

Gemeinde Barnstedt

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 7 „Barnstedt-Altdorf-Ost“

Inhalt:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Stand:

Entwurf, März 2026

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Barnstedt durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



Planzeichenerklärung

| | | |
|---|---|---|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>0,25 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>FH: 10,0 m Max Höhe der Baulichen Anlagen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.4), hier: Firsthöhe (FH)</p> <p>TH: 4,5 m Max Höhe der Baulichen Anlagen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.4), hier: Traufhöhe (TH)</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>a abweichende Bauweise, nur Einzelhäuser bis max. 35 m Länge zulässig</p> <p>Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)</p> | <p>4. Grünflächen</p> <p>Private Grünfläche, Zweckbestimmung: siehe Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)</p> <p>6. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> | <p>7. Nachrichtliche Übernahme</p> <p>D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Höhenlinie (43.5)</p> |
|---|---|---|

Gemeinde Barnstedt
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplanes Nr. 7
„Barnstedt, Altdorf-Ost“

Stand: Februar 2026

Planungsbüro
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung



M. 1:1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des MD-Gebietes sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig.
(§ 1 Abs.5 und 6 Nr.1 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nicht versiegelte Betriebsflächen wie Rangierflächen für Fahrzeuge, Ladezonen oder vergleichbare offene Nutzungsflächen werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht angerechnet. Diese Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Durchlässigkeitsbeiwert (Kf-Wert) von mindestens 10^{-4} m/s auszuliegen. Zulässig sind insbesondere offenfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrassen oder wassergebundene Decken, deren Ober- und Unterbau diesen Anforderungen genügen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3 Baugrenze und Baulinie

Eine Überschreitung der Baugrenze und der Baulinie ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Für Betriebsfreiflächen, wenn die Überschreitung landwirtschaftlichen Zwecken oder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden gewerblichen Nutzung dient.

Durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen kann die Baugrenze und die Baulinie ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 5,0 m überschritten werden.

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)

1.4 Zahl der Wohneinheiten

Pro Einzelhaus sind höchstens vier Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise können weitere Wohneinheiten zugelassen werden, wenn das Verhältnis Grundstücksfläche pro Wohneinheit mindestens 400 m² pro Wohneinheit beträgt. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen gilt nicht, wenn Gebäude, die vor dem 31.12.1960 errichtet wurden, zu Wohnzwecken umgenutzt werden, bzw. weiter ausgebaut werden. Diese werden bei der Berechnung der Wohneinheiten gem. Satz 1 und 2 nicht angerechnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5 First- und die Traufhöhen

Innerhalb des MD-Gebietes sind die First- und die Traufhöhen beschränkt (Siehe Nutzungsschablone Planzeichnung). Die First- und die Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden (EGFF). Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) darf höchstens 0,25 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die Gebäudeecke, bei der das Gelände am höchsten ist, ist der Bezugspunkt. Die Höhe des natürlichen Geländes wird durch die Höhenlinien im Plan definiert. Ggf. ist zwischen den Höhenlinien zu interpolieren.

Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnitt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs.1 BauNVO)

1.6 Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige verkehrlich genutzte Wegeflächen

Für Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige verkehrlich genutzte Wegeflächen auf den Baugrundstücken ist eine wasserdurchlässige Ausführung mit einem

Durchlässigkeitsbeiwert (Kf-Wert) von mindestens 10^{-4} m/s festgesetzt. Zulässig sind insbesondere offenfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder vergleichbare Beläge, deren Ober- und Unterbau diesen Anforderungen genügen. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

2. Grünordnung / Außenbeleuchtung

- 2.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines zu erhaltenden Laubbaumes ist auf demselben Grundstück pro angefangene 20 cm Durchmesser in 1 m Höhe je ein neuer, mindestens 3 x verschulter Laubbaum gleicher Art neu zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 2.2 Außenbeleuchtung
Für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen baulichen Anlagen sowie für sonstige Anlagen ist zum Schutz von Insekten- und Fledermausarten ausschließlich eine nach unten gerichtete Außenbeleuchtung zulässig. Die hierfür verwendeten Leuchtmittel dürfen eine Farbtemperatur von höchstens 2700 Kelvin aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
-

HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Archäologische Denkmalpflege

Wenn bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind die Funde unverzüglich der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

3. Baudenkmalpflege

Gemäß § 8 des NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals (Gutskapelle, Hauptstr. 30) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Baudenkmales nicht eintritt. Insofern können sich aus denkmalpflegerischer Sicht weitergehende Anforderungen an die Neubebauung bzw. Änderung an Gebäuden ergeben.

4. Geogefahren

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit erhöhter Erdfallgefährdung (Salzstock Kolkhagen). Aus gesundheitlicher Sicht wird empfohlen, dass vor jeder Bebauung eine objektbezogene Baugrunderkundung stattfindet und ggf. bautechnische Sicherungsmaßnahmen erfolgen, um Gefährdungen für Leib und Leben auszuschließen.

5. Örtliche Bauvorschrift

Für das Plangebiet gilt die Gestaltungssatzung für die Ortslagen Barnstedt und Kolkhagen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Barnstedt den Bebauungsplan Nr. 7 „Barnstedt-Altdorf-Ost“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Barnstedt, den

Gemeinde Barnstedt

.....
Buecher
- Bürgermeisterin -

Siegel

.....
Rowohlt
- Gemeindedirektor -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barnstedt hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 7 „Barnstedt-Altdorf-Ost““ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Melbeck, den

.....
- Gemeindedirektor -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Barnstedt, Flur 2
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.05.2025.

Lüneburg, den.....

.....
- LGLN - Regionaldirektion Lüneburg -
- Katasteramt Lüneburg -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den

.....
- Planverfasser -

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Rat der Gemeinde Barnstedt hat in seiner Sitzung am 04.03.2026 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung wurde vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben in diesem Zeitraum die veröffentlichten Unterlagen öffentlich ausgelegen.

Melbeck, den

.....
- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barnstedt hat den Bebauungsplan „Nr. 7 „Barnstedt-Altendorf-Ost“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melbeck, den

.....
- Gemeindedirektor -

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Melbeck, den

.....
- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Melbeck, den

.....
- Gemeindedirektor -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Melbeck, den

.....
- Gemeindedirektor -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Melbeck, den

.....
- Gemeindedirektor -

Gemeinde Barnstedt

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 7 „Barnstedt-Altdorf-Ost“

Begründung

Stand: Entwurf März 2025

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Barnstedt durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2 | Lage und Begrenzung des Plangebietes | 4 |
| 3 | Übergeordnete Planungen | 5 |
| 3.1 | Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (i.d.F. 2022) | 5 |
| 3.2 | Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (RROP) | 8 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan | 12 |
| 3.4 | Abrundungssatzung | 15 |
| 3.5 | Gestaltungssatzung für die Ortslagen Barnstedt und Kolkhagen (2016) | 16 |
| 3.6 | Denkmalpflege | 17 |
| 3.7 | Entwicklungskonzept SG Ilmenau 2030 | 17 |
| 4 | Festsetzungen des Bebauungsplanes | 18 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung / Zahl der Wohneinheiten | 18 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung und Bauweise | 18 |
| 4.3 | Baugrenzen | 19 |
| 4.4 | Verkehrsflächen / Entwässerung / Löschwasserversorgung | 20 |
| 4.5 | Grünordnung | 20 |
| 5 | Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit | 22 |
| 5.1 | Wechselwirkungen | 28 |
| 5.2 | Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen | 28 |
| 6 | Bauleitplanerisches Verfahren | 31 |
| 7 | Quellen | 32 |

1 Anlass und Ziel der Planung

Der östliche Teil des historischen Ortskerns von Barnstedt wird im besonderen Maße durch historische Hof- und Gebäudeensemble und ihre bauliche Anordnung geprägt. Um diese historisch gewachsenen Strukturen und insbesondere die bestehenden Hofensemble langfristig zu schützen, gleichzeitig aber auch angemessene Handlungsspielräume angesichts eines wachsenden Veränderungsdruckes hinsichtlich Wohnnutzungen und Innenentwicklungsmaßnahmen zu eröffnen, hat die Gemeinde Barnstedt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den östlichen Bereich des historischen Dorfkernes von Barnstedt beschlossen. Ziel der Planung ist es, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, die sowohl den Schutz des historisch gewachsenen Ortsbildes als auch eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht. Durch die Festsetzung baurechtlicher Rahmenbedingungen wird angestrebt, eine geordnete, ortsbildgerechte und nachhaltige Entwicklung des Dorfkerns zu fördern und zu steuern.

Dafür trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksflächen und Pflanzbindungen.

Ergänzend besteht bereits für die Gemeinde eine Gestaltungssatzung für die Ortslagen Barnstedt und Kolkhagen (2016) gemäß § 84 NBauO. Diese hat das Ziel, die Eigenart des Gebietes und die äußere Gestalt von baulichen Anlagen zu schützen und die städtebauliche Qualität zu wahren oder wiederherzustellen.

Zum Verfahren:

Das Ziel dieses Bebauungsplans ist es, eine behutsame Nachverdichtung der bebauten Ortslage zu erreichen. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan beträgt weniger als 20000 Quadratmeter, es wird eine Grundfläche von maximal 6550 Quadratmeter festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete) und es gibt keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

2 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha und bildet den östlichen Teil des historischen Ortskerns von Barnstedt. Es erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße (K17) und der Große Hof Straße. Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen.

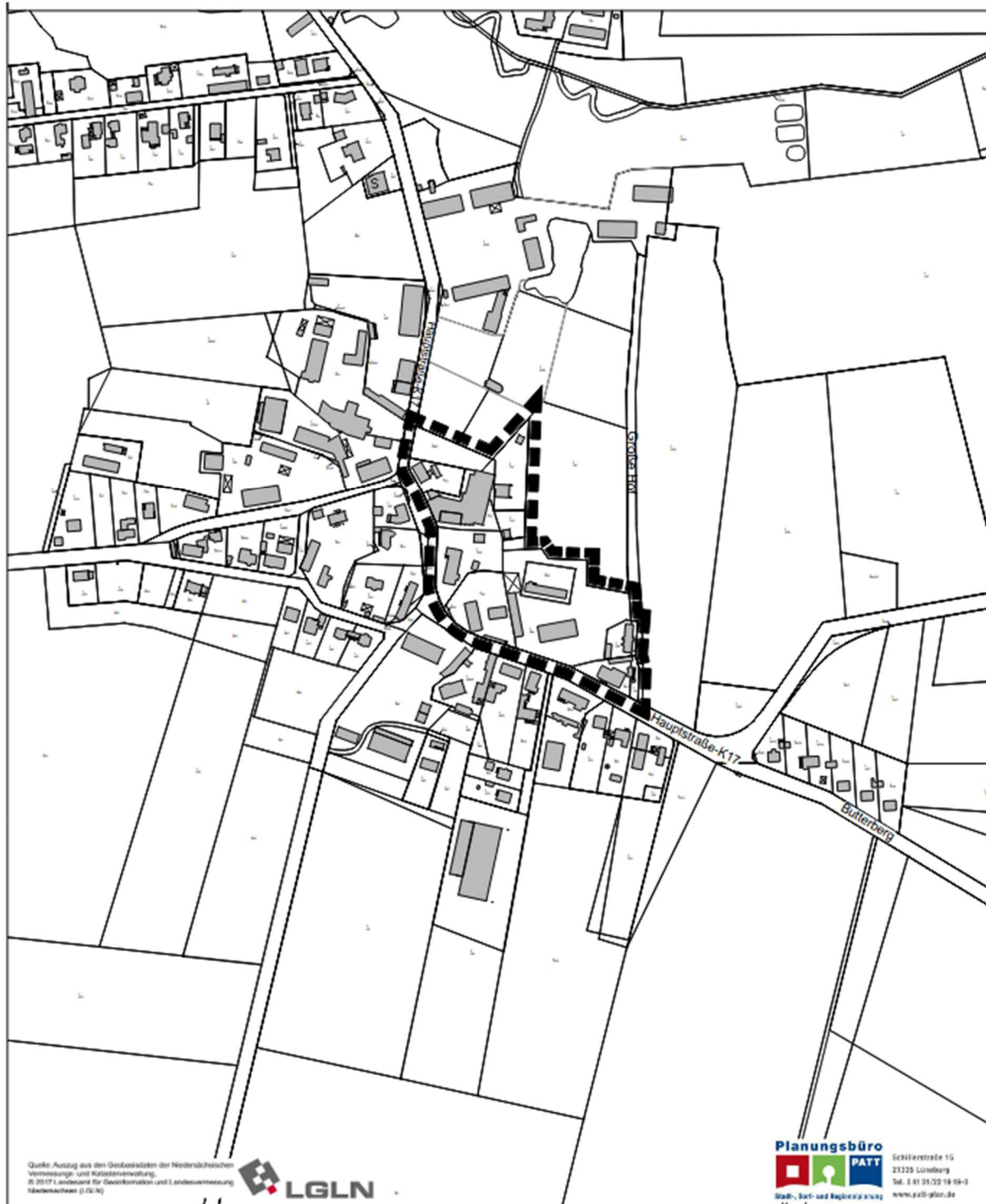


Abbildung 1: Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (i.d.F. 2022)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Plangebiet sind keine Darstellungen des LROP zu finden.

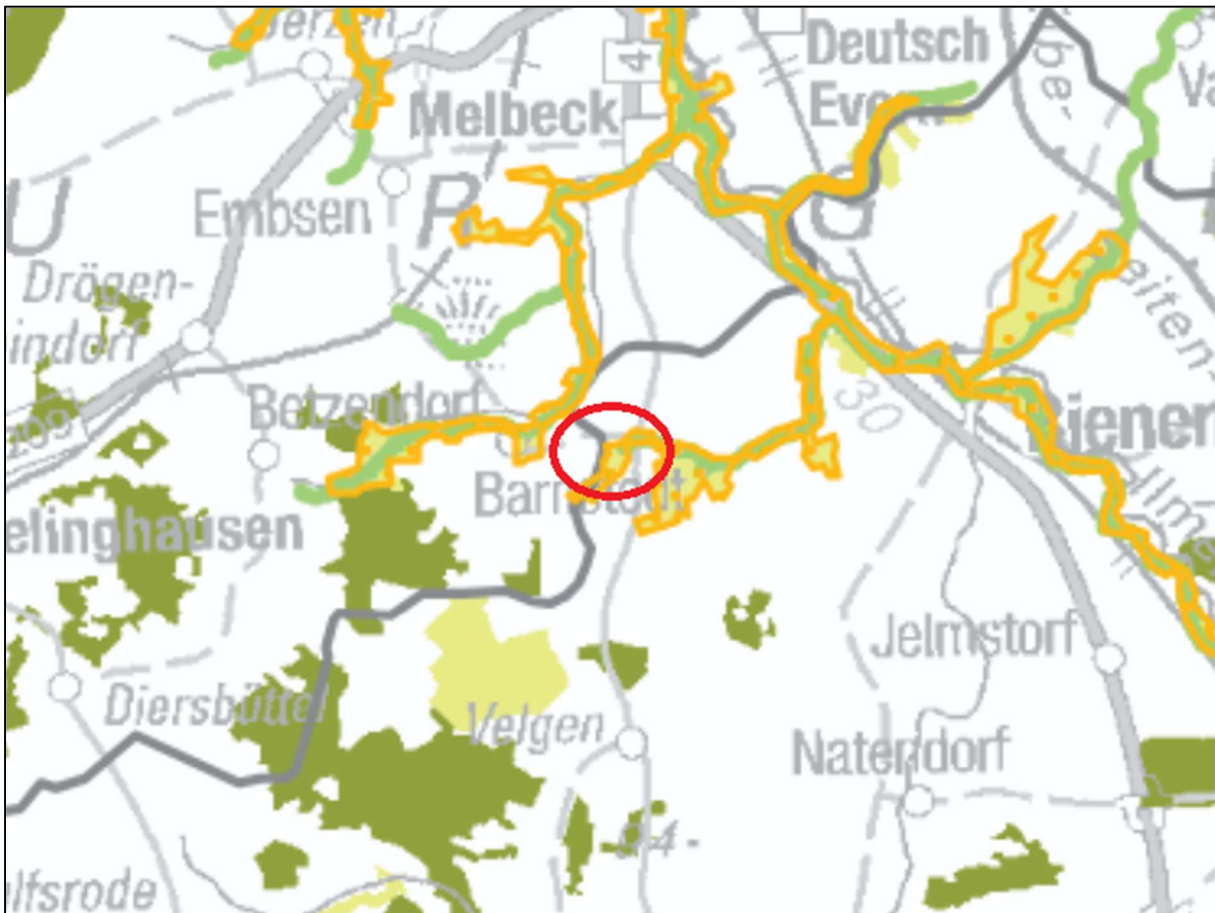


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017 (i.d.F. 2022); ungefähre Lage ist mit roter Linie gekennzeichnet

Die zeichnerische Darstellung der 1. Änderung des Landesraumordnungsprogramms 2017 (i.d.F. 2022) stellt östlich an das Plangebiet angrenzend ein „Natura 2000“-Schutzgebiet dar. Dort ist es deckungsgleich mit dem Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg. Die Schutzbestimmungen für das Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiet) sind daher in der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) enthalten.

Der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes wurde der digitalisierten Karte des Geoportals Landkreis Lüneburg übernommen und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da ein kleiner Bereich des Plangebietes überlagert wird. Der Rand des LSG schneidet eine Verkehrsfläche und ein Gebäude. Die Überlagerung kann durchaus auf eine Ungenauigkeit der digitalisierten Karte zurückzuführen sein: Die nachfolgende Gegenüberstellung der Originalkarte der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg und einer anderen digitalen Darstellung der Umweltkarten

Niedersachsen zeigt, dass die Grenzen im Rahmen der Digitalisierung aufgrund der generalisierten Darstellung im Original unterschiedlich interpretiert werden:

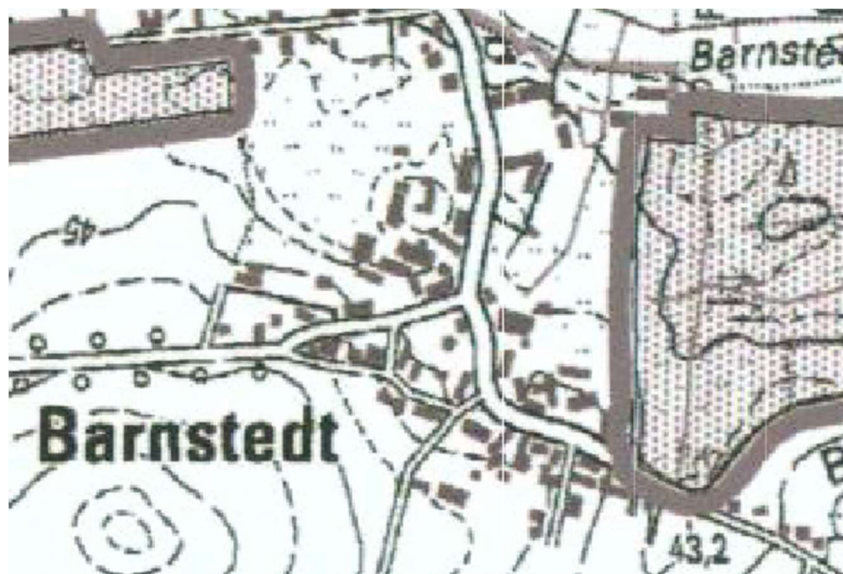


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Original-Karte 3 zur Verordnung des Landschaftsschutzgebietes Landkreis Lüneburg, 2011; die Innenseite des grauen Rasterbandes kennzeichnet die Grenze



Abbildung 4: Links: Ausschnitt aus Umweltkarten Niedersachsen: Landschaftsschutzgebietes Landkreis Lüneburg (grün); Natura 2000 (schwarz schraffiert), Rechts: Landschaftsrahmenplan 2017

Um die Zielsetzungen des LSG, insbesondere des Bereichs, der in das Plangebiet hineinreicht, nicht zu gefährden, wurde die Baugrenze direkt an die Gebäudekante der vorhandenen Gebäude gesetzt, so dass eine Bebauung der Fläche im LSG-Gebiet nicht zulässig ist. Ansonsten sind in diesem Bereich die Vorschriften der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg zu beachten.

Darüber hinaus stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans sicher, dass das Orts- und Landschaftsbild erhalten wird, indem

- nur 25% der Grundstücksflächen überbaut werden dürfen,

- durch Baugrenzen und Baulinien die Bebauung am Rand des Plangebietes verhindert wird,
- größere private Grünflächen am Rande des Plangebietes erhalten werden,
- wertvolle alte Bäume und Hecken erhalten werden,
- die Gebäudehöhe (10 Meter) und -länge (35 Meter) beschränkt wird.

Es werden durch die Bebauung im Plangebiet keine zusätzlichen Umweltauswirkungen erwartet, die eine erhebliche Beeinträchtigung des LSG bzw. Natura 2000 -Gebietes darstellen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich bisher nach dem § 34 BauGB in einem Plangebiet, das seit Jahrzehnten, z.T. seit Jahrhunderten bebaut ist. Durch die verbindliche Bauleitplanung werden keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Es handelt sich um eine geringfügige Nachverdichtung, deren Ziel der Schutz des Ortsbildes durch eine geordnete Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung und anderer Nutzungen ist. Es erfolgt keine Ausdehnung der Bebauung in das Landschaftsschutzgebiet. Da auch die zulässige Art der Nutzungen nicht verändert wird, sind keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauung an den Rändern zum LSG wird sich aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nicht wesentlich ändern, der alte Baumbestand und größere zusammenhängende Grünflächen am Rande des Plangebietes bleiben durch Festsetzungen erhalten. Insgesamt bleibt das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet weitestgehend erhalten und hat daher nur geringen Einfluss auf das Natura 2000 bzw. Landschaftsschutzgebiet. Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist in Kapitel 5 „Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit“ zu finden.

Im Folgenden werden für das Plangebiet die relevanten beschreibenden Darstellungen in Form von Grundsätzen und Zielen des LROP beschrieben und bewertet.

Das LROP formuliert einen Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstrukturen in Kapitel 2.1 [06]:

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben...

Mit der Nachverdichtung im Plangebiet wird genau diesem Grundsatz entsprochen. Es handelt sich um eine Planung im Bestand.

Hinsichtlich der Versiegelung von Flächen schreibt das LROP in Grundsatz 3.1.1 [05] vor:

Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.

Mit der Planung im Bestand werden lediglich geringfügige Neuversiegelungen im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung vorbereitet. Die mögliche geringfügige Neuversiegelung ist insbesondere vor dem Grundsatz gemäß Kapitel 2.1 [06] LROP vertretbar.

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogrammes vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Barnstedt sind raumordnerischen Aufgaben und Funktionen zugewiesen (Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet Erholung). Zudem befindet sich östlich von Barnstedt ein weitläufiges Natura 2000-Gebiet. Das Plangebiet selbst bildet den östlichen Teil des historischen Zentrums Barnstedt.

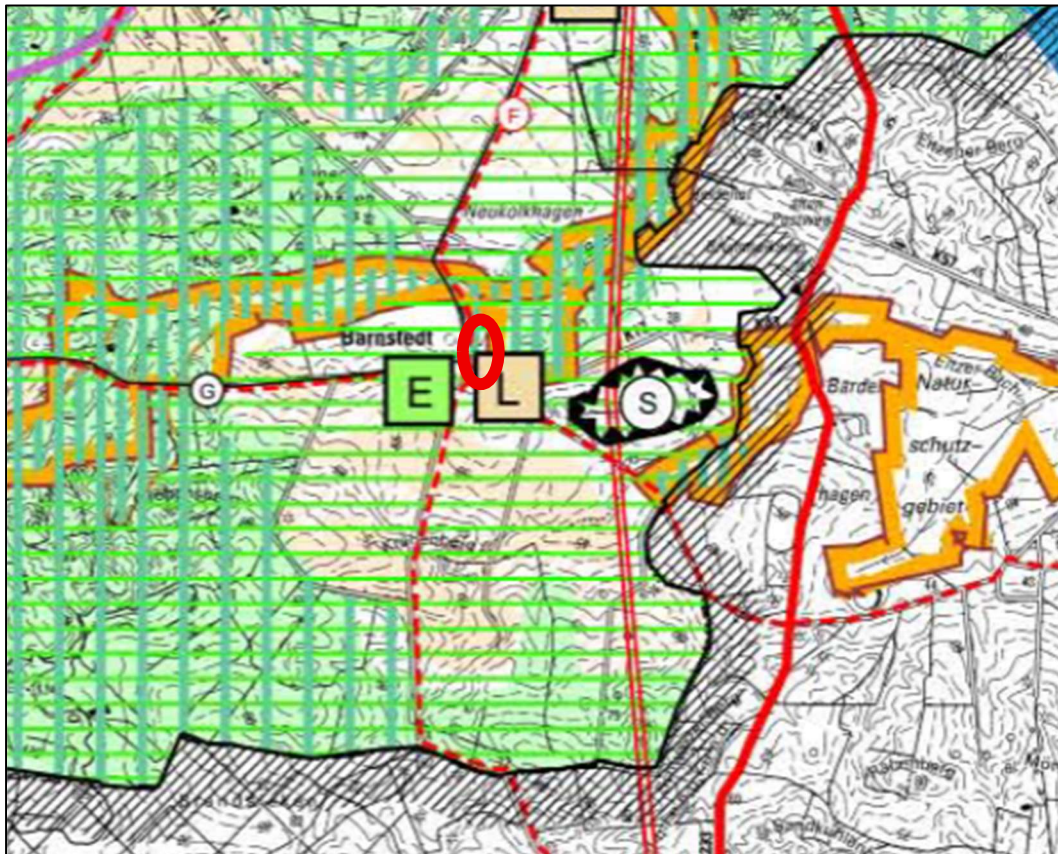


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RROP 2003 (i.d.F. 2010); ungefähre Lage ist mit roter Linie gekennzeichnet

Aufgrund des kleinen Maßstabs, der in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms üblich ist, können die Darstellungen dem Plangebiet nicht parzellenscharf zugeordnet werden. Barnstedt liegt im Naturpark Lüneburger Heide. Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet Erholung und im Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Natura 2000 und ein Landschaftsschutzgebiet. Die Vorschriften aus der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet, die auch Vorschriften zum Natura 2000 (FFH-Gebiet) enthalten, sind einzuhalten. Es werden durch die Bebauung im Plangebiet keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen erwartet, die eine erhebliche Beeinträchtigung des LSG bzw. Natura 2000 -Gebietes darstellen. Die Begründung ist bereits in Kapitel 3.1 „Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (i.d.F. 2022)“ enthalten.

In der zeichnerischen Darstellung und im Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur [08] wird Barnstedt zudem als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" (E) festgelegt.

Das RROP 2003 i.d.F. 2010 formuliert in 3.2.3 [06]:

Die Entwicklung der Erholungsgebiete ist so zu lenken, dass sich in den in der Zeichnerischen Darstellung enthaltenen Vorbehaltsgebieten für Erholung die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anpasst.

Infrastrukturelle Entwicklungsmaßnahmen sowie Wegenetze des Erholungsverkehrs sollen darum unter Beachtung ökologischer Belastungsgrenzen geplant werden.

Da es sich beim Plangebiet bereits um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, sind durch die behutsame Nachverdichtung des Dorfgebietes keine negativen Wirkungen für Erholung, Natur und Landschaft zu erwarten.

In Kapitel 3.1.1 [06] wird folgendes Ziel formuliert:

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Freiräume innerhalb der Siedlungsräume und eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder zu sichern und zu entwickeln. Wertvolle Landschaftsteile sind von einer Inanspruchnahme durch andere Nutzungen auszunehmen.

Der Bebauungsplan entspricht diesem Ziel. An dem Ortsrand werden private Grünflächen, zum Teil auch mit Pflanzbindungen festgesetzt, damit sich das Dorfgebiet nach wie vor schonend in die Landschaft einfügt. Jenseits des Ortsrandes werden keine weiteren Freiräume in Anspruch genommen.

In Kapitel 3.2.3 Landschaftsgebundene Erholung werden folgende Grundsätze für den Naturpark Lüneburger Heide festgelegt [04]:

...

- Die naturnahe Kulturlandschaft mit einem leistungsstarken Naturhaushalt und einem typischen Landschaftsbild soll erhalten bleiben.

- Die das Ortsbild prägende Bausubstanz, über die denkmalgeschützte Infrastruktur hinaus, soll erhalten bleiben. Auf die Fortentwicklung der regionalen Baukultur soll hingewirkt werden

...

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf den Siedlungsbereich und greift nicht in den angrenzenden Naturraum ein. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan und eine bestehende Gestaltungssatzung für die Ortslagen Barnstedt und Kolkhagen (2016) wird sichergestellt, dass die prägenden Merkmale der vorhandenen Bausubstanz übernommen werden und neue Gebäude sich behutsam einfügen.

In der zeichnerischen Darstellung wird Barnstedt als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ (L) dargestellt. In der beschreibenden Darstellung werden passend zu diesem Ziel folgende Funktionen für den Standort definiert (2.1 [11]):

Sie sollen insbesondere folgende Funktionen erfüllen:

- *Landwirtschaftliche Betriebsstätten,*
- *Betriebsstätten für dörfliches Gewerbe,*
- *Ländliches Wohnen,*
- *Dienstleistungen und Freie Berufe,*
- *Naherholung und ländlicher Tourismus,*
- *Erhaltung und Pflege des baukulturellen Erbes und des Orts- und Landschaftsbildes.*

Dabei sollen sie in integrierte Konzepte wie z.B. Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK) oder Dorferneuerungspläne eingebunden sein. Zur Erhaltung des baukulturellen Erbes, des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Förderung von Naherholung und Tourismus werden die Gemeinden aufgefordert:

- *örtliche Bauvorschriften zu erlassen,*
- *bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden sowie*
- *die Ortsränder baulich und grünordnerisch behutsam zu gestalten.*

Im Bebauungsplan ist ein Dorfgebiet festgesetzt, damit werden schon viele der oben genannten Funktionen erfüllt. Durch eine bestehende Gestaltungssatzung für die Ortslagen Barnstedt und Kolkhagen (2016) wird sichergestellt, dass das regionaltypische Ortsbild erhalten bleibt. Das Landschaftsbild wird durch die Nachverdichtung nicht erheblich beeinträchtigt, der Ortsrand bleibt erhalten und wird durch Festsetzung von privaten Grünflächen und Pflanzbindungen behutsam gestaltet.

Bezüglich der Entwässerung von Niederschlagswasser wird im RROP 2003 (i.d.F. 2010) folgender Grundsatz (3.2.4 [19]) formuliert:

Niederschlagswasser ist möglichst getrennt vom allgemeinen Schmutzwasser abzuleiten. Bei der Ortsentwicklung sind die Probleme der Oberflächenwasserableitung durch entsprechende Entwässerungspläne zu lösen. Von der Möglichkeit, das gesamte Niederschlagswasser über Rückhaltebecken von den Vorflutern zeitweilig fernzuhalten und gleichzeitig von absetzbaren Stoffen zu befreien bzw. über Eigenversickerungsanlagen dem Grundwasser wieder zuzuführen, soll verstärkt Gebrauch gemacht werden.

Die abschließende Oberflächenentwässerung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Vorhaben nachzuweisen.

Abschließend ist noch festzustellen, dass sich in Barnstedt zwei regionalbedeutsame Wanderwege (Radfahren) (siehe Abb. 20, rot gestrichelte Line) und Rohrfernleitungen (Gas) (siehe Abb. 20, schwarze Linie mit G) kreuzen. Diese Nutzungen werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Neuaufstellung RROP, dritter Entwurf (Stand Januar 2026)

Auch in der zeichnerischen Darstellung des dritten Entwurfs werden Barnstedt dieselben raumordnerischen Aufgaben und Funktionen zugewiesen (Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet Erholung). Hinsichtlich dieser Aussagen stimmen der Urplan des RROP 2003 (i.d.F. von 2010) sowie der dritte Entwurf des RROP 2025 überein.

Im Entwurf wird zudem folgender Grundsatz in 2.1.1 [07] formuliert:

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend, klima- und umweltgerecht sowie unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes gestaltet werden. Siedlungsränder sollen durch eine naturnahe Bepflanzung in die Landschaft eingebunden werden.

Durch eine bestehende Gestaltungssatzung für die Ortslagen Barnstedt und Kolkhagen (2016) wird sichergestellt, dass das regionaltypische Ortsbild erhalten bleibt. Das Landschaftsbild wird durch die Nachverdichtung nicht erheblich beeinträchtigt, der Ortsrand bleibt erhalten und wird durch Festsetzung von privaten Grünflächen und Pflanzbindungen behutsam gestaltet.

Der dritte Entwurf stellt folgendes Ziel dar (2.1.2 [03]):

*Für die Gemeinden außerhalb der Hansestadt Lüneburg werden in Abhängigkeit von der Funktion der Standorte (Grundzentrum, W-Standort, Eigenentwicklungsort) maximale Flächenkontingente in ha pro Jahr festgelegt, die bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu beachten sind.
Die Flächenkontingente ergeben sich aus den Einwohnerzahlen mit Stand 30.6.2023, den Berechnungsfaktoren für Wohneinheiten und den Dichtewerten.*

Der Ortsteil Barnstedt ist ein sogenannter Eigenentwicklungsort. Konkret wurde in der Begründung zum RROP 2025, dritter Entwurf, für Barnstedt Folgendes berechnet (Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg – 3. Entwurf, Begründung S.75, 2026): Bei einer Einwohnerzahl von 330 steht dem Ortsteil Barnstedt ein Flächenkontingent von 0,06 ha pro Jahr für die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Verfügung, über 10 Jahre sind das 0,6 ha.

Die Flächenkontingente beziehen sich aber nicht auf die Innenentwicklung, die im Bebauungsplan Nr. 7 „Barnstedt-Altendorf-Ost“ beabsichtigt ist. Das RROP formuliert im selben Abschnitt:

Auf die Flächenkontingente werden nicht angerechnet

- Wohnbauflächenausweisungen im Innenbereich
- Wohnbauflächenausweisungen durch Umwandlung von gemischten Bauflächen
- Flächenanteile für Pflegeeinrichtungen

Die vorgesehene Innenentwicklung ist daher aus Sicht des RROP 2025, dritter Entwurf, zulässig.

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar. Die Innenentwicklung schont den Freiraum und eine Bepflanzung des Ortsrandes sorgt dafür, dass sich die neue Bebauung schonend in die Landschaft einfügt.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Barnstedt gehört mit dem Ortsteil Barnstedt zur Samtgemeinde Ilmenau.

Der gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes überwiegend gemischte Bauflächen dar.

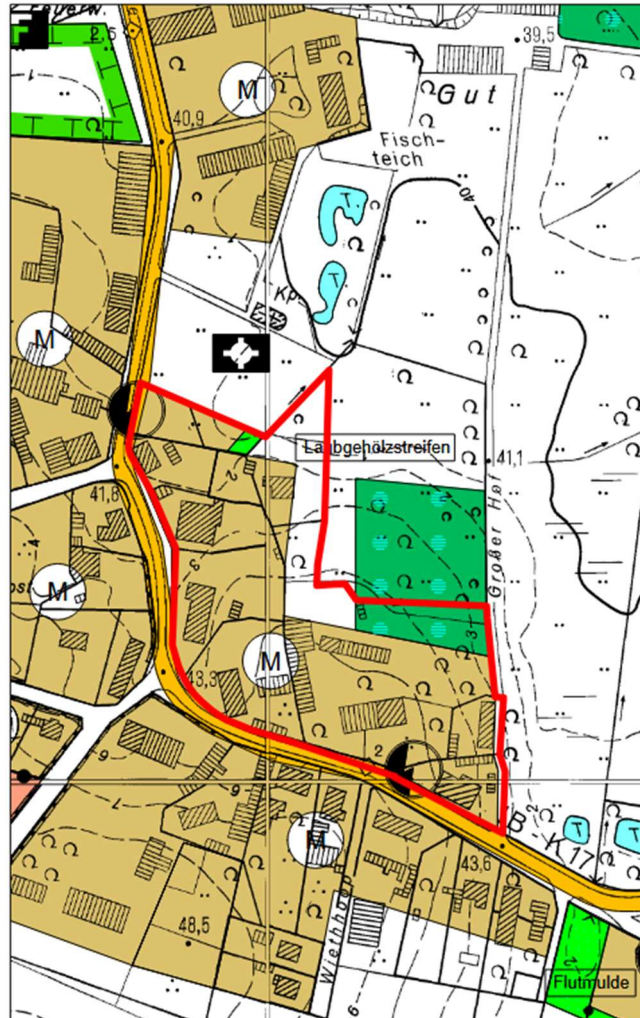


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 27. Änderung, Samtgemeinde Ilmenau, 2005 (Geltungsbereich des B-Plans ist rot umrandet)

Der Bebauungsplan setzt für diese Flächen ein Dorfgebiet (MD) fest und entspricht hinsichtlich dieser Bauflächen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Abgesehen von den gemischten Bauflächen stellt der Flächennutzungsplan im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans unbeplante Flächen (Flächen für die Landwirtschaft) und ein Waldgebiet dar.

Die unbeplanten Flächen (Flächen für die Landwirtschaft) wurden bereits überwiegend durch eine Abrundungssatzung (Abrundungssatzung im Bereich Altendorf in der Gemeinde Barnstedt, 1983) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

Im Plangebiet wird eine kleine Teilfläche des im FNP dargestellten Waldgebietes überplant.

Tatsächlich handelt es sich bei der Darstellung „Wald“ nicht um einen Wald im Sinne des LWaldLG, sondern um eine extensiv genutzte Weidefläche, die von einem alten Baumbestand eingefasst wird. Der innerhalb des B-Plangebietes befindliche Teilbereich wird derzeit als Garten genutzt.



Abbildung 7: Aufnahme des Gebäudes Hauptstraße 10a mit dem dahinter liegenden Garten und angrenzendem Freiraum im Norden

Um den derzeitigen Zustand der Fläche zu sichern und eine Bebauung am Ortsrand auszuschließen, wird sie im Bebauungsplan auch als private Grünfläche mit der Widmung „Garten“ festgesetzt. In der Fläche befinden sich auch wertvolle Hofgehölze, die über Pflanzbindungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Der Bebauungsplan entspricht den Grundzügen des Flächennutzungsplans und ist folglich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Seitens der Samtgemeinde wird bezüglich der Darstellung „Wald“ nicht eine Aufforstung der Wiese geplant, insofern ist diese Darstellung einfach als fehlerhafte Interpretation eines Luftbildes im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu werten. Die Gemeinde wird deshalb bei einer Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes im Gebiet Barnstedt eine Korrektur des F-Planes anregen.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan ist noch ein wichtiger Hinweis zu dem Baugrund im Plangebiet ergänzt worden (27. Änderung des Flächennutzungsplans, Samtgemeinde Ilmenau, Kap. 3.1.2 Gemeinde Barnstedt, Ortsteil Kolkhagen, S.27):

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, daß die Änderungsflächen im Bereich der Gemeinde Barnstedt (OT Barnstedt und Kolkhagen) in einem Gebiet liegen, in der aufgrund der geologischen Gegebenheiten Erdfälle (Salzstock Kolkhagen) nicht auszuschließen sind.

Es sind bereits in diesem Areal Erdfälle bekannt. Nach dem Erlaß des Nds. Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, Az. 305.4-24 110/2 sind Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Für die

in der Planungsfläche geplanten Gebäude sind Einzelfallbetrachtungen erforderlich, da die Gefährdungskategorien abhängig sind von der Lage der Objekte zu vorhanden Erdfällen. Dies ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären.

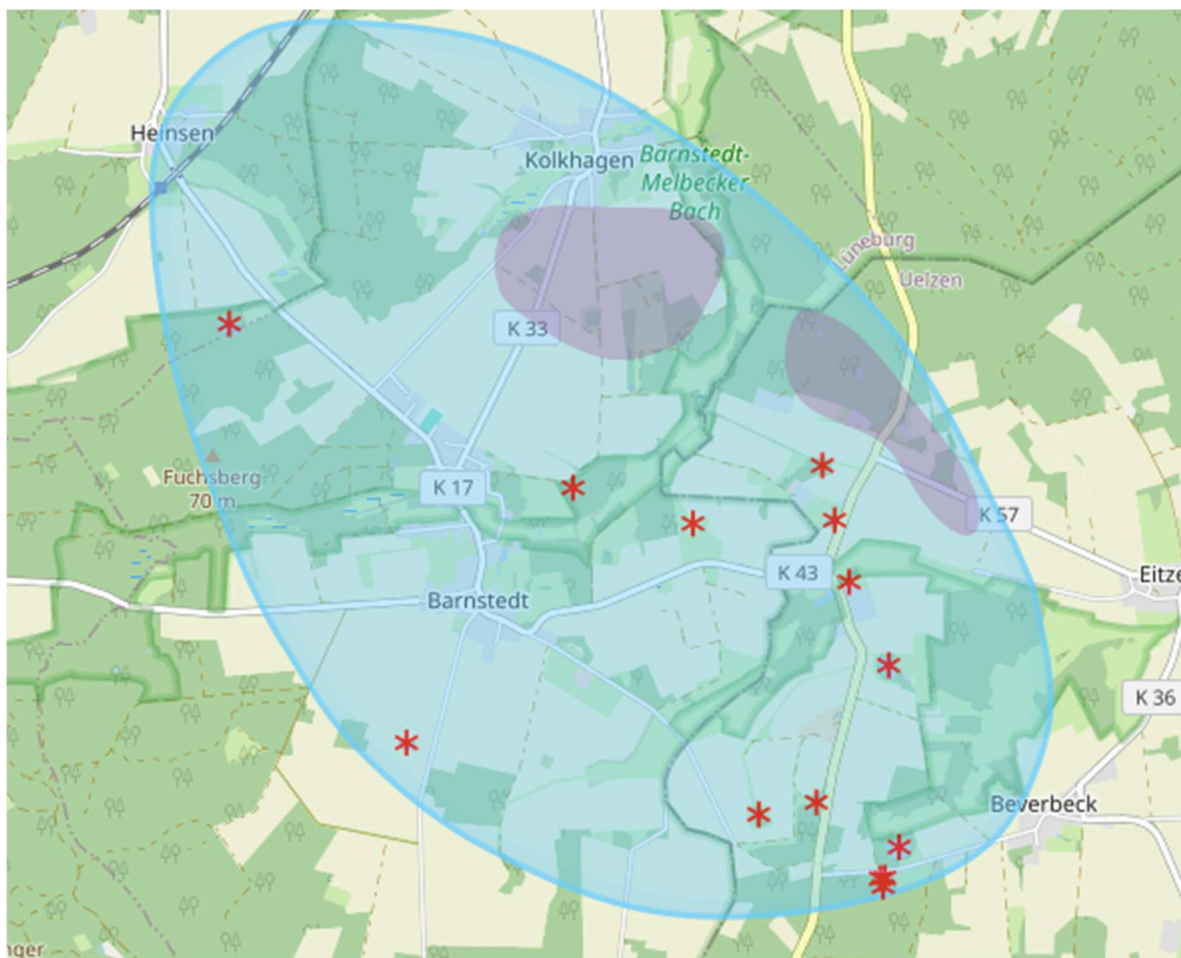


Abbildung 8: Karte der Geogefahren in Niedersachsen 1 : 25 000 - Erdfall- und Senkungsgebiete (IGG25), NIBIS Niedersächsisches Bodeninformationssystem

Die blau markierten Gebiete kennzeichnen Salzstockhochlagen, die roten Sterne markieren Einzelerdfälle, rot markierte Flächen sind erdfallgefährdet. Wie die Karte zeigt, können einzelne Erdfälle auch außerhalb der Gefährdungsbereiche auftreten.

In der Erläuterung zur Karte wird die Gefährdung beschrieben:

Etwa 50 Prozent der Erdfälle haben in Niedersachsen einen Durchmesser bis zwei Meter und bei ungefähr 40 Prozent liegt der Durchmesser zwischen zwei und fünf Metern. Obwohl diese Durchmesser recht klein erscheinen, können die Auswirkungen auf Bauwerke sehr groß sein.

Aufgrund der obigen Ausführungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan wird eine Baugrunduntersuchung vor der Bebauung im Plangebiet empfohlen.

3.4 Abrundungssatzung

Die Abrundungssatzung von 1983 legte den in Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB fest.

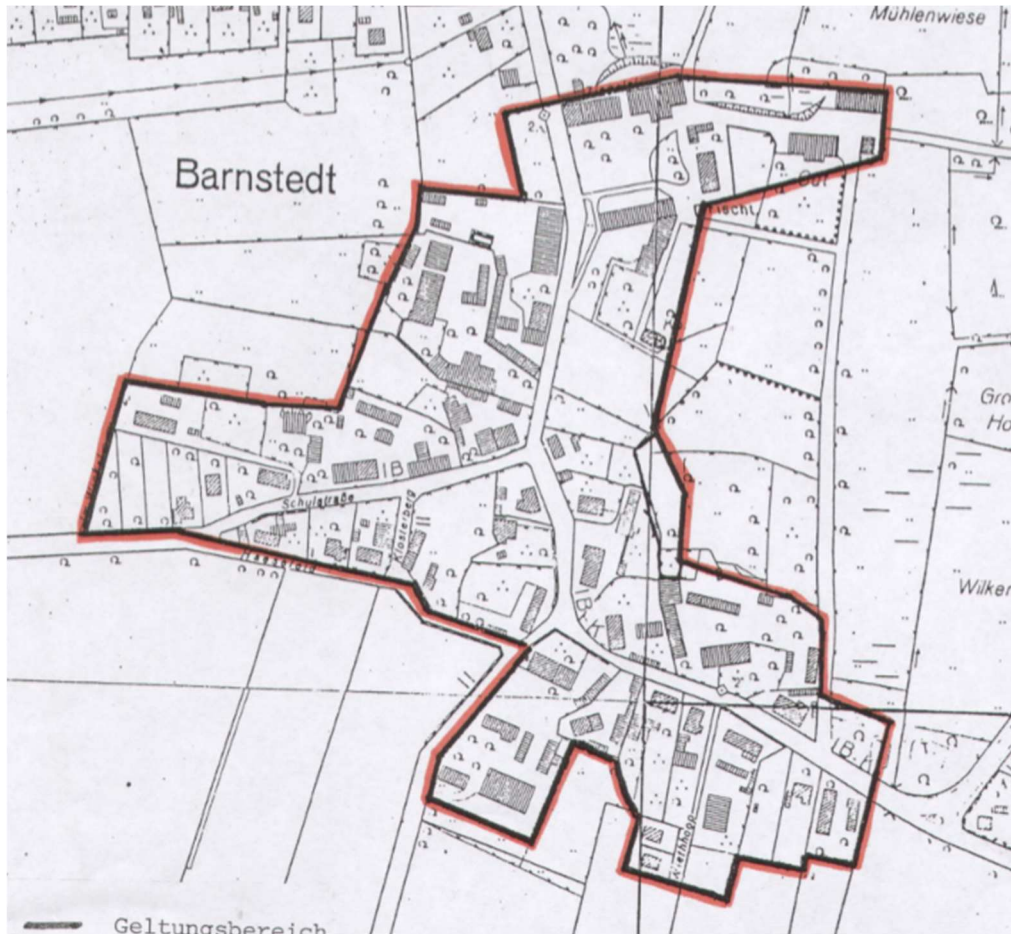


Abbildung 9: Geltungsbereich der Abrundungssatzung im Bereich Altdorf in der Gemeinde Barnstedt, 1983 (Quelle: Geoportal, Landkreis Lüneburg, 2025)

Für die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Regelungsinhalte des § 34 BauGB.

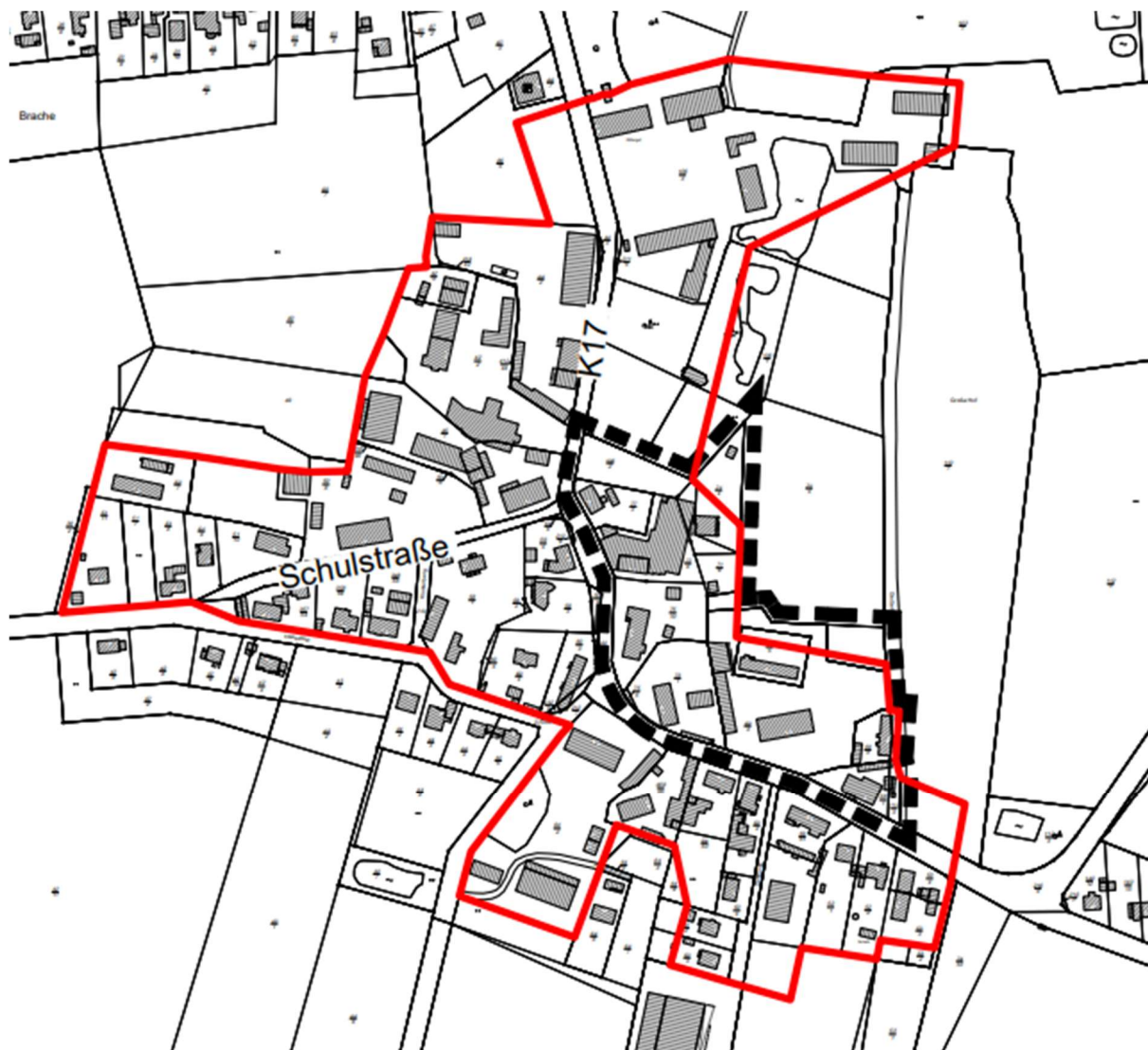


Abbildung 10: Geltungsbereiche des Bebauungsplans (schwarz gestrichelte Linie) und der Abrundungssatzung (rote Linie) im Bereich Altendorf in der Gemeinde Barnstedt, (Quelle: LGLN, 2025; siehe auch Abbildung 1)

3.5 Gestaltungssatzung für die Ortslagen Barnstedt und Kolkhagen (2016)

Um auch zukünftig einen einheitlichen Gestaltungsmaßstab für die Gemeinde Barnstedt zu gewährleisten, wurde 2016 eine Gestaltungssatzung für die Ortslagen Barnstedt und Kolkhagen beschlossen. Sie macht beispielsweise Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung.

Auf der Grundlage der Erfassung und Bewertung der ortstypischen und prägenden Gestaltungsmerkmale wurden Festsetzungen formuliert, die die baulichen Anlagen innerhalb der historischen Ortslage des Dorfkerns von Barnstedt charakterisieren. Die Gestaltungsvorschrift dient dem Erhalt und dem Schutz der historisch gewachsenen baulichen und gestalterischen Qualitäten des Dorfkerns. Die Festsetzungen wurden so formuliert, dass sie im Rahmen der Material- und Formenvielfalt der Gebäude einen angemessenen Handlungsspielraum zulassen.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten auch für das Plangebiet. Im Bebauungsplan werden Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe ergänzt, um das Ortsbild im Plangebiet zu erhalten.

3.6 Denkmalpflege

Nördlich des Plangebiets befinden sich mehrere denkmalgeschützte bauliche Einzelanlagen (Kapelle, Stall, Scheune, Gutshaus) und ein Baukomplex (Gutshof). Die Kapelle wurde als Einzeldenkmal in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 8 des NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Baudenkmals nicht eintritt. Insofern können sich aus denkmalpflegerischer Sicht weitergehende Anforderungen an die Neubebauung bzw. Änderung an Gebäuden ergeben. Gemäß § 10 Abs. 1 Nr.4 des NDSchG ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden.

3.7 Entwicklungskonzept SG Ilmenau 2030

Das Entwicklungskonzept Samtgemeinde Ilmenau wurde 2021 mit dem Ziel erstellt, einen Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Samtgemeinde Ilmenau und seiner Mitgliedsgemeinden bis 2030 unter intensiver Beteiligung der Bürger zu erarbeiten. Dazu wurden auch Maßnahmenpakete erarbeitet.

Das Entwicklungskonzept stellt zur Bevölkerungsentwicklung fest: In Barnstedt ist die Bevölkerungszahl, die im Zeitraum von 2000 bis 2021 erfasst wurde, seit 2005 schwankend rückläufig (Rückgang um 10 %, ab 2018 leicht steigend).

Zum Wohnraumangebot führt das Entwicklungskonzept Folgendes aus:

Bezüglich Barnstedt als Wohnstandort wird deutlich, dass die Gemeinde einen beliebten Wohnstandort für das Leben in einem Einfamilienhaus darstellt. Der ruhige, ländliche Charme der Dörfer in Nähe zu Lüneburg, aber auch die teilweise großen Grundstücke stellen ein attraktives Wohnumfeld dar. Gleichzeitig wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens jedoch deutlich, dass nicht für alle Bedarfe Wohnraumangebote zur Verfügung stehen. Es mangle insbesondere an Bauplätzen, bezahlbaren Wohnraum sowie an Konzepten, die beispielsweise eine Mehrgenerationenwohnen in Barnstedt ermöglichen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung mit neuen Wohngebäuden und zusätzlichen Wohnungen. Für die Umsetzung neuer Wohnkonzepte stehen auch Bauflächen zur Verfügung.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung / Zahl der Wohneinheiten

Die bestehende Nutzungsvielfalt im Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Betriebe und dazugehörige Wohngebäude, sonstige Wohngebäude, Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gekennzeichnet und soll auch so erhalten werden. Gleichzeitig ist auch eine Nachverdichtung durch neue Wohngebäude sinnvoll. Daher setzt der Bebauungsplan in Altdorf-Ost ein Dorfgebiet (MD) fest, in dem die Nutzungen nebeneinander bestehen können und das Altdorf entsprechend prägen. Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO passen nicht zum Charakter dieses Gebiets (Altdorf) und werden daher nicht zugelassen.

Um die ortstypisch geringe Dichte zu erhalten, sind maximal vier Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. Ausnahmsweise sind auch weitere Wohneinheiten zulässig, wenn pro Wohneinheit mindestens 400 qm Grundstücksfläche zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Altdorfes befinden sich viele große Wohn-Wirtschaftsgebäude oder auch große Ställe und Scheunen, deren Umnutzung in Wohnraum wünschenswert wäre, wenn sie nicht mehr für ihre Ursprungszwecke (Ställe, Scheunen etc.) benötigt werden. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen und der Nachweis einer Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit gelten nicht, wenn Gebäude, die vor dem 31.12.1960 errichtet wurden, zu Wohnzwecken umgenutzt werden, bzw. weiter ausgebaut werden. Damit werden Anreize zu einer Umnutzung der historischen ortsbildprägenden Bausubstanz geschaffen. Das Datum 31.12.1960 wurde gewählt, weil bis dahin noch die regionaltypische Bauweise und Baumaterialien vorherrschend waren (Ziegelmauerfassade, Satteldächer etc.).

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Um die ortstypische Dichte zu bewahren, wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl lässt aufgrund großer Grundstücksflächen genug Spielraum, um durch Neubauten eine Nachverdichtung zu erreichen.

Die GRZ wurde so gewählt, dass der Charakter des Altdorf von Barnstedt als locker bebautes Haufendorf gewahrt wird. Die festgesetzte GRZ ermöglicht darüber hinaus auch weitere behutsame Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Nicht versiegelte Betriebsflächen (z.B. Rangierflächen für Fahrzeuge, Ladezonen oder vergleichbare offene Nutzungsflächen) werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt, um ausreichende Entwicklungsspielräume für Betriebe zu sichern und einen Anreiz zu schaffen, dass diese Flächen für eine bessere Versickerung des Oberflächenwassers unversiegelt bleiben. Diese Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Durchlässigkeitsbeiwert (Kf-Wert) von mindestens 10^{-4} m/s auszulegen. Zulässig sind insbesondere offenfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken, deren Ober- und Unterbau diesen Anforderungen genügen.

Die bestehende Gestaltungssatzung legt eine Mindesthöhe der Traufe über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) von 3 Meter fest. Der Bebauungsplan ergänzt Festsetzungen für eine maximale First- und Traufhöhe, um das historische Ortsbild zu

erhalten. Im Bebauungsplan wird eine maximale Traufhöhe von 4,5 Metern und eine maximale Firsthöhe von 10 Metern festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des vorhandenen Erdgeschoss-Fertigfußbodens, die maximal um 0,25 Meter über dem natürlichen Gelände liegen darf. Da im Plangebiet ein sehr bewegtes Gelände vorhanden ist, ist der Bezugspunkt die Gebäudeecke, bei der das Gelände am höchsten ist. Die Höhe des natürlichen Geländes wird durch die Höhenlinien im Plan definiert. Ggf. ist zwischen den Höhenlinien zu interpolieren

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von 35 Meter zulässig, um den typischen Charakter des Dorfgebietes zu erhalten.

4.3 Baugrenzen

Für das Ortsbild sind – neben dem äußeren Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude und ortsbildprägenden Laubbaumbeständen – vor allem das Zusammenspiel aus Straßenfluchten, Raumkanten, Platzsituationen sowie dem Vor- und Zurückspringen von Gebäuden entlang der Straßenzüge prägende Bestandteile. Die räumliche Wirkung ergibt sich dabei maßgeblich aus der Anordnung, Strukturierung und dem Zusammenwirken dieser gestalterischen Elemente – so entstehen markante städtebauliche Strukturen und unverwechselbare räumliche Szenarien. Die Wechselwirkung von Baukörpern und Freiräumen prägt nachhaltig die räumliche Qualität und gibt Barnstedt seinen individuellen Charakter.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung dieser besonderen Merkmale und räumlichen Struktur werden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, die insbesondere den Erhalt schützenswerter Straßenräume sowie historisch gewachsener Bebauungsstrukturen gewährleisten sollen. Die Baulinien wurden so festgesetzt, dass die bestehenden historischen Hofstrukturen, die von der Straße aus gut sichtbar sind, in ihrer räumlichen Ausprägung und Wirkung langfristig erhalten bleiben. Insbesondere sollen die typischen Hofräume, die sich durch eine offene Anordnung der Gebäude um zentrale Innenbereiche auszeichnen, weiterhin vom öffentlichen Raum aus erlebbar bleiben. Durch diese bewusste Freihaltung von Sichtachsen wird das traditionelle Ortsbild gewahrt und die besondere Qualität der gewachsenen dörflichen Siedlungsstruktur gestärkt.

Durch Baugrenzen ist eine flexible Überbauung in weniger ortsbildprägenden Bereichen möglich. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass durch Neubauten diese ortsbildprägenden Freiräume überformt oder visuell abgeschirmt werden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei überwiegend an der vorhandenen Bestandsbebauung, gewährleisten jedoch städtebaulich verträgliche Handlungsspielräume für die Eigentümer. Zugleich lassen sie stellenweise maßvolle Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu, um eine behutsame bauliche Entwicklung im Einklang mit dem Ortsbild zu ermöglichen.

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen ist zulässig, wenn sie landwirtschaftlichen Zwecken oder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden gewerblichen Nutzungen dient.

Da Terrassen auch zu den Hauptanlagen zählen, sofern sie an die Gebäude angrenzen, wird festgesetzt, dass diese die Baulinien und Baugrenzen um 5 m überschreiten können. Damit werden unbeabsichtigte Härten bezüglich der Anordnung von Terrassen vermieden.

4.4 Verkehrsflächen / Entwässerung / Löschwasserversorgung

Im Bebauungsplan sind keine neuen Verkehrsflächen vorgesehen. Um neue Gebäude abseits der vorhandenen Straßen zu erschließen, ist eventuell eine privatrechtliche Regelung zur Nutzung von Zufahrten und Wegen erforderlich.

Gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist der/die Grundstückseigentümer/in zur Beseitigung des auf seinem/ihrem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers verpflichtet. Das Niederschlagswasser ist entsprechend auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

In diesem Sinne wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige verkehrlich genutzte Wegeflächen auf den Baugrundstücken wasserdurchlässig mit einem Durchlässigkeitsbeiwert (Kf-Wert) von mindestens 10^{-4} m/s auszuführen sind. Zulässig sind insbesondere offenfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken oder vergleichbare Beläge, deren Ober- und Unterbau diesen Anforderungen genügen

Abwasser kann durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal entsorgt werden.

Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Samtgemeinde verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Die Samtgemeinde stellt sicher, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet wird.

Sofern Gebäude in mehr als 50 m Entfernung zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet oder erweitert werden, können zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen auf den Grundstücken Zufahrten und Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich werden.

Diese dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäudeeingängen und den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr anzuleitenden Stellen entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge). Die Sicherstellung ausreichender Zufahrten und Bewegungsflächen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

4.5 Grünordnung

Zur Erhaltung der vorhandenen Grünstruktur im Dorfkern von Barnstedt wurde im Zuge der Bestandsaufnahme eine gezielte Analyse der ortsbildprägenden Grünflächen und Gehölzstrukturen vorgenommen.

In zwei nördlichen Randbereichen des Bebauungsplans werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ mit teilweise überlagernden Pflanzbindungen (Erhalt von Einzelbäumen und Heckenstrukturen) festgesetzt. Damit fügt sich das Dorfgebiet behutsam in die Landschaft ein.

Zudem wurden mehrere ortsbildprägende Einzelbäume entlang der bestehenden Straßen und in den Hofbereichen identifiziert und gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Die festgesetzten Bäume sind entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Als wesentliche Auswirkungen sind in diesem Bebauungsplan in erster Linie die umweltbezogenen Eingriffe zu bewerten, zu gewichten und abzuwägen.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Die Bebauungsplanung der Innenentwicklung findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB statt. Damit sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich (§ 13 a (2) Ziff. 1. i. V. m. § 13 (3) BauGB). Außerdem gelten dort Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der B-Plan-Aufstellung zu erwarten sind, damit gem. § 13 a (2) Ziff. 4. BauGB als im Sinne von § 1 a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind daher nicht ausgleichspflichtig.

Dennoch sind die berührten Belange von Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bewerten, um sie sodann in eine vollständige und sachgerechte Abwägung unter Berücksichtigung der Vermeidung und Minimierung von evtl. Eingriffen einzustellen (§ 1 (6) Nr. 7. und (7) i.V. mit § 1 a (3) Satz 1 und § 2 (3) BauGB).

Im Folgenden werden kategorisiert nach den Schutzgütern die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Vertretbarkeit dieser dargestellt.

Schutzgut Mensch

Bei der Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Es folgt eine Umwandlung des bisher überwiegend unbeplanten Innenbereiches im Sinne des § 34 BauGB durch einen Bebauungsplan, um eine strukturiertere Siedlungsentwicklung des Dorfkernes zu ermöglichen.

Es ist nicht auszuschließen, dass es in dem bereits durch landwirtschaftliche Betriebe geprägten Dorfgebiet zu Geruchsbelästigungen kommt. Da in einem Dorfgebiet auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO), müssen diese Geruchsbelästigungen bestehender Betriebe hingenommen werden. Ebenso kann es durch die Nachverdichtung und zusätzliche Wohnnutzungen neben dem bestehendem Verkehrslärm und landwirtschaftlichem Betriebslärm zu weiterem Lärm kommen. Nutzungstypische Immissionen sind im Dorfgebiet hinzunehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollten Bauherren auf diese Sachverhalte hingewiesen werden, um eine verträgliche Anordnung der Nutzungen frühzeitig zu beeinflussen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit erhöhter Erdfallgefährdung (Salzstock Kolkhagen). Aus gesundheitlicher Sicht wird empfohlen, dass vor jeder Bebauung eine objektbezogene Baugrunderkundung stattfindet und ggf. bautechnische Sicherungsmaßnahmen erfolgen, um Gefährdungen für Leib und Leben auszuschließen.

Hinsichtlich der Gefährdung des Plangebietes durch Starkregen wurde die folgende Karte zur Beurteilung zugrundegelegt. Sie zeigt die Starkregengefahren bei einem 100 jährigen Starkregenereignis, berücksichtigt aber kein Versickerungspotential noch das Kanalnetz:

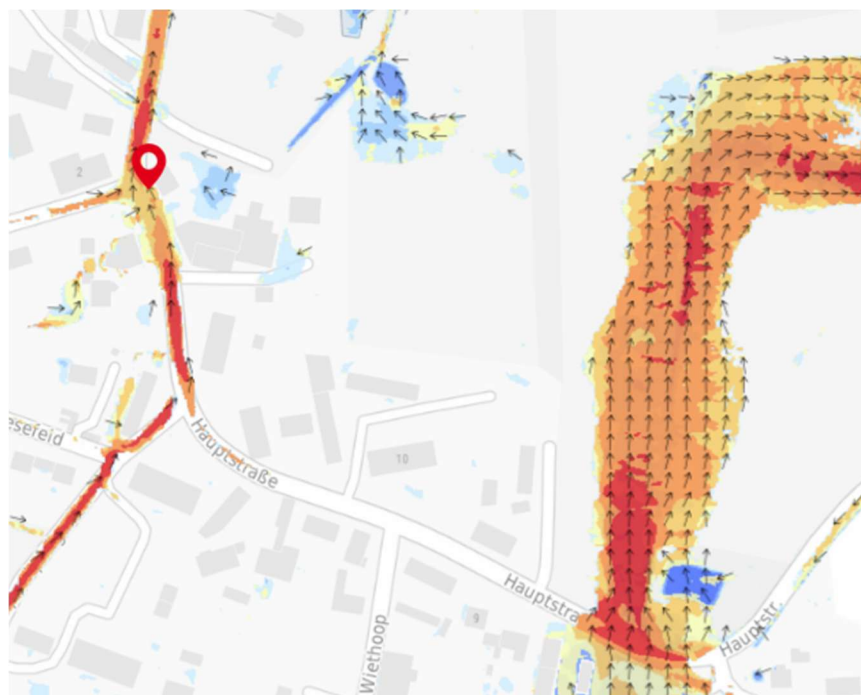


Abbildung 11: Gefährdung durch Starkregeneignisse, Geoportal, BKG, 2026

Kleine Überflutungsbereiche bis 30 cm, teilweise auch bis 50 cm Überflutungstiefe sind in der Nähe der nördlichen Bebauung vorhanden, aber lokal begrenzt. Wahrscheinlich wird durch die derzeitige großflächige Versiegelung von Betriebsflächen die Gefahr durch Starkregen erhöht. Ein größerer Überflutungsbereich befindet sich nordwestlich des Plangebietes im Freiraum. Da die angrenzende Fläche im Plangebiet als Garten genutzt wird und nicht bebaut werden kann, ist von keiner unmittelbaren Gefahr für Bewohner auszugehen. Östlich des Plangebietes kann ein Fließgewässer (Melbecker Bach) höhere Fließgeschwindigkeiten über 2 m/s erreichen. Aufgrund der topografischen Lage und der Fließrichtung besteht jedoch für das Plangebiet keine Gefährdung durch dieses Gewässer.

Bei einer Neubebauung im Plangebiet sollte durch entsprechende Maßnahmen eine Versickerung bzw. zügige Ableitung des Oberflächenwassers erreicht werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die ausreichende Versickerung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers zu prüfen.

Werden die Empfehlungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet, sind erhebliche Beeinträchtigungen durch neu entstehende und störende Emissionen oder Gefahren durch Starkregen oder Erdfälle nicht zu erwarten. Es wird insgesamt von keinen erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch ausgegangen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Dorfkern ist bereits baulich geprägt und in vielen Bereichen versiegelt. Damit haben die hier vorkommenden Biotoptypen eine geringe Bedeutung. Durch eine weitere Nachverdichtung kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen von zukünftigen Bautätigkeiten zu geringfügigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen kommt.

Am nord-westlichen Ortsrand befindet sich eine Hecke, die durch eine Pflanzbindung gesichert werden soll. Im nördlichen und nord-östlichen Bereich werden im Übergang zur Landschaft private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Diese Flächen wurden zuvor schon als Gärten genutzt. Durch diese Festsetzungen können die bestehenden Biotope gesichert werden. Zudem befinden sich dort und in den Hofbereichen alte wertvolle Baumbestände, die durch ein Erhaltungsgebot geschützt werden sollen.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten. Aus Sicht der Gemeinde ergeben sich auf Grundlage der bekannten Nutzungsstrukturen und der städtebaulichen Zielsetzung derzeit keine Anhaltspunkte für erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte, die bereits auf Ebene der Bauleitplanung eine vertiefte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bis auf Artniveau erfordern würden.

Die Inanspruchnahme der Bau- und Nutzungsrechte erfolgt vielmehr zeitlich gestreckt und liegt in der Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer, sodass erst im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung verlässlich beurteilt werden kann, ob im Einzelfall Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sind.

Unabhängig hiervon weist die Gemeinde ausdrücklich darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG unabhängig von der Existenz des Bebauungsplanes gelten und bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet von den Vorhabenträgern sowie den zuständigen Genehmigungsbehörden eigenständig zu prüfen und zu beachten sind.

Schutzgut Boden

Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung im bestehenden Siedlungskörper. Die festgesetzten Baugrenzen und eine niedrige GRZ ermöglichen eine gewisse Nachverdichtung und Neuversiegelung auf bestehenden Grundstücken, wodurch Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht ausgeschlossen werden können. Der Umfang der Nachverdichtung wäre aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB auch ohne die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig.

Positiv zu bewerten ist, dass durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen eine geordnete, ortsbildverträgliche Innenentwicklung ermöglicht wird. Damit kann zusätzlicher Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges geschaffen werden. Gleichzeitig wird einer flächenhaften Ausweitung des Siedlungskörpers entgegengewirkt, wodurch die zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen vermieden wird, was sich schonend auf das Schutzgut Boden auswirkt.

Im Bebauungsplan werden für Betriebsflächen, Zufahrten, Stellplätze und sonstige Wegeflächen wasserdurchlässige Oberflächen festgesetzt. Damit kann die Versiegelung der Böden vermindert werden.

Insgesamt sind durch die Planung somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt und die Versiegelung voraussichtlich nur in begrenztem Umfang zunimmt, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende öffentliche Kanalnetz, sodass eine geordnete Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet ist. Anforderungen an den Grundwasserschutz bleiben unberührt.

Gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist der/die Grundstückseigentümer/in zur Beseitigung des auf seinem/ihrer Grundstück anfallenden Niederschlagswassers verpflichtet. Das Niederschlagswasser ist entsprechend auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Im Bebauungsplan werden für Betriebsflächen, Zufahrten, Stellplätze und sonstige Wegeflächen wasserdurchlässige Oberflächen festgesetzt. Dadurch kann die Versickerung des Oberflächenwassers verbessert und Gefahren durch Starkregenereignisse vermindert werden.

Im Bebauungsplan wird Abstand zu Fließgewässern innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten. Um im Norden des Plangebietes eine Beeinträchtigung des Gewässers 3.Ordnung zu vermeiden, wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Insgesamt sind durch die Planung somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, welcher der Innenentwicklung dient, sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Weder Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiete noch Leitbahnen für den Luftaustausch werden von der Planung berührt. Erhaltenswerte Bäume mit positiven Auswirkungen auf das Mikroklima werden als zu erhalten festgesetzt. Ebenso vermindert die Festsetzung der wasserdurchlässigen Ausführung von Betriebsflächen, Zufahrten, Stellplätze und sonstige Wegeflächen eine Beeinträchtigung des Mikroklimas.

Insgesamt sind durch die Planung somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

Schutzgut Landschaft und Fauna-Flora-Habitat (FFH-Gebiet)

An der östlichen Grenze des Plangebietes schließt unmittelbar ein Landschaftsschutzgebiet an, dass gleichzeitig ein FFH-Gebiet (Natura 2000) ist. Die Schutzbestimmungen für das Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiet) sind daher in der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) enthalten.

Der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes wurde der digitalisierten Karte des Geoportals Landkreis Lüneburg übernommen und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da ein kleiner Bereich des Plangebietes überlagert wird. Der Rand des LSG schneidet eine Verkehrsfläche und ein Gebäude. Die Überlagerung kann durchaus auf eine Ungenauigkeit der digitalisierten Karte zurückzuführen sein: Die nachfolgende Gegenüberstellung der Originalkarte der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet des

Landkreises Lüneburg und einer anderen digitalen Darstellung der Umweltkarten Niedersachsen zeigt, dass die Grenzen im Rahmen der Digitalisierung aufgrund der generalisierten Darstellung im Original unterschiedlich interpretiert werden:

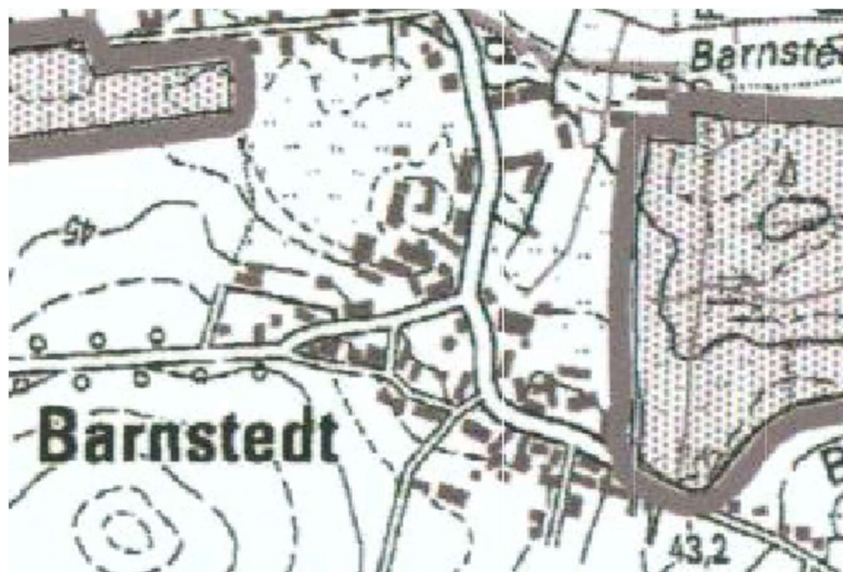


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Original-Karte 3 zur Verordnung des Landschaftsschutzgebietes Landkreis Lüneburg, 2011; die Innenseite des grauen Rasterbandes kennzeichnet die Grenze



Abbildung 4: Links: Ausschnitt aus Umweltkarten Niedersachsen: Landschaftsschutzgebietes Landkreis Lüneburg (grün); Natura 2000 (schwarz schraffiert), Rechts: Landschaftsrahmenplan 2017

Um die Zielsetzungen des LSG, insbesondere des Bereichs, der in das Plangebiet hineinreicht, nicht zu gefährden, wurde die Baugrenze direkt an die Gebäudekante der vorhandenen Gebäude gesetzt, so dass eine Bebauung der Fläche im LSG-Gebiet nicht zulässig ist. Ansonsten sind in diesem Bereich die Vorschriften der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg zu beachten.

Aufgrund der Planung im bereits vorgeprägten Siedlungsbereich sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und das Landschaftsbild zu erwarten, da aufgrund der Festsetzungen

- das Plangebiet nur behutsam nachverdichtet werden kann,
- nur 25% der Grundstücksflächen überbaut werden dürfen,
- durch Baugrenzen und Baulinien die Bebauung am Rand des Plangebietes verhindert wird,
- größere private Grünflächen am Rande des Plangebietes erhalten werden,
- wertvolle alte Bäume und Hecken erhalten werden,
- die Gebäudehöhe und -länge beschränkt wird.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nördlich des Plangebiets befinden sich mehrere denkmalgeschützte bauliche Einzelanlagen (Kapelle, Stall, Scheune, Gutshaus) und ein Baukomplex (Gutshof). Die in der Nähe liegende Kapelle wurde als Einzeldenkmal in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Gemäß § 10 des NDSchG ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen den Erhalt von ortsbildprägenden städtebaulichen Strukturmerkmalen, wie die ortstypischen Hofstrukturen und ortsbildprägenden Baumbestände sowie das bestehende Siedlungsbild, fördern.

Innerhalb des Altdorfes befinden sich viele große Wohn-Wirtschaftsgebäude oder auch große Ställe und Scheunen, deren Umnutzung in Wohnraum wünschenswert wäre, wenn sie nicht mehr für ihre Ursprungszwecke (Ställe, Scheunen etc.) benötigt werden. Daher wird in einer Festsetzung auch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen und die Nachweispflicht einer Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit aufgehoben, wenn Gebäude, die vor dem 31.12.1960 errichtet wurden, zu Wohnzwecken umgenutzt werden, bzw. weiter ausgebaut werden. Damit werden Anreize zu einer Umnutzung der historischen ortsbildprägenden Bausubstanz geschaffen. Das Datum 31.12.1960 wurde gewählt, weil bis dahin noch die regionaltypische Bauweise und Baumaterialien vorherrschend waren (Ziegelmauerfassade, Satteldächer etc.).

Zur Erhaltung des Ortsbildes trägt auch die bestehende Gestaltungssatzung für die Ortslagen Barnstedt und Kolkhagen (2016) bei, welche den Erhalt regionaltypischer, baulicher Gestaltungsmerkmale sichert.

Sofern die Hinweise zum Denkmalschutz (im Bebauungsplan) beachtet und befolgt werden, sind durch die Planung somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter zu erwarten.

5.1 Wechselwirkungen

Die aus methodischen Gründen auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich im Plangebiet dabei gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

Die vorhandenen Biotope im Plangebiet sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Außerdem steht er in Beziehung mit den Umweltbelangen Luft und dem Menschen und seiner Gesundheit, da z.B. die Gehölzbestände als Strukturelement in Wechselwirkung zum Landschaftsbild und zu Erholungsfunktion stehen.

Der Boden stellt die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar und über seine filternde Funktion wird versickerndes Oberflächenwasser gereinigt. Dem entsprechend bestehen Wechselwirkungen mit Wasser/Grundwasser und Kultur und sonstige Sachgüter.

Der Wasserhaushalt und die Biotope der Umgebung stehen über die Umweltbelange Boden und Grundwasser in einer Wechselbeziehung zu ihrer Umgebung.

Die geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen wirken sich auf die Umweltbelange Boden und Wasser aus, da sich Luftverunreinigungen an diesen Medien ablagern und anreichern können. Nachrangig ist hierdurch auch die Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten betroffen, da bei höheren Schadstoffkonzentrationen die Lebensbedingungen derart verschlechtert werden können, dass nur noch wenige Arten damit zurechtkommen.

In der Beschreibung der einzelnen Umweltbelange sind die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen mit aufgeführt. Bedeutende über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planung durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

5.2 Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen

Der Bebauungsplan setzt u. a. ein Dorfgebiet fest. Die erforderlichen Festsetzungen ermöglichen Eingriffe, die, abgesehen von unten näher beschriebenen Maßnahmen, nicht vermieden werden können, sofern die mit der Planung verfolgten Ziele erreicht werden sollen. Die durch die Eingriffe prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind aber nach Möglichkeit zu minimieren.

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert. Die Maßnahmen werden über textliche Festsetzungen gesichert. Andere Maßnahmen sind fachgesetzlich vorgegeben und bindend. Durch die Wechselwirkungen der Umweltbelange untereinander wirken sich die Maßnahmen positiv auf mehrere Umweltbelange aus:

Schutzgut Mensch

- Verminderung der Gefahr durch Starkregen: im Bebauungsplan werden für Betriebsflächen, Zufahrten, Stellplätze und sonstige Wegeflächen wasserdurchlässige Oberflächen festgesetzt.
- Durch Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Grünstrukturen wird die Erholungsfunktion gesichert und eine luftverbessernde Wirkung erzielt
- Um Gefährdungen für Leib und Leben durch Erdfall zu vermeiden, wird empfohlen, dass vor jeder Bebauung eine objektbezogene Baugrunderkundung stattfindet und ggf. bautechnische Sicherungsmaßnahmen erfolgen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Vermeidung von Schäden von Insekten- und Fledermausarten durch Festsetzung zur Außenbeleuchtung: daher ist nur nach unten gerichtete Außenbeleuchtung zulässig; verwendete Leuchtmittel dürfen eine Farbtemperatur von höchstens 2700 Kelvin aufweisen.
- Bauzeiten sollten für den Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres geplant werden, damit ggf. vorkommende Tiere die Möglichkeit haben die Aufzucht ihrer Jungen zu beenden und so der Fortbestand der Population gesichert ist.
- Vor Beginn der Arbeiten ist durch die Bauherrin / den Bauherrn in jedem Fall sicherzustellen, dass weder wildlebende Arten selbst, noch ihre Lebensstätten (z.B. Nester, Wochenstuben) durch die Arbeiten beschädigt oder zerstört / getötet werden.

Schutzgut Boden

- Minimierung der Versiegelung, da die überbaubare Grundstücksflächen niedrig festgesetzt wurden
- Vermeidung von Versiegelung: im Bebauungsplan werden für Betriebsflächen, Zufahrten, Stellplätze und sonstige Wegeflächen wasserdurchlässige Oberflächen festgesetzt.
- Im Rahmen dieser Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang. In § 1a des BauGB ist die Notwendigkeit eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben. Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.
- In den Baugebieten wird Oberboden abgetragen, der entsprechend gesichert, gelagert und - soweit möglich - im Plangebiet z.B. zur Andeckung der Pflanzflächen in den geplanten Baugebieten verwendet werden soll. Dieses Vorgehen trägt dazu bei, dass der Oberboden und das in ihm enthaltene Samenpotenzial im Plangebiet verbleiben. Die Vernichtung oder Vergeudung von Mutterboden ist zu vermeiden.

Schutzgut Wasser

- Erhöhung des Versickerungsgrades durch niedrige GRZ und wasserdurchlässige Oberflächen
- Um im Norden des Plangebietes eine Beeinträchtigung des Gewässers 3.Ordnung zu vermeiden, wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt

Schutzgut Luft und Klima

- Durch die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und die Festsetzung der wasserdurchlässigen Ausführung von Betriebsflächen, Zufahrten, Stellplätze und sonstige Wegeflächen wird die Beeinträchtigung des Mikroklimas vermindert

Schutzgut Landschaft

- Die Begrenzung der überbaubaren Flächen, der Gebäudehöhen und -längen verhindert eine Dominanz der Gebäude im Übergang zum Landschaftsraum
- Durch die Erhaltung der Grünstrukturen an den Rändern des Plangebietes und die Festsetzung von Baugrenzen wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des FFH-Gebietes an den Rändern des Plangebietes vermieden,

Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Baudenkmals (Gutskapelle, Hauptstr. 30) zu verhindern, ist für die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich
- Um die Beschädigung von Kulturdenkmälern (Bodenfunden) zu vermeiden, die bei der Durchführung von Bauarbeiten gefunden werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen

6 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Barnstedt hat am 13.11.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 „Barnstedt-Altendorf-Ost“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Am 27.08.2025 hat der Rat der Gemeinde Barnstedt beschlossen, auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 03.12.2025 bis einschließlich 12.01.2026 öffentlich im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich ausgelegen. Parallel wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Am wurde ferner der Beschluss gefasst, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom bis zum statt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Barnstedt am den Bebauungsplan Nr. 7 „Barnstedt-Altendorf-Ost“ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

7 Quellen

- Entwicklungskonzept Samtgemeinde Ilmenau 2030, Samtgemeinde Ilmenau, ausgearbeitet von Planungsbüro Patt, Lüneburg, 2021
- Geoportal, Landkreis Lüneburg, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, 2024
- Geoportal, Landschaftsrahmenplan 2017, Landkreis Lüneburg, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, 2024
- Landesraumordnungsprogramm 2017 (i.d.F. 2022)
- Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010, 2012, Landkreis Lüneburg
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg 1. Entwurf Dezember 2022, Landkreis Lüneburg
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg 3. Entwurf Januar 2026, Landkreis Lüneburg
- Verordnung des Landschaftsschutzgebietes Landkreis Lüneburg, 2011