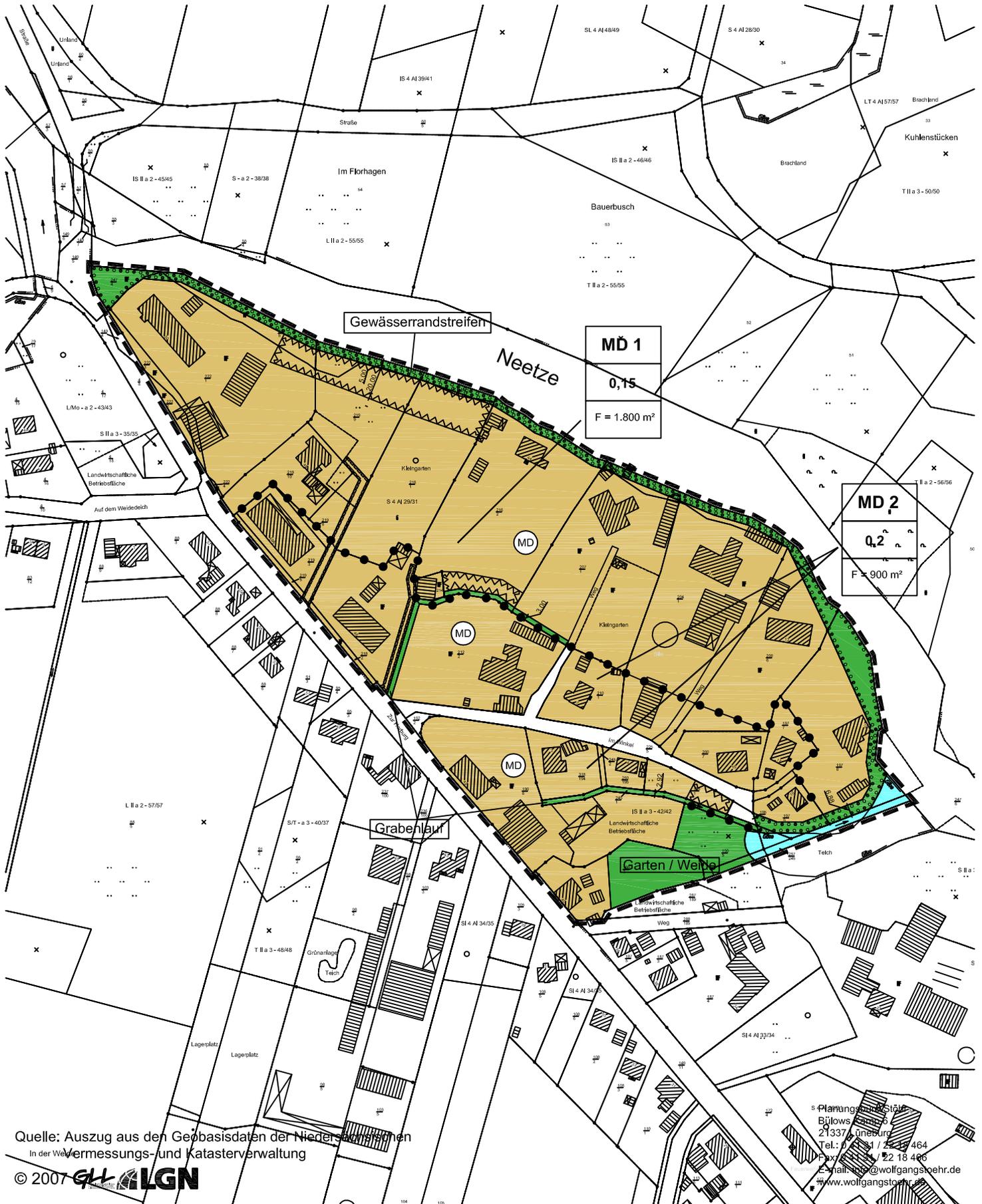


Gemeinde Barum

Bebauungsplan Horburg Nr. 4 "Altdorf Nord" mit örtlicher Bauvorschrift



M. 1 : 3.000



Gemeinde Barum

Bebauungsplan Horburg Nr. 4 "Altdorf Nord"

mit örtlicher Bauvorschrift

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.1 Dorfgebiet
(siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1 bis 8)

MD 1 / MD 2 Dorfgebiete mit unterschiedlicher Nutzung

z.B. 0,2 1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. F=1800 m² 1.3 Mindestgrundstücksgröße

2. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



2.1 Private Grünfläche
Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb

3. Wasserflächen

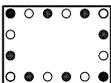
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



3.1 Wasserfläche

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)



4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für landschaftsgerechte Bepflanzungen und für die Erhaltung von landschaftsgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



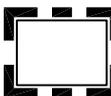
5.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)



5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)



5.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)



5.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Im Dorfgebiet (MD 1 + 2) sind sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen wird.
(§ 5 Abs. 5 BauNVO)
2. Die im Dorfgebiet (MD 1 + 2) allgemein zulässige Nutzung Tankstellen sowie die im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
3. Im Plangebiet gilt bei Grundstücken, die kleiner als die jeweils festgesetzte Mindestgrundstücksgröße sind und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut waren, als Mindestgrundstücksgröße der Bestand der Planunterlage.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 + 3 BauGB)
4. Sofern die bereits vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte war, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des derzeitigen Bestandes.
Im MD 1- Gebiet ist eine Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ von 0,15 bis zu einer GRZ von 0,30 bzw. bis zur GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zulässig, wenn die Überschreitung landwirtschaftlichen Zwecken oder einer in den bestehenden Gebäuden nachfolgenden oder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden gewerblichen Nutzung dient.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 + 3 BauGB)
5. Im Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in einem Wohngebäude mehr als zwei Wohnungen vorhanden waren, gilt für das betroffene Wohngebäude die Anzahl der derzeit dort vorhandenen Wohnungen.
Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen gilt nicht, wenn bestehende landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden und gewährleistet ist, dass das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit mindestens 800 m² pro Wohneinheit beträgt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
6. Das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit muss im Dorfgebiet 1 (MD 1) mit 1.800 m² Mindestgrundstücksfläche mindestens 900 m² pro Wohneinheit betragen. Ausgenommen hiervon ist die Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

7. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Uferbereiche der Neetze mit ihrem Gehölzbestand von weiterer Nutzung frei zu halten. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist im Dorfgebiet (MD 1 und MD 2) ein Mindestabstand von 10 m zur festgesetzten Grünfläche „Gewässerrandstreifen“ (Neetzeufer) einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Dorfgebiet die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138), unter der Voraussetzung, dass geeignete Bodenverhältnisse und Abstände zum Grundwasser bestehen. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

(§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)

§ 1

Allgemeine Anforderungen an Gebäude

1. Hauptgebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,00 m Höhe über Erdgeschoß-Rohfußboden herzustellen.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zu verblenden. Fachwerk ist zulässig. Bei Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäuden (Landwirtschaft und Gewerbe) ist eine naturfarbene Holzverkleidung zulässig. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig. Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk sind nicht zulässig.

Naturfarbene Holzverkleidungen für untergeordnete Bauteile wie Giebel-dreiecke und Gauben sind zulässig. Die Verwendung von Feldsteinen im Sockelbereich und die Verwendung anderer Materialien für untergeordnete Anschlusspunkte und Details, die konstruktiv als notwendig begründet sind, sind zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen auch als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden.

Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen herzustellen.

Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL HR entsprechen:

RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.

Für bestehende Gebäude, die nicht diesen Regeln entsprechen, sind An- und Umbauten im bisherigen Material zulässig.

2. Die Dächer der Hauptgebäude sind als ein symmetrisches Sattel- oder Walmdach auszubilden. Krüppelwalme sind zulässig. Es sind Dachneigungen von 30° bis 50° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäude (Landwirtschaft und Gewerbe). Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60 % der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.

3. Zulässig für die Dächer der Hauptgebäude sind nur nicht glänzend glasierte Dachpfannen in den Farbtönen rot- bis rotbraun und dunkelanthrazit sowie Reetdeckung. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall. Ausnahmsweise sind für Wirtschafts- bzw. Betriebsgebäude (Landwirtschaft und Gewerbe) rot bis rotbraun und dunkelanthrazit beschichtete Metalleindeckungen zulässig. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. sind zulässig.

Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 2008, 2012, 3011, 3013 und 3016 (rot bis rotbraun), 7015, 7016 und 7024 (anthrazitfarben) sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.

4. Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 2/3 der dazugehörigen Trauflänge sein. Ihre Höhe darf 1/3 der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten.
5. Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über dem vorhandenen Gelände betragen. Ausnahmsweise darf bei leicht hängigem Gelände die Oberkante des Sockels bis zur natürlichen Geländehöhe überschritten werden. Dabei ist für die Ermittlung der Sockelhöhe die zur Erschließungsstraße bzw. zum Erschließungsweg hin gelegene Gebäudefassade maßgebend.

§ 2 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und, sofern sie an Gebäuden angebracht sind, nur im Erdgeschoss an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig.
2. Werbeanlagen haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.
3. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

§ 3 Ausnahmen

1. Die Vorschriften des § 1 Nrn. 1 - 3 gelten nicht für Wintergärten.
2. Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 1 + 2 dieser Satzung sind gemäß § 56 Abs. 2 NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, BGBl. S.3316), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004), das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert am 19.02.2004) und das **Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung** (NWaldLG) vom 21.03.2002.
2. Aufgrund der historischen Ortslage und der Vielzahl der ehemaligen Nutzungen sind Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Die Flurstücke mit Altlastenverdacht sind beim Landkreis Lüneburg einzusehen.
3. Gemäß § 8 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend.
Gemäß § 10 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer
 - ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen,
 - ein Bau- oder Bodendenkmal oder ein Teil des Baudenkmals von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,
 - die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder
 - in der Umgebung des Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.Bezüglich weiterer Regelungen zu genehmigungsnotwendigen bzw. genehmigungsfreien Handlungen im Bereich der Kultur-, Boden oder Baudenkmale wird auf § 10 NDSchG verwiesen.
Gemäß § 13 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten an einer Stelle, von der man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden (Voll- und Halbhöfe sowie Großkötnerstellen im Altdorfbereich), von der Denkmalschutzbehörde (Landkreis Lüneburg) genehmigt werden müssen.
Gemäß § 14 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Lüneburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen ist.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 i.v.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Barum diesen Bebauungsplan Horburg Nr. 4 „Altdorf Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nachstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Barum, den 11.12.2008

gez. Meyn

.....
(Meyn)

- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, Gemarkung Horburg, Flur 2
Maßstab: 1 : 1.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs. 3, Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermeG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 02.11.2007).

Lüneburg, den 06.04.2009

gez. Schröder

(Siegel)

.....
- GLL Lüneburg -
Katasteramt Lüneburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

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

Lüneburg, den 05.12.2008

gez. Wolfgang Stöhr

.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 13.02.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.06.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.06.2008 bis 14.07.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Barum, den 12. DEZ. 2008

gez. Meyn

.....
- Bürgermeister -

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 13.02.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten wurde mit Schreiben vom 17.06.2008 und Frist bis zum 21.07.2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Barum, den 12. DEZ. 2008

gez. Meyn

.....
- Bürgermeister -

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 25.09.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.10.2008 bis 20.10.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Barum, den 12. DEZ. 2008

gez. Meyn

.....
- Bürgermeister -

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 25.09.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Einschränkung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten wurde mit Schreiben vom 02.10.2008 und Frist bis zum 20.10.2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Barum, den 12. DEZ. 2008

gez. Meyn

.....

- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barum hat den Bebauungsplan Horburg Nr. 4 „Altdorf Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barum, den 12. DEZ. 2008

gez. Meyn

.....

- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.01.2009 im Amtsblatt Nr.: 1/2009 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.01.2009 rechtsverbindlich geworden.

Barum, den 27.01.2009

gez. Meyn

.....

- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Barum, den

.....

- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Barum, den

.....
- Bürgermeister -

Gemeinde Barum



Begründung zum

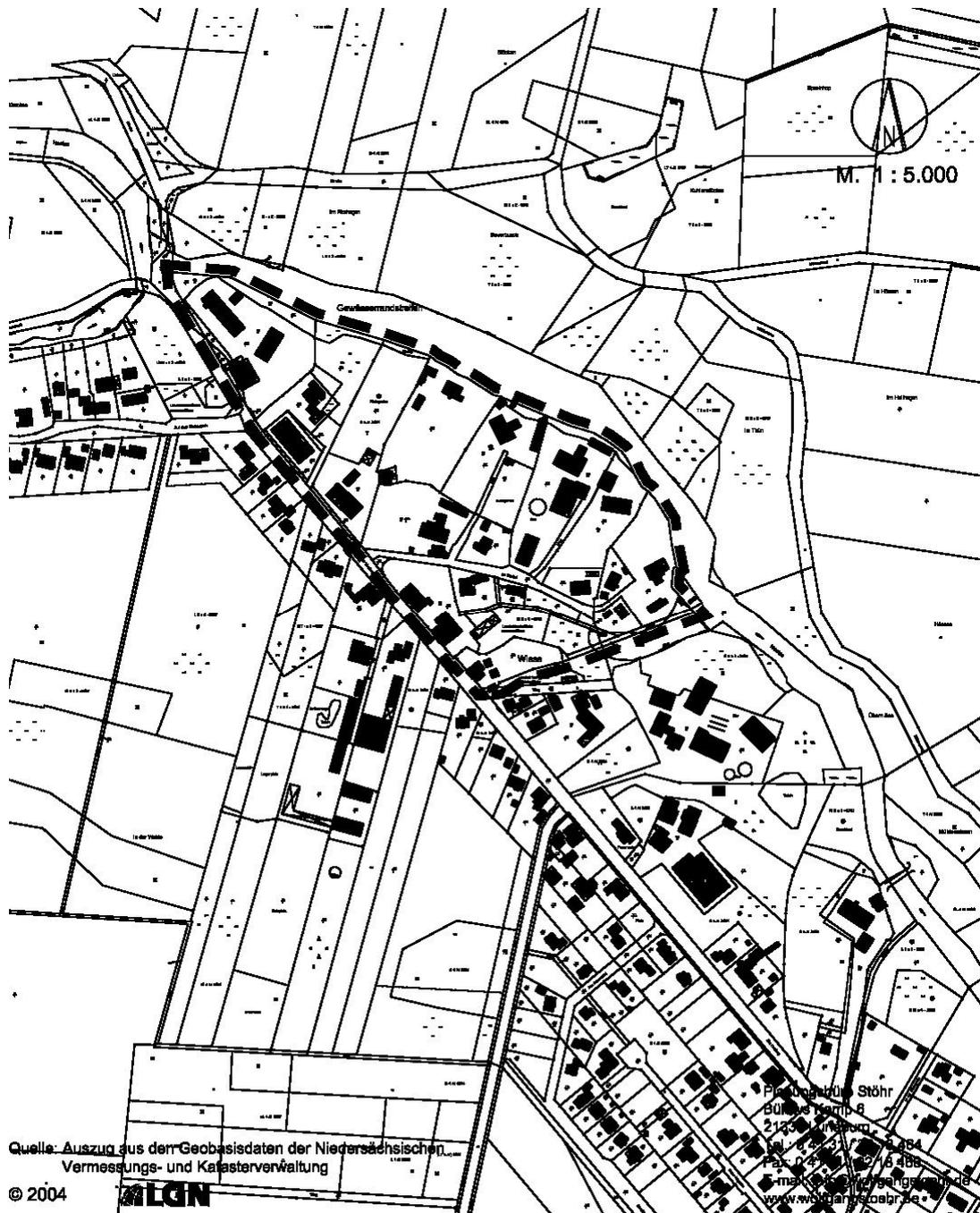
Bebauungsplan Horburg Nr. 4 „Altdorf Nord“
mit örtlicher Bauvorschrift

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
www.wolfgangstoehr.de

Übersichtsplan (M. 1 : 5.000, eingeordnet)



Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines	4
2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Bau- und Kulturdenkmale	6
4. Planung / die Festsetzungen im einzelnen	6
4.1 Art der Nutzung	6
4.2 Maß der Nutzung / Mindestgrundstücksgröße	7
4.3 Sonstige Festsetzungen	8
4.4 Städtebauliche Werte	10
5. Örtliche Bauvorschrift	10
5.1 Allgemeine Anforderungen	10
5.2 Ausnahmen	11
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
6.1 Emissionen / Immissionen	11
6.2 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	12
6.3 Ver- und Entsorgung	13
7. Bauleitplanerisches Verfahren	14
- Anlage 1: Pflanzempfehlungen	
- Anlage 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	
- Anlage 3: Luftbild	
- Anlage 4: Auszug aus der Urkarte von 1872	

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan umfasst den nördlichen Teil des alten Ortskerns von Horburg, der überwiegend von großen landwirtschaftlichen Hofanlagen und seine Lage an der Neetze geprägt wird. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 8,76 ha.

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

Da in diesem Bebauungsplan keine Verkehrsflächen und keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan). Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich somit zum einen nach den Festsetzungen, die dieser Bebauungsplan trifft, zum anderen nach wie vor nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Inhalte, die nicht festgesetzt sind (z.B. die überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit oder die Bauweise) richten sich bei der Beurteilung von Bauvorhaben somit nach der näheren Umgebung, in die sich das Bauvorhaben einfügen muss.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt zudem die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und wird dementsprechend im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei diesem Bebauungsplanverfahren überwiegend um eine Bestandsüberplanung von innerörtlichen Siedlungsflächen. Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 12.788 m² (MD 1 ca. 7.214 m², MD 2 ca. 5.574 m²) und liegt somit unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Desweiteren sind durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar. Es sind weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, noch ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

Da das Plangebiet unmittelbar an die als Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) gemeldete Neetze angrenzt, wurde allerdings eine FFH-Vorprüfung erforderlich, in der die FFH-Verträglichkeit des Bebauungsplans überprüft wurde.

2. Anlass und Ziel

Anlass und Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die gewachsenen dörflichen Strukturen im nördlichen Altdorf von Horburg zu bewahren und insofern eine bauliche Nachverdichtung des historischen Ortskerns angemessen zu steuern.

Ortsbildprägendes Merkmal ist neben den großen Hofstellen der (zum Teil ehemals) landwirtschaftlichen Betriebe auch der vorhandene Gebäudebestand, der zum weit überwiegenden Teil noch dem regionalen Baustil entspricht.

Durch die Nähe zum Oberzentrum Lüneburg und zum Mittelzentrum Winsen (Luhe) und durch die Lage innerhalb der Metropolregion Hamburg ist auch in Horburg ein zunehmender Siedlungsdruck zu spüren, der zur allmählichen Auflösung der überkommenen Siedlungsstrukturen und des harmonischen Ortsbilds führen kann.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es daher, die bestehende städtebauliche Struktur, durch die Horburg positiv geprägt wird und die den Charakter des Dorfes bestimmt, auch in Zukunft zu beizubehalten und dabei insbesondere einer übermäßigen baulichen Verdichtung des Altdorfs entgegenzuwirken. Weiteres wesentliches Ziel bildet der Schutz von landwirtschaftlichen Betrieben.

Mit diesem Bebauungsplan werden deshalb die in diesem Zusammenhang wichtigsten Festsetzungen getroffen, wie z.B. die Mindestgrundstücksgröße, die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude oder die Grundflächenzahl.

Zur Wahrung des noch weitgehend intakten Ortsbilds von Horburg erlässt die Gemeinde gleichzeitig eine örtliche Bauvorschrift, damit auch Neubauten die typischen Merkmale der traditionellen Bauweise aufnehmen und sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die Bewahrung und behutsame Weiterentwicklung regionaltypischer Dorfstrukturen, wie sie Horburg noch aufweist, entspricht sowohl landes-, als auch regional-planerischen Zielvorgaben.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Bardowick in der Fassung der 31. Änderung vom 19.07.2006 ist der bebaute Planbereich überwiegend als Dorfgebiet dargestellt (siehe Anlage 2). Ausnahmen bilden dabei lediglich der Uferbereich der Neetze, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, sowie die Darstellung einer Wiese bzw. Weide ganz im Süden des Plangebiets.

Der Verlauf der Neetze ist im Flächennutzungsplan als Vorschlag zur Nachmeldung zum Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) dargestellt, woraus sich Einschränkungen für die bauliche Nutzung im Bebauungsplangebiet ergeben.

Die im Plangebiet liegenden innerörtlichen Freiflächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan werden diese Freiflächen zum Teil als von Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt – so in einem Teilbereich entlang der Neetze und mittig des Plangebiets entlang eines als private Grünfläche festgesetzten Grabenlaufs. Der Uferbereich der Neetze wird als private Grünfläche festgesetzt.

Bei den vorgenannten Festsetzungen handelt es sich um Konkretisierungen der Darstellungen des F-Plans. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.3 Bau- und Kulturdenkmale

- Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale vorhanden.

- Archäologische Denkmale / Kulturdenkmale

Da der vorliegende Bebauungsplan einen Teil des historischen Altdorfbereichs von Horburg überplant, gilt für das gesamte Plangebiet der § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz.

In den Bereichen der Voll- und Halbhöfe sowie Großkötnerstellen innerhalb des historischen Ortskerns gilt im Falle eines Abbruchs alter Wohngebäude / Wohnstallgebäude und für Erdarbeiten der § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz.

4. Planung / die Festsetzungen im Einzelnen

4.1 Art der Nutzung

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans und der tatsächlichen Prägung wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Der von der Planung betroffene Bereich des Altdorfs wird zum einen von großen landwirtschaftlichen Hofanlagen geprägt - hier befindet sich noch ein Vollerwerbslandwirt mit Vieh- und Schweinehaltung sowie ein Nebenerwerbslandwirt mit Viehwirtschaft. Zum anderen ist die Bebauung im südlichen Teil des Plangebiets (MD 2) bereits verdichteter und stärker durch Wohnnutzung, als durch großflächige Hofstellen geprägt.

Ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist es, diese vorhandene dörfliche Nutzungsmischung auch in Zukunft beizubehalten und vor allem den noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben weiterhin Schutz und Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Altdorfes zu gewährleisten. So ist textlich festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1), dass sonstige Wohngebäude im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässig sind, wenn eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen wird.

Desweiteren werden in den Baugebieten bestimmte Arten von Nutzungen vorsorglich ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2). So sind im Dorfgebiet (MD 1+2) die allgemein zulässige Nutzung Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Die Gründe dafür sind, dass die vorgenannten Nutzungen zum einen aufgrund ihres z.T. großen Flächenbedarfs und zum anderen aufgrund ihrer z.T. erheblichen Emissionen/Immissionen, auch durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, im Altdorfbereich nicht erwünscht sind. Für diese Nutzungen sind in der Gemeinde Barum andere und geeignetere Flächen bzw. Standorte vorhanden.

4.2 Maß der Nutzung / Mindestgrundstücksgröße

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche untergliedert (MD 1 und MD 2).

Allgemein lässt sich sagen, dass die Bebauungsdichte im nördlichen Bereich des Plangebiets zur Neetze hin geringer ist, als im südlichen Bereich beidseitig der Straße Im Winkel. Dies ist mit der historisch gewachsenen Struktur des Ortes zu erklären (siehe Anlage 4). Früher gab es dort zwei Inseln, von denen die eine, südlicher gelegene die ehemalige Burg beherbergte und die andere, nördlichere die großen Hofstellen. Die räumliche Trennung lässt sich noch heute durch den restlichen Neetze-Seitenarm im südöstlichen Planungsbereich ablesen. Die großen Hofanlagen (Voll- und Halbhöfe) haben sich zunächst entlang der Neetze angesiedelt, während sich später etwa seit dem 16. Jahrhundert südlich daran angrenzend die kleineren, dichter bebauten Kötnerstellen entlang der Straße Im Winkel gebildet haben (die Straße besaß früher einen abknickenden, winkligen Verlauf; daher der Name).

Aus vorgenannten Gründen wird im nördlichen Teil (MD 1) eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt, die sich am Bestand orientiert, der weiteren Entwicklung allerdings noch Spielraum gewährt. Im südlichen, dichter bebauten Dorfgebiet (MD 2) steigt die Grundflächenzahl auf 0,2. Diese Unterteilung ist notwendig und vertretbar, um den ortsbildprägenden Charakter auf Dauer in seiner historisch gewachsenen Struktur zu erhalten.

Um der besonderen Situation der landwirtschaftlichen Betriebe Rechnung zu tragen, wird weiterhin geregelt (textliche Festsetzung Nr. 4), dass im MD 1 - Gebiet die allgemein zulässige GRZ von 0,15 bis zu einer GRZ von 0,30 bzw. bis zur GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses überschritten werden darf, wenn die Erweiterungen landwirtschaftlichen Zwecken oder einer in den bestehenden Gebäuden nachfolgenden oder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden gewerblichen Nutzung dient.

Damit bei Aufgabe eines Betriebs die landwirtschaftlichen Nebengebäude nicht dem Verfall preisgegeben werden, sondern gegebenenfalls auch zu Wohnzwecken umgenutzt werden können, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 ebenfalls festgesetzt, dass in diesem Fall die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf 2 nicht gilt. Allerdings muss gewährleistet sein, dass das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens 800 m² zu 1 Wohneinheit beträgt. Damit wird eine Nutzung oder Umstrukturierung aufgegebener Hofstellen zur Wohnnutzung ermöglicht, gleichzeitig wird aber zum Schutz der noch betriebenen Hofstellen und der gewachsenen Ortsstruktur eine zu starke Verdichtung der Wohnnutzung vermieden.

Für die bereits bebauten Grundstücke, die kleiner als die vorgeschriebene Mindestgrundstücksgröße sind, gilt als Mindestgrundstücksgröße der Bestand der Planunterlage.

Für die Grundflächenzahl gilt sinngemäß das gleiche. Weist ein zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bebautes Grundstück eine höhere GRZ als die festgesetzte auf, so gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des Bestands.

Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl werden für das Dorfgebiet MD 1 mit Hilfe der textlichen Festsetzung Nr. 6 Mindestgrundstücksgrößen in Verbindung mit dem Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit festgesetzt. Im MD 1 mit einer Mindestgrundstücksfläche von 1.800 m² muss die Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit 900 m² betragen.

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße im MD 1 liegt weit unter den bestehenden Grundstücksgrößen, die in diesem Bereich etwa zwischen 5.000 und 10.000 m² liegen. Um aber eine angemessene Entwicklung der derzeitigen Ortsstruktur langfristig zu ermöglichen, ohne dabei eine übermäßige Verdichtung zuzulassen, wird die Mindestgrundstücksgröße auf 1.800 m² festgesetzt.

Im MD 2 stellt die Mindestgrundstücksgröße mit 900 m² einen Durchschnitt der Grundstücksgrößen in diesem Teilbereich dar und richtet sich daher nach dem vorliegenden Bestand.

Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte GRZ auch hier in den allermeisten Fällen noch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zulässt. Die Gemeinde setzt lediglich eine Obergrenze fest, damit der derzeitige Charakter Horburgs nicht durch eine ungesteuerte und ortsuntypische Nachverdichtung überformt wird.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße nimmt damit den öffentlichen Belang nach „dorftypischen“ Grundstücksgrößen auf. Es werden verträgliche Grundstücksgrößen entwickelt, die keine zu große Verdichtung und damit Charakteränderung des nördlichen Altdorfbereichs bewirken.

4.3 Sonstige Festsetzungen

Die Grünflächen im Plangebiet werden ausschließlich als private Grünflächen festgesetzt. Sie befinden sich entlang des Neetzeufers sowie im südlichen Planbereich und entlang eines zur Entwässerung bedeutsamen Grabenlaufs mittig des Plangebiets.

Die private Grünfläche entlang der Neetze hat eine durchschnittliche Tiefe von ca. 5 Metern und dient als Uferschutzstreifen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich, wie bereits erwähnt, nicht um die Planung eines Neubaugebiets, sondern um eine Bestandsüberplanung. Die genehmigten Gebäude in unmittelbarer Ufernähe der Neetze und damit in einer Lage im bzw. am FFH-Gebiet, genießen Bestandsschutz. Eine Überplanung gemäß den Mindestanforderungen an den eigentlich einzuhaltenden Abstand ist bei der vorliegenden Bestandsüberplanung und insbesondere angesichts des vorhandenen und auch genehmigten Baubestands nicht umsetzbar. Dennoch wird zum Schutz des Neetzeufers sowie aufgrund der Regelungen des § 91a des Nds. Wassergesetzes textlich festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen ein Mindestabstand von 10 m zur Grünfläche „Gewässerrandstreifen“ einzuhalten ist (textliche Festsetzung Nr. 7).

Gleichwohl will die Gemeinde die Bereiche der bisher nicht bebauten Baugrundstücke, die im Nahbereich des Neetzeufers liegen, nun in einer Tiefe von ca. 20 m von der festgesetzten Grünfläche „Gewässerrandstreifen“ als von der Bebauung freizuhaltenen Bereich festsetzen. Sie möchte damit einem nicht erwünschten weiteren Heranrücken der Bebauung an das Ufer der Neetze und ans FFH-Gebiet entgegenwirken.

Da die Neetze durch den Wasserverband der Ilmenau-Niederung unterhalten werden muss, darf die Bepflanzung der 5 m breiten Grünfläche im Uferbereich die erforderliche Unterhaltung des Gewässers durch den Verband nicht beeinträchtigen.

Mittig des Plangebiets wird entlang eines zur Entwässerung bedeutsamen Grabenlaufs ebenfalls eine 3 m breite Grünfläche und nördlich daran anschließend ein von Bebauung freizuhaltenen Bereich von etwa 10 m Breite festgesetzt. Hier befindet sich ein ortsbildprägender Baumbestand, welcher auch der räumlichen und städtebaulichen Gliederung des Altdorfs dient.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird ebenfalls ein von Bebauung freizuhaltenen Bereich festgesetzt, da das Gelände hier von einem Grabenlauf, der direkt in den südlich angrenzenden Seitenarm der Neetze mündet, eingengt wird und somit nicht zur Bebauung geeignet ist. Die Teilfläche des Seitenarms der Neetze, die im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, wird als Wasserfläche festgesetzt.

Unter der Voraussetzung, dass geeignete Bodenverhältnisse und Abstände zum Grundwasser bestehen, sind die im Dorfgebiet (MD 1 und MD 2) anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 auf den Grundstücken zurückzuhalten und dort dezentral zu versickern.

Hinweis zur Bodenbeschaffenheit im Plangebiet

Nach Aussagen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie stehen im Plangebiet Elbmarschböden an, die geringe bis mäßige Tragfähigkeitseigenschaften besitzen. Im Zuge der Realisierungsplanung wird daher empfohlen, eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 vorzunehmen.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 8,76 ha.

Davon sind:

Dorfgebiet			ca. 7,597 ha
davon:	MD 1	ca. 4,810 ha	
	(darin von Bebauung freizuhaltende Flächen	ca. 0,327 ha)	
	MD 2	ca. 2,787 ha	
	(darin von Bebauung freizuhaltende Flächen	ca. 0,028 ha)	
Private Grünflächen			ca. 0,839 ha
davon:	Gewässerrandstreifen	ca. 0,470 ha	
	Garten / Weide	ca. 0,281 ha	
	Grabenlauf	ca. 0,088 ha	
Wasserflächen			ca. 0,086 ha
Straßenverkehrsflächen			ca. 0,242 ha
			ca. 8,764 ha

5. Örtliche Bauvorschrift

5.1 Allgemeine Anforderungen

Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei dem Bebauungsplangebiet u.a. um den nördlichen Bereich des historischen Altdorfs von Horburg, das in seiner Eigenart und Identität bis heute weitgehend erhalten ist. Die traditionelle Bauweise überwiegt hier noch.

Neben den bereits erwähnten Festsetzungen werden deshalb bei Neu- und Umbauten auch mit Hilfe der örtlichen Bauvorschrift Regeln aufgestellt, die bei der Gestaltung und Materialwahl der Fassaden und der Dächer sowie bei der Ausbildung der Dächer mit möglichen Ausbauten zu beachten sind.

Die in § 1 der Örtlichen Bauvorschrift genannten Regeln für die Materialwahl der Außenwände und der Dachbedeckung orientieren sich an den typischen Merkmalen des Altdorfs, wie sich Horburg in großen Teilen noch darstellt.

Allein durch die Beachtung dieser Regeln (Ziegelmauerwerk, Holzverkleidung für untergeordnete Bauteile, typische Dachformen wie Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach sowie Dachbedeckung in traditioneller Farbgebung) kann gewährleistet werden, dass sich Neu- oder Umbauten in dieser Hinsicht in das gewachsene Ortsbild möglichst harmonisch einfügen. Auch die Größe von Dachgauben und die Größe und Anzahl von Dachflächenfenstern können zu unmaßstäblichen Gebäuden führen, weshalb diese ebenfalls so begrenzt werden, dass sie sich in die vorhandene Struktur des Ortsbilds einfügen.

Die sichtbare Sockelhöhe über vorhandenem Gelände wird auf maximal 50 cm begrenzt, um einer nicht erwünschten horizontalen Zweiteilung der Fassade entgegenzuwirken und um eine untypische „Warftbebauung“ bei Neubauten zu verhindern.

Um Beeinträchtigungen von unmaßstäblichen oder gestalterisch unpassenden Werbeanlagen zu vermeiden, werden hierzu ebenfalls Regelungen getroffen. Die Aufteilung der Fassade eines Hauses erfolgt in der Regel nach bestimmten gestalterischen Merkmalen oder richtet sich nach konstruktiven Vorgaben (aus dem sichtbaren Fachwerk alter Bauernhäuser ergeben sich z.B. die Proportionen für Fenster und Türen), so dass sich normalerweise eine in ihren Proportionen harmonisch ausgebildete Fassade ergibt. Werbeanlagen, die diese Gesetzmäßigkeiten bewusst missachten (sich also nicht unterordnen), sollen daher nicht zulässig sein, da sie die Harmonie einer Fassade empfindlich stören und somit auch störend auf das Ortsbild einwirken.

Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen stören in besonderer Art ein historisch geprägtes Ortsbild sowie die Wohnnutzung, weshalb diese Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgeschlossen werden.

5.2 Ausnahmen

Um ungewollte Härten zu vermeiden, können Ausnahmen von den Regeln zur Materialwahl der Fassaden, der Dächer und der Dachformen erteilt werden, z.B. soll somit insbesondere den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen werden, da z.B. ein Pultdach als Anbau an einer Scheune oder einem Stall für die Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen ein durchaus typisches Merkmal von Hofanlagen ist. Außerdem macht z.B. bei den in der Regel flach geneigten Wirtschaftsgebäuden eine Pfanneneindeckung natürlich keinen Sinn.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Emissionen / Immissionen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das bereits bebaute historische Altdorf von Horburg, das als Dorfgebiet festgesetzt wird. Daher ist durch diese Bestandsüberplanung nicht mit wesentlichen Auswirkungen bzgl. Emissionen und Immissionen zu rechnen.

Aufgrund der mit Vieh- und Schweinehaltung intensiv landwirtschaftlich genutzten Hofstelle ganz im Nordwesten des Plangebiets wird jedoch von vornherein daraufhingewiesen, dass es durch die Bewirtschaftung dieser Fläche zu Staub- und Geruchsbelästigungen kommen kann. Auch an der Straße Im Winkel wird auf einem ehemaligen Vollerwerbshof noch heute Vieh untergestellt, wodurch es auch im dichter bebauten MD-2 Gebiet zu Geruchsbelästigungen kommen kann. Südlich der Straße Im Winkel befindet sich außerdem eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsfläche, auf der heute ein landtechnisches Lohnunternehmen gewerblich

betrieben wird. Von diesem Bereich können zeitweilig erhebliche Geräuschemissionen ausgehen.

6.2 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das bereits bebaute historische Altdorf von Horburg. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden zum weit überwiegenden Teil keine Baurechte geschaffen, die über die bereits bestehenden Baurechte hinausgehen, da sich die GRZ und die Grundstücksgrößen weitgehend am Bestand orientieren. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

Aufgrund der Bestandsüberplanung und der geplanten Festsetzungen ist eine hier zu berücksichtigende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ebenfalls nicht erkennbar.

Desweiteren bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4, dass im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m², was hier der Fall ist, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, als i.S. des § 1a Abs. 3 Abs. 3 Satz 5 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. D.h., die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Danach ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Dies war das Ergebnis einer Dienstbesprechung des niedersächsischen Sozialministeriums (MS) mit den niedersächsischen Landkreisen am 23.04.2008.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplans sind demnach nicht erforderlich.

Da das Ufer der Neetze allerdings gleichzeitig im Geltungsbereich des Bebauungsplans und innerhalb des FFH-Gebietes 212 Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze liegt, wurde eine FFH-Vorprüfung erforderlich, um festzustellen, ob erhebliche Beeinträchtigungen eintreten könnten. Diese wurde von der dafür zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreis Lüneburg durchgeführt.

FFH Vorprüfung und Ergebnis:

Bei dem FFH-Gebiet 212 Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze handelt es sich um einen ausgedehnten Komplex von naturnahen und kanalisierten Fließgewässern sowie Gräben mit herausragender Bedeutung für Fische, außerdem um Biotopkomplexe aus naturnahen Stillgewässern mit vielfach artenreicher Wasservegetation, Sümpfen und Feuchtgrünland sowie zahlreiche Erlen-Eschen-Quellwälder, Erlen-Bruchwälder, Birken-Bruchwälder u. a.

Das Gebiet wurde vorrangig ausgewählt aufgrund des Vorkommens von Fischarten gemäß Anh. II der FFH-Richtlinie sowie der Lebensraumtypen „Nährstoffreiche Stillgewässer“, „Fließgewässer mit flutender Wasservegetation“, „Feuchte Hochstaudenfluren“ und „Moorwälder“.

Grundsätzlich ist für die im FFH-Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen und Arten ein günstiger Erhaltungszustand anzustreben.

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen im Sinne der FFH-Richtlinie auf die im FFH-Gebiet 212 vorkommenden Fischarten zu erwarten. Für den Fischotter als wasser- und landbewohnende Tierart, zu dessen Lebensraum u.a. auch Randbereiche und Ufer von Gewässern zählen, sind erhebliche Auswirkungen ebenfalls nicht zu erwarten, sofern die Uferbereiche der Neetze mit ihrem Gehölzbestand von einer weiteren Nutzung freigehalten werden, um Störungen zu vermeiden.

Die vorliegende Planung stellt eine Bestandsüberplanung mit dem Ziel einer gesteuerten baulichen Nachverdichtung unter Beibehaltung des Dorfcharakters dar. Ein Heranrücken der Bebauung an das Ufer der Neetze ist nicht erwünscht.

Die für die Belange von Natur und Landschaft und das FFH-Gebiet besonders wertvollen Bereiche, wie insbesondere die sensiblen und ökologisch bedeutsamen Uferbereiche an der Neetze, werden im Bebauungsplan als private Grünflächen mit überlagerndem Erhaltungs- und Bindungsgebot für eine landschaftsgerechte Bepflanzung festgesetzt. Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des FFH-Gebiets durch eine übermäßige und zu nah an die schutzwürdigen Uferbereiche heranrückende bauliche Nutzung zu vermeiden, werden darüberhinaus größere Teilflächen im Dorfgebiet der im Nahbereich zur Neetze hin liegenden Grundstücksflächen als von Bebauung frei zu haltende Flächen festgesetzt.

Neben diesen zeichnerischen Festsetzungen wurde zudem textlich festgesetzt, dass Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Dorfgebiet ein Mindestabstand von 10 m zur festgesetzten Grünfläche „Gewässerrandstreifen“ (Neetzeufer) einzuhalten ist.

Eine FFH-Verträglichkeit des vorliegenden Bebauungsplans ist damit gegeben. Es führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen.

Da die Vorprüfung somit ergeben hat, dass die Auswirkungen des Bebauungsplans für das FFH-Gebiet 212 unerheblich sind, sind keine weiteren Schritte zur Prüfung der FFH-Verträglichkeit erforderlich.

6.3 Ver- und Entsorgung

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Bestandsüberplanung. Die Ver- und Entsorgung ist damit sichergestellt. Es wird jedoch daraufhingewiesen, dass bei einer Bebauung von Grundstücken in zweiter Reihe die Hausanschlussleitungen von dem jeweiligen Anlieger auf eigene Kosten über die Zuwegung bis an den öffentlichen Bereich herangeführt werden müssen.

7. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 10.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Horburg Nr. 4 Altdorf Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Da es sich bei diesem Bebauungsplanverfahren überwiegend um eine Bestandsüberplanung von innerörtlichen Siedlungsflächen handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar sind, sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Es sind weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, noch ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

Da die Gemeinde Barum die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig und umfassend über die beabsichtigte Planung informieren wollte, wurde in Horburg im Dorfgemeinschaftshaus am 17.12.2007 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Dabei wurden im wesentlichen Fragen zu Baumöglichkeiten, zur geplanten Mindestgrundstücksgröße, zu möglichen Grundstücksteilungen und zum weiteren Verfahren gestellt und beantwortet. Weitere Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht. Die Anregungen sind nach Abwägung in den Entwurf eingeflossen.

Wie bereits erwähnt, wird dieses Bauleitplanverfahren im beschleunigten, vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 durchgeführt. Da die Gemeinde Barum allerdings großen Wert auf eine hohe Transparenz und eine möglichst umfassende Beteiligung legt, wurden nun die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt. Die TÖB wurden mit Schreiben vom 17.06.2008 an der Planung beteiligt (mit Frist bis zum 21.07.2008); die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 12.06.2008 bis zum 14.07.2008.

Die bei dem vorgenannten Verfahrensschritt vorgebrachten Stellungnahmen bzw. Anregungen führten nach Abwägung zu Änderungen der Planung. So wurde im wesentlichen zum einen eine textliche Festsetzung zum Schutz des Neetzeufers als FFH-Gebiet in den Entwurf mit aufgenommen, wonach bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 10 m zur festgesetzten Grünfläche entlang des Neetzeufers einzuhalten ist (textliche Festsetzung Nr. 7).

Zum anderen wurde nach sorgfältiger Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen und auch im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz die Tiefe der von Bebauung freizuhaltenen Fläche im Norden des Plangebiets, an die Neetze angrenzend, von bisher 25 m auf nun 20 m reduziert. Dies soll insbesondere die dort vorhandene landwirtschaftliche Nutzung fördern. Die Reduzierung ist im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft vertretbar.

Darüberhinaus wurde auch eine textliche Festsetzung zum Thema Oberflächenentwässerung ergänzt, wonach bei geeigneten Bodenverhältnissen die unbelasteten

Niederschlagswässer auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral zu versickern sind (textliche Festsetzung Nr. 8).

Schließlich wurde das Ergebnis der von der Naturschutzbehörde des Landkreis Lüneburg durchgeführten FFH-Vorprüfung in die Begründung mitaufgenommen. Danach führt der vorliegende Bebauungsplan nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 25.09.2008 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und aufgrund der vorgenannten Änderungen des Entwurfs die Durchführung einer erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Da seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erkennbar nur der Landkreis Lüneburg und die Samtgemeinde Bardowick von den Änderungen berührt waren, wurden im Zuge der erneuten Beteiligung diese beiden Behörden beteiligt.

Im Zuge der erneuten Beteiligung sind weder seitens der Öffentlichkeit noch von Seiten der beteiligten Behörden Anregungen und Bedenken vorgebracht worden, so dass es zu keinen nennenswerten Änderungen der Planung gekommen ist.

Der Rat der Gemeinde Barum hat daraufhin in seiner Sitzung am 11.12.2008 den Bebauungsplan Horburg Nr. 4 „Altdorf Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barum, den 12. DEZ. 2008

Gemeinde Barum

gez. Meyn

.....

(Meyn)

Bürgermeister

Anlage 1, Seite 1

Pflanzempfehlungen (Arten und Qualitäten)

Bäume:

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

Im Bereich der Grünfläche „Gewässerschutzstreifen“:

Schwarz- oder Roterle	- <i>Alnus glutinosa</i>	14 - 16
Silberweide	- <i>Salix alba</i>	10 - 12
Gemeine Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>	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	- <i>Acer campestre</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	- <i>Frangula alnus</i>
Wildapfel	- <i>Malus sylvestris</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	- <i>Pyrus pyraeaster</i>
Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Gemeine Brombeere	- <i>Rubus fruticosus</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>

Im Bereich der Grünfläche „Gewässerschutzstreifen“:

Ohrweide	- <i>Salix aurita</i>
Grauweide	- <i>Salix cinerea</i>

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

Anlage 1, Seite 2

Pflanzempfehlungen (Sorten/Arten und Qualitäten)

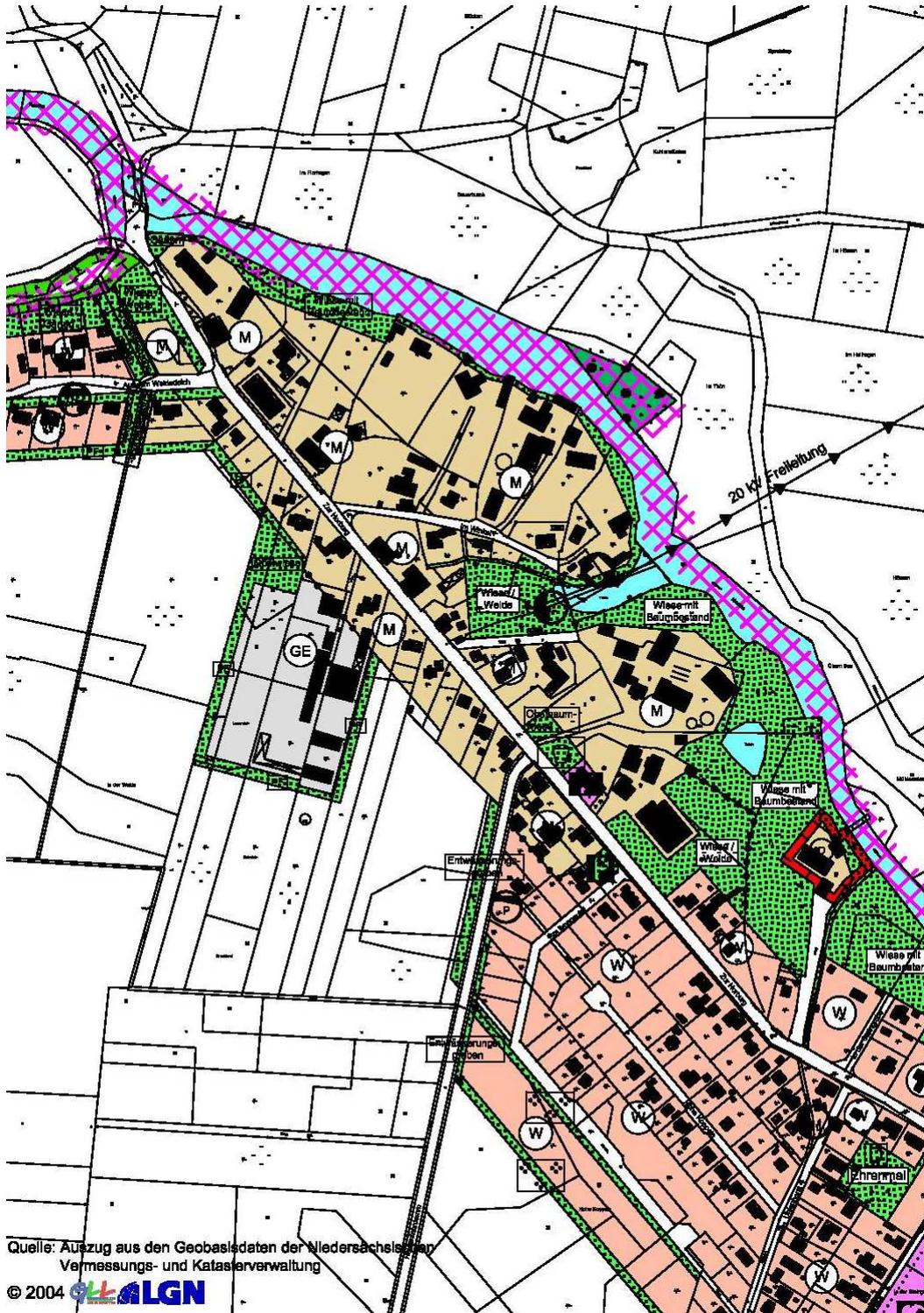
Hochstämmige Obstbäume (bevorzugt alte Sorten):

- Apfelsorten: Goldparmäne, Gravensteiner, Roter Boskoop,
Freiherr von Berlepsch, Gelber Edelapfel, Roter Eiserapfel,
Engelsberger
- Birnsorten: Clapps Liebling, Gute Luise, Gelbmöstler, Köstliche von
Charneu, Nägelsche Birne, Pleiner Mostbirne
- Kirscharten: 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

Anlage 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick
(i.d.F. der 31. Änderung vom 19.07.2006) Maßstab 1 : 5000



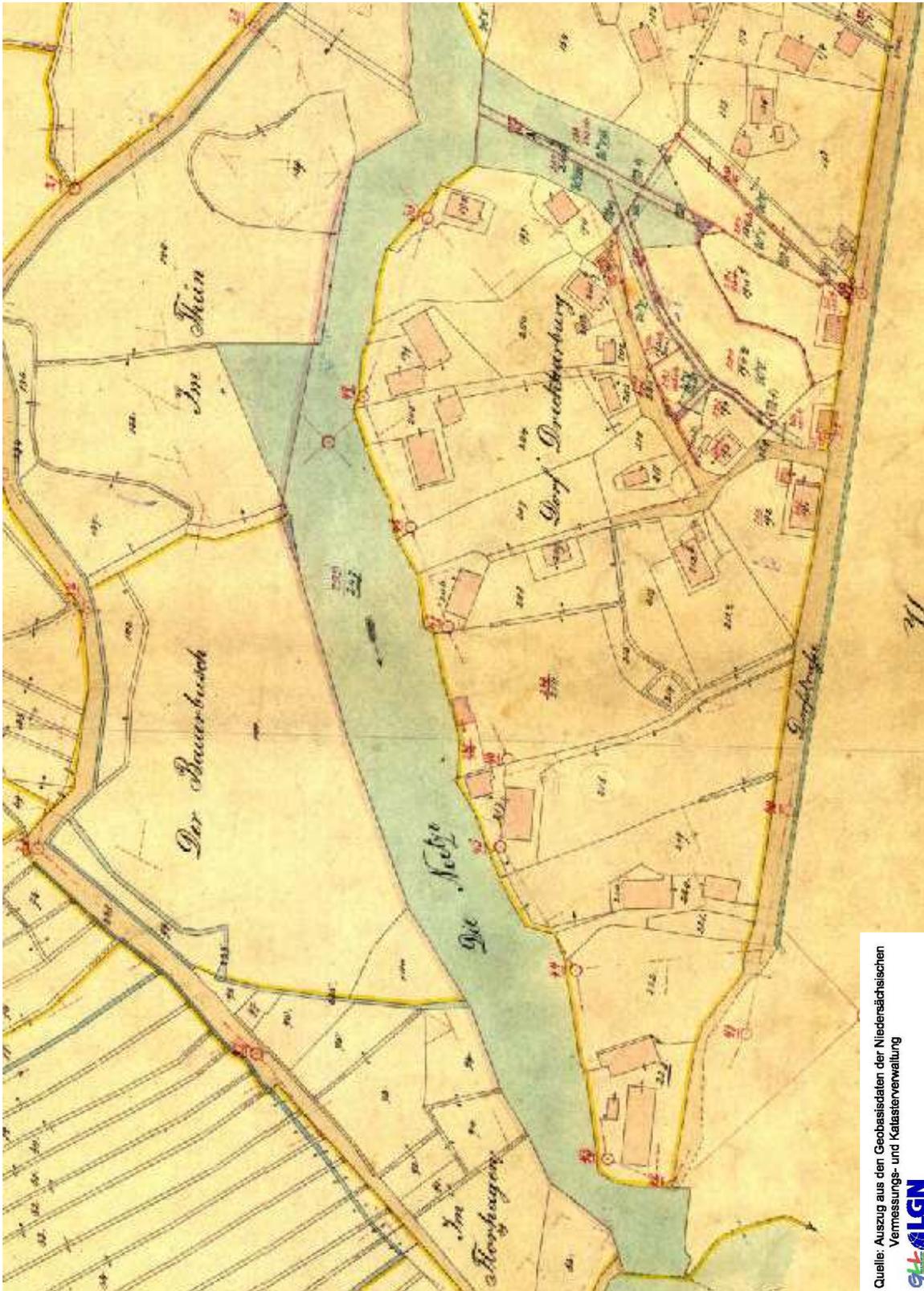
Anlage 3

Luftbild (Stand: November 2004)



Anlage 4

Auszug aus der Urkarte von Horburg von 1872, Gemarkung Dreckharburg, Blatt 2
(Ansicht gedreht, ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

