschten gestalterischen Fehlentwicklungen entgegenwirken. Allein durch die Beachtung dieser Regeln kann gewährleistet werden, dass sich Neu- oder Umbauten in dieser Hinsicht harmonisch ins Ortsbild einfügen und dieses fördern; allerdings soll den

jeweiligen Bauwilligen auch ein ausreichender Spielraum für die individuelle Gestaltung der Gebäude verbleiben.

Die örtliche Bauvorschrift berücksichtigt die diesbezüglichen Festsetzungen des B-Plans Barum Nr. 6 „Rethwinkelweg“ vom 24.06.2004 (Satzungsbeschluss) und der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 vom 15.11.2007 (Inkrafttreten) und hat sie nachvollziehbarerweise zum großen Teil übernommen (Stichwörter: vergleichbare Voraussetzungen aufgrund der unmittelbaren örtlichen Nachbarschaft, Gleichbehandlungsgrundsatz).

Die in den Nrn. 5.1 und 5.2 der Örtlichen Bauvorschrift genannten Regeln für die Materialwahl der Außenwände und die Dächer sowie die maximal zulässige Traufhöhe orientieren sich an den typischen Merkmalen des Ortsbilds, wie es sich in Barum in großen Teilen noch darstellt.

Allein durch die Beachtung dieser Regeln (Ziegelmauerwerk, Holzverkleidung für untergeordnete Bauteile, typische Dachformen wie Sattel-, Walm- und Krüppel-walmdach sowie Dachbedeckung in traditioneller Farbgebung, Begrenzung der maximal zulässigen Traufhöhe) kann gewährleistet werden, dass sich Neu- oder Umbauten in das gewachsene Ortsbild möglichst harmonisch einfügen.

5.7 Meldepflicht von archäologischen Funden und Befunden

Im Hinblick auf archäologische Funde und Befunde und ihren Schutz ist vorsorglich ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht in den B-Plan aufgenommen.

6. Wesentliche Auswirkungen

Aufgrund der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erkennen. Wie bereits verdeutlicht, sollen mit der Planung lediglich zwei bis drei neue Bauplätze und desweiteren am Bullenacker eine klare Abgrenzung zu den vorhandenen schützenswerten Strukturen (Wald und Wiese) geschaffen werden. Wichtiges Ziel der Planung ist vielmehr, den vorhandenen Waldbestand zu sichern. Die Flächen sind entsprechend zeichnerisch als Wald festgesetzt. Ihr Erhalt und ihre Entwicklung sind durch die textliche Festsetzung Nr. 4.5 gesichert.

Eine wesentliche Erhöhung der Emissionen und Immissionen ist nicht zu erwarten, da es sich hier lediglich um eine geringfügige Nachverdichtung der bestehenden Siedlung im Ortsteil Barum handelt. Zudem sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausdrücklich untersagt. Somit sind immissionsträchtige Nutzungen wie z.B. Tankstellen ausgeschlossen.

Aufgrund der Planung sind auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sowie die Waldbelange zu erkennen.

Nach Abwägung hat die Gemeinde Barum der geplanten Neubebauung hier den Vorrang eingeräumt gegenüber den naturschutzrechtlichen Belangen. Der Eingriff erfolgt hier in eine private Gartenfläche, weswegen hier von vorneherein entsprechende Abzüge hinsichtlich ihrer Bedeutung und Wertigkeit für Natur und Landschaft zu machen sind.

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt im Wesentlichen durch die mit der Bebauung einhergehende Bodenversiegelung. Der Eingriff soll zum einen durch Anpflanzungen von hochstämmigen, standortheimischen Obstbäumen ausgeglichen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2). So soll pro Wohngebäude mindestens ein Obstbaum gepflanzt und erhalten werden. Desweiteren hat die Begrünung der Baugrundstücke bei einer Bepflanzung mit Gehölzen überwiegend landschaftsgerecht zu erfolge (textliche Festsetzung Nr. 4.3). Bei den Bautätigkeiten sind zum Schutz des Bodens und des vorhandenen Reliefs schließlich auch nur Abgrabungen und Aufhöhungen in begrenztem Umfang zulässig, soweit dies zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten erforderlich ist (textliche Festsetzung Nr. 4.6).

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Gebäudehöhen (maximal zulässige Traufhöhe) und die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift wird dafür gesorgt, dass auch das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Aufgrund des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB sind eine Umweltprüfung und ein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Werte

Das Planungsgebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2,46 ha.

Davon sind:

Allgemeines Wohngebiet (WA)		ca. 0,447 ha
davon: Fläche mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten	ca. 0,035 ha	
Öffentliche Grünflächen		ca. 0,192 ha
Private Grünflächen (=,565 + 0,010 ha)		ca. 0,575 ha
Flächen für Wald		ca. 1,238 ha
Flächen für Versorgungsanlagen		ca. 0,004 ha
davon: Elektrizität Trafostation	ca. 0,002 ha	
Abwasser Pumpwerk	ca. 0,002 ha	
Summe		ca. 2,456 ha

8. Ver- und Entsorgung

- *Abwasser / Niederschlagswasser*

Die unbelasteten Niederschlagswässer auf den privaten Baugrundstücken sollen grundsätzlich dezentral auf den jeweiligen eigenen Grundstücken zurückgehalten und dort dezentral versickert werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Der Landkreis Lüneburg hat im Verfahren aus Sicht der Wasserwirtschaft auf Folgendes hingewiesen:

- Das auf den Verkehrsflächen (Straßen, Wege etc.) anfallende Oberflächenwasser ist über die **belebte Bodenzone** (bakterienreiche Humusschicht) zu versickern.
- Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, der Nachweis über die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen vorzulegen. Ggfls. ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

Die Samtgemeinde Bardowick hat im Verfahren aus Sicht der Abwasserentsorgung auf Folgendes hingewiesen:

Für den Anschluss an das öffentliche Abwassersystem muss ggf. rechtzeitig eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit der AGB/Samtgemeinde Bardowick getroffen bzw. das Gespräch gesucht werden.

- *Trinkwasser*

Über die Anlagen des Wasserbeschaffungsverbandes Elbmarsch wird das Plangebiet zentral mit Trinkwasser versorgt.

- *Abfall*

Die Abfallentsorgung wird durch die GFA Lüneburg - gkAöR als öffentlich rechtlicher Entsorger sichergestellt. Es besteht Anschlusszwang. Die Müllgefäße und Wertstoffe sind an den für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straßen bereitzustellen. 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. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.

- *Strom und Gas*

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG. Das Plangebiet kann durch die Erweiterung der vorhandenen Netze versorgt werden.

- *Telekommunikationsanlagen*

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 12.09.2013 die Aufstellung des B-Plans Nr. 8 „Bullenacker“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Dies wurde am 13.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Daraufhin wurden aufgrund neuer Sachstände und Erkenntnisse wiederholt neue Varianten (insgesamt 5) eines Bebauungs- und Erschließungskonzeptes entwickelt, welches als Grundlage für den Entwurf des B-Plans dienen sollte.

Basierend auf der Variante 3 des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes (mit Stand November 2013) wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Barumer Gasthaus Flindt am 06.01.2014 durchgeführt. Der entsprechende Beschluss dazu wurde vom Rat der Gemeinde Barum am 12.12.2013 gefasst und am 13.12.2013 ortsüblich bekannt-gemacht.

Aufgrund der dabei vorgebrachten Anregungen hat die Gemeinde Barum die Planung überarbeitet. Es wurden die Varianten 4 (Stand: Januar 2014) und 5 (Stand: März 2014)

entwickelt. Auf der Grundlage der vom Rat am 12.03.2015 beschlossenen Variante 5 wurde dann mit der Erstellung des Bebauungsplan-entwurfs begonnen.

Im Frühjahr 2014 (Ende März) ließ sich dann plötzlich eine Graureiherbrutkolonie im Wald innerhalb des B-Plangebiets nieder, weswegen neuer Klärungsbedarf hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit und der Auswirkungen auf die städtebauliche Planung entstand. Aufgrunddessen erfolgten nach vorangegangener Einschaltung der unteren Naturschutzbehörde, der Staatlichen Vogelschutzwarte (NLWKN Hannover) und der Samtgemeine Bardowick zum einen ein gemeinsamer Ortstermin mit Landkreis Lüneburg und Samtgemeinde sowie im Juni ein gemeinsames Gespräch beim Landkreis Lüneburg im Amt für Regional- und Bauleitplanung.

Das Gespräch ergab, von der bisherigen Planung Abstand zu nehmen und stattdessen nur zwei bis drei Bauplätze im östlichen Planbereich als Arrondierung auszuweisen. Aufgrund ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft und als wichtige grüne Lunge für Barum sowie aufgrund der wegen der Reiherkolonie erhöhten Schutzwürdigkeit sollen die im Plangebiet vorhandenen Wiesen- und Waldflächen weitgehend erhalten und bauleitplanerisch gesichert werden.

Desweiteren spielten bei der Rücknahme des Umfangs der bisher geplanten baulichen Nutzung auch Kostenfaktoren eine bedeutende Rolle. Die zu erwartenden hohen Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Waldumwandlung trugen ebenfalls erheblich zur vorliegenden abgespeckten Version des ursprünglichen Planungsziels bei.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 25.03.2015 den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung (Stand: März 2015) gebilligt. Auf Grundlage dieses Entwurfs wurden gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben vom 01.04.2015 (mit Frist bis zum 08.05.2015) an der Planung beteiligt. Parallel dazu wurde gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die betroffene Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung an der Planung beteiligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 01.04.2015 bis 08.05.2015.

Seitens der Öffentlichkeit wurden dabei keine Anregungen vorgebracht. Die seitens der Behörden und sonstigen TÖB vorgebrachten Stellungnahmen führten nach Abwägung zu keinen Änderungen der Planung, sondern lediglich zu sachlichen Klarstellungen bzw. Ergänzungen und redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung.

Der Rat der Gemeinde Barum hat in seiner öffentlichen Sitzung am2015 nach Abwägung der Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan Barum Nr. 8 „Bullenacker“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Barum, den 18. JULI 2015

(Siegel)

gez. Rödenbeck
- Bürgermeister -

Anlage 1 zur Begründung, Seite 1

Pflanzempfehlungen (Arten und Qualitäten)

Bäume:

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

An Regenversickerungsbecken und Grabenlauf:

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

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

Sträucher:

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

An Regenversickerungsbecken und Grabenlauf:

Ohrweide	- Salix aurita
Grauweide	- Salix cinerea

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

Anlage 1 zur Begründung, Seite 2

Pflanzempfehlungen (Sorten/Arten und Qualitäten)

Hochstämmige Obstbäume (bevorzugt alte Sorten):

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

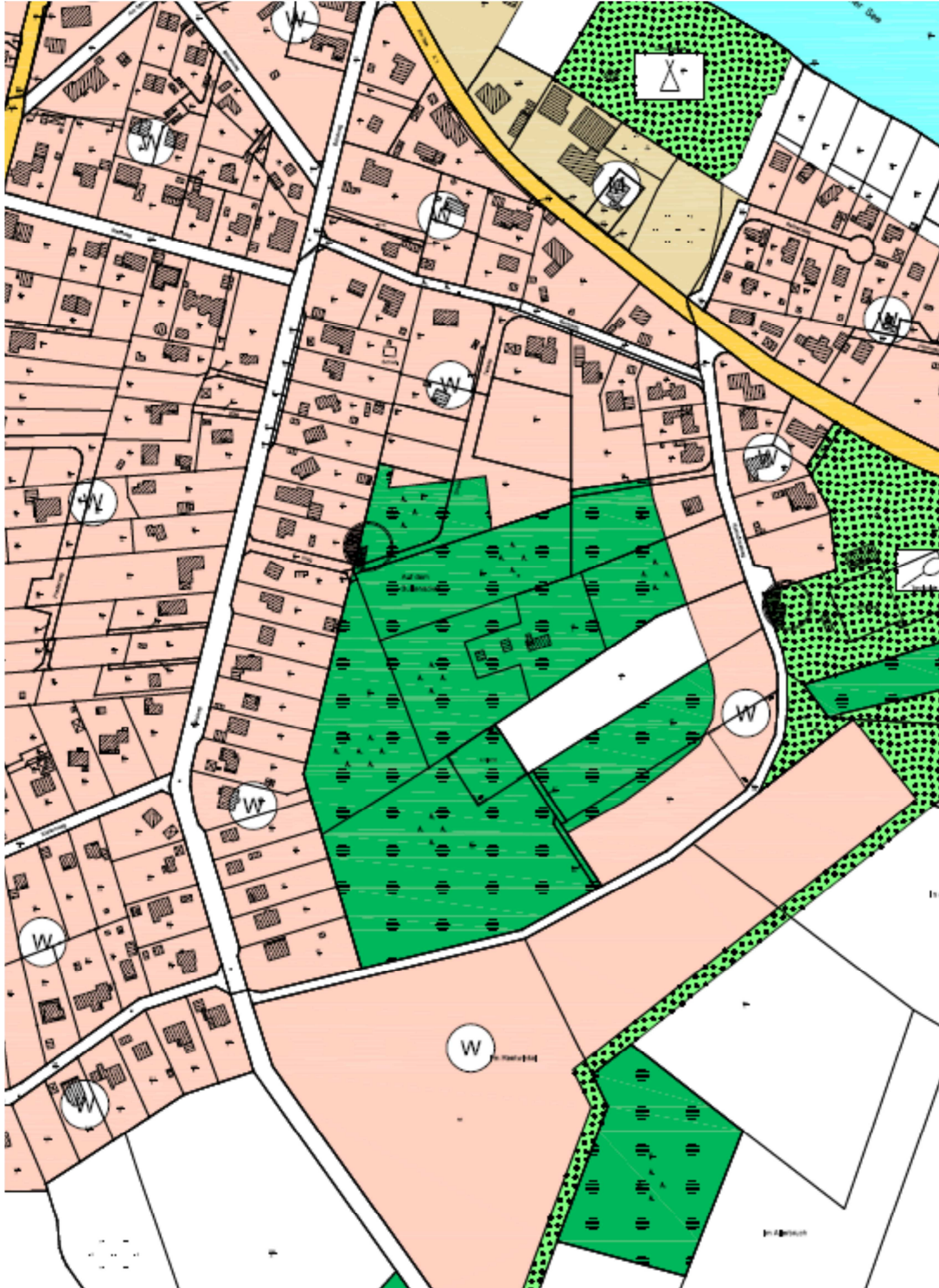
Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, dreimal verschult (3xv.), aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb und möglichst mit Drahtballierung,
Stammumfang: 10 - 12 cm

Geeignete Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung:

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

Anlage 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick
(in der Fassung der 31. Änderung vom 19.07.2006),
Maßstab ca. 1:5.000, eingenordet



Anlage 3: Luftbild, Maßstab ca. 1 : 1.500, gedreht

