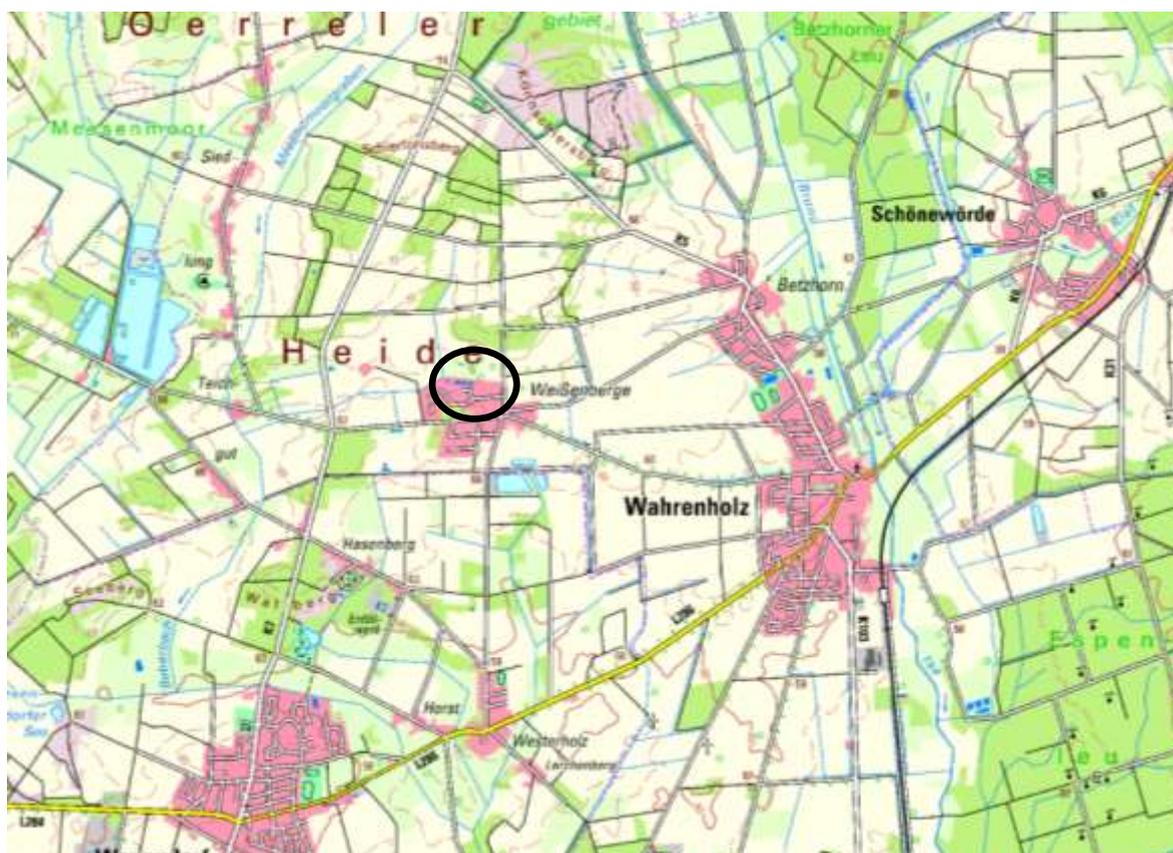


Begründung zum Bebauungsplan "Am Weißenberge" mit örtlicher Bauvorschrift

1. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000
(TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieder-



§ 13a BauGB Verfahren nach
In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, Dipl. -Ing. U. Kolb;
A. Hoffmann, A. Körtge

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Brandschutz	8
2.5 Kampfmittel/Altlasten	9
3.0 Umweltbelange	12
4.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	13
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	14
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	15
7.0 Zusammenfassende Erklärung	15
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	15
9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	16
10.0 Verfahrensvermerk	16

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Wahrenholz, zu der der Ortsteil Weißenberge gehört, ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg-Uelzen-Gifhorn) in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Wahrenholz ist Eisenbahnhaltepunkt der Strecke Uelzen-Gifhorn-Braunschweig und liegt im Erholungsgebiet des südlichen Teils der Lüneburger Heide.

Der Ortsteil Wahrenholz in der Gemeinde Wahrenholz ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt¹⁾. Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Darüber hinaus ist Wahrenholz als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgelegt.

Der Ortsteil Weißenberge befindet sich ca. 2,2 km westlich von Wahrenholz. Der überplante Bereich wird im RROP als vorhandener Siedlungsbereich beschrieben, d.h. es steht einer Bebauung nichts entgegen. Direkt östlich des Plangeltungsbereichs verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg. Dieser bleibt von den Planfestsetzungen unberührt. Westlich grenzt ein großräumiges Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft an, das von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert wird.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt in den ländlichen Regionen. Hier ist gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Hier sollen Raum- und Siedlungsstrukturen entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen, eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten sowie u. a. durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen sichern.

In den ländlichen Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wahrenholz mit Stand 01.10.2019 insgesamt rd. 3.880 Einwohner, dabei entfallen rd. 510 Einwohner auf den Ortsteil Weißenberge. Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm bereits als Siedlungsfläche festgelegt. Damit entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig in der derzeit gültigen Fassung, zu 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzepte

1.1 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesendorf ist für die Gemeinde Wahrenholz mit der Ortschaft Weißenberge in der Fassung der 38. Änderung wirksam. Darin ist der Planbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert, so dass dieser gem. § 8 (2) Baugesetzbuch²⁾ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Weißenberge" mit ÖBV (Urplan) der am 22.06.2009 in Kraft getreten ist. Ziel der Planung ist die geringfügige Nachverdichtung der Nebenanlagen auf einer bereits überplanten Fläche und die Änderung der bestehenden Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV).

Da es sich um eine Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich der Ortslage handelt, wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde für das vereinfachte Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die zulässige Grundfläche und die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO bebaute Fläche im Urplan betragen rd. 0,85 ha und damit weniger als 2,00 ha, obwohl der Planbereich eine Gesamtläche von ca. 15,34 ha umfasst. Dieses ist durch die großflächigen öffentlichen und privaten Grünflächen und der festgesetzten geringen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 begründet. Durch die erste Änderung erfolgt nur eine neue Regelung zu den Garagen und Stellplätzen und Nebenanlagen (0,26 ha), so dass diese nicht unter die zu prüfenden 20.000 m² (2,00 ha) fallen. Auch die Konkretisierung der Anordnung der Terrassenfläche wirkt sich nicht aus, da die 20 m² bisher schon im Urplan festgesetzt gewesen sind. Aus der Festsetzung von 3 m breiten Stellplatzzufahrten innerhalb der privaten Grünflächen ergibt sich eine Fläche ca. 0,2 ha. Da es sich hierbei um Nebenanlagen und überwiegend um vorhandene Zufahrten handelt, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen, werden diese Flächen nicht zu den Neuversiegelungen hinzugerechnet.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans die anzurechnende und festgesetzte Grundfläche für die Hauptbaukörper (GRZ 1) nicht antastet, löst das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insofern wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

²⁾ Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 am 27.03.2020

Ziel dieser Planung ist es, im Einklang mit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden, hier Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, um in dem Ortsteil Weißenberge innerhalb des Bebauungsplans "Am Weißenberge" auf den Bauflächen einen höheren Grad der Versiegelung für Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO zu ermöglichen. Bei dem Baugebiet handelte es sich ursprünglich um ein Wochenendhausgebiet mit nur geringer zulässiger Grundstücksversiegelung. Der hierfür geltende Bebauungsplan wurde im Jahr 2009 aufgrund voranschreitender Nutzungsänderungen der Wochenendhäuser zu Dauerwohnzwecken aufgehoben und durch den Bebauungsplan "Am Weißenberge" ersetzt, der für die Bauflächen ein allgemeines Wohngebiet mit geringfügig höheren maximalen Grundflächenzahlen und stark eingeschränkten Nebenanlagen festsetzte. Nach ca. 10 Jahren Bestandsdauer des Plans wurde offensichtlich, dass eine erneute Erhöhung der überbaubaren Flächen, insbesondere für Garagen und Stellplätze gem. § 12 samt ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO erforderlich wird, um den Nutzungsanforderungen eines Allgemeinen Wohngebiets gerecht werden zu können.

Gleichzeitig soll die ÖBV dahingehend geändert werden, dass die zulässige Höhenentwicklung der Wohngebäude auf die erhöhten Anforderungen des Energieeinsparungsgesetzes abgestimmt werden, d.h. dass die Nutzbarkeit der Dachgeschosse auch bei einer größeren Dicke der Dachdämmung in Abhängigkeit zur Dachneigung gewährleistet wird. Außerdem ist eine Erweiterung des Farb- und Materialspektrum für die Dachgestaltung geplant, um auch eine zeitgemäße Gestaltung der Dachlandschaften zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Auf die Möglichkeit, bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB, den Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung an die Darstellungen des Flächennutzungsplans anzupassen, kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da die bestehende Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht verändert wird.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans die anzurechnende und festgesetzte Grundfläche für die Hauptbaukörper (GRZ 1) nicht antastet, löst das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben. Daher stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB naturschutzfachliche Belange nicht entgegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB stehen naturschutzfachliche Belange nicht entgegen. Das gesamte Plangebiet ist in der bisherigen zeichnerischen

Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) Siedlungsgebiet enthalten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

Der vorliegende Bebauungsplan "Am Weißenberge", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift überplant den geltenden Bebauungsplans "Am Weißenberge", mit örtlicher Bauvorschrift im nördlichen Bereich des Ortsteils Weißenberge.

- Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Die zeichnerischen Festsetzungen des Urplans "Am Weißenberge" mit ÖBV mit Festsetzung werden unverändert übernommen.

Der Planinhalt besteht in der Änderung der textlichen Festsetzungen, die die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 auf den Flächen des WA regeln. Im Gegensatz zu den Festsetzungen des Urplans, die eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 23 % der Grundfläche zugunsten von Garagen und Stellplätzen samt ihren Zufahrten gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässt, setzt die vorliegende Planung eine maximale Überschreitung der Grundflächenzahl von bis zu 60 % für bauliche Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO fest. Eine Anhebung dieser Flächenversiegelungen ist erforderlich, weil sich im Laufe der Jahre – seit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Am Weißenberge" mit ÖBV - gezeigt hat, dass bei der Aufstellung des Plans der, durch die Änderung des Wochenendhausgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet ausgelöste Bedarf an berücksichtigten Flächen für den ruhenden Verkehr und für Nebenanlagen, nicht mehr zeitgemäß und ausreichend ist. Während bei einem Wochenendhausgebiet von einem PKW-Aufkommen von einem Fahrzeug pro Haushalt ausgegangen wurde, sind in einem Allgemeinen Wohngebiet, zumindest im ländlichen Raum, heutzutage eher 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit auf dem Grundstück unterzubringen. Da dieser Umstand bei der ursprünglichen Planaufstellung nicht ausreichend berücksichtigt wurde, wird mit der vorliegenden Planung eine Anhebung der überbaubaren Flächen für bauliche Anlagen gem. §§ 12 und 14 Bau NVO im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Das Plangebiet wird durch große, von Einzelbäumen und Grünflächen geprägte Freiräume charakterisiert, in denen sich einzelne Bauflächen für Wohnhaupt- und Nebengebäude befinden. Diese Freiflächengestaltung und lockere Bebauung trägt zu einer hohen Wohnqualität im Plangebiet bei, deren Erhaltung zu den Grundzügen der Planung zählt. Zur Erhaltung dieser Freiräume wurde bereits im Bebauungsplan "Am Weißenberge" Baufenster festgesetzt, innerhalb derer die baulichen Haupt- und Nebenanlagen relativ komprimiert anzuordnen sind. Aufgrund der hier bisher geringen maximal zulässigen Versiegelung kommt es innerhalb der Bauflächen zu übermäßigen Zwängen hinsichtlich der Anordnung der Garagen und Einstellplätze (z.B. rechnerisch günstigste Anordnung in Straßennähe) im Bestand und bei Neubauten. Um dem entgegenzuwirken wird eine Erhöhung der Überschreitung um 37% auf insgesamt 60% festgesetzt. Um hier auch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen zu erfassen, die in dem Baufenster zurückgesetzt (von der Straße abgewandt) errichtet

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

worden sind oder werden, was städtebaulich gewünscht ist, wird zusätzlich geregelt, dass die Flächen für die Stellplatz- bzw. Garagenzufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche nur zur Hälfte zu berücksichtigen sind.

Der Urplan setzte fest, dass die Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO) von 0,2 durch Terrassen und Freisitze mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² auf den Flächen des WA überschritten werden darf. Die vorliegende Planung ergänzt diese Festsetzung durch die Feststellung, dass diese Regelung auch auf Freisitze (Terrassen) anzuwenden ist, die in direktem baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung auf der Baufläche stehen. Diese Ergänzung dient der Konkretisierung und damit auch dem besseren Verständnis des Bebauungsplans.

Gleichzeitig werden Hinweise zu dem Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet gegeben. Diese sind im Vorfeld der Realisierung abzuarbeiten um eine Eignung des Baugrundstücks für eine Bebauung nachzuweisen (s.a. § 13 NBauO).

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs nicht erforderlich. Alle durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. § 1a Abs. 3 BauGB bereits als zuvor zulässig.

- private Grünflächen

Auf den Grundstücken kommt es -schon aufgrund der vorgesehenen Erhaltung der natürlichen Freiräume zwischen den Bauflächen und den privaten Grünflächen - zu sehr unterschiedlich langen Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten. Um eine Gleichbehandlung im Hinblick auf die unterschiedlichen Grundstückssituationen zu regeln, wird festgesetzt, dass je Baugrundstück nur eine notwendige befestigte Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 3 m auf den privaten Grünflächen zulässig ist, die zudem nicht auf die GRZ anzurechnen ist. Der Bebauungsplan wird deshalb um diese Festsetzung ergänzt.

Da die Erfahrung gezeigt hat, dass die Gestaltung von versickerungsoffenen PKW – Zufahrten, wie im Urplan gefordert, in der Umsetzung nicht langfristig wirksam realisierbar ist, wird in der vorliegenden Planung auf diese Festsetzung verzichtet.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Plangebietes verändert sich nicht.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung, die Vorgaben für die Müllabfuhr und den Straßenausbau verändern sich durch die Planung nicht. Im Urplan ist eine Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen, da hier, bis auf den Bereich des Ziegenmoorgrabens, sandige Böden mit einer guten Sickerfähigkeit vorliegen. Da die Grundstücke über ausreichend große private Grünflächen verfügen, kann die Versickerung der zusätzlich versiegelten Flächen auf den Grundstücken aufgenommen werden.

2.4 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes wurden im Rahmen des Urplans einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) geregelt und bleiben unverändert. Gemäß der Stellungnahme des Wasserverband Gifhorn gilt im Bereich der Trinkwasserleitungen:

Bei ungestörten Netzverhältnissen wird die Löschwasserversorgung im Bereich der geschlossenen Ortschaften grundsätzlich nur bis zu einer Menge von 48 m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen durch den Landkreis Gifhorn aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Typ nach BauNVO	Zahl der Vollgeschosse	GRZ lt. Vorhaben	GFZ berechnet	Gefahr der Brandausbreitung	Löschwasserbedarf
Allgemeine Wohngebiete (WA)	1	0,2	0,2	klein	48 m ³ /h

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten

Allgemeine Wohngebiete (WA) mit min. 48 m³/h

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

Die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen und -mengen sind zu überprüfen.

2. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

2.5 Kampfmittel/Altlasten

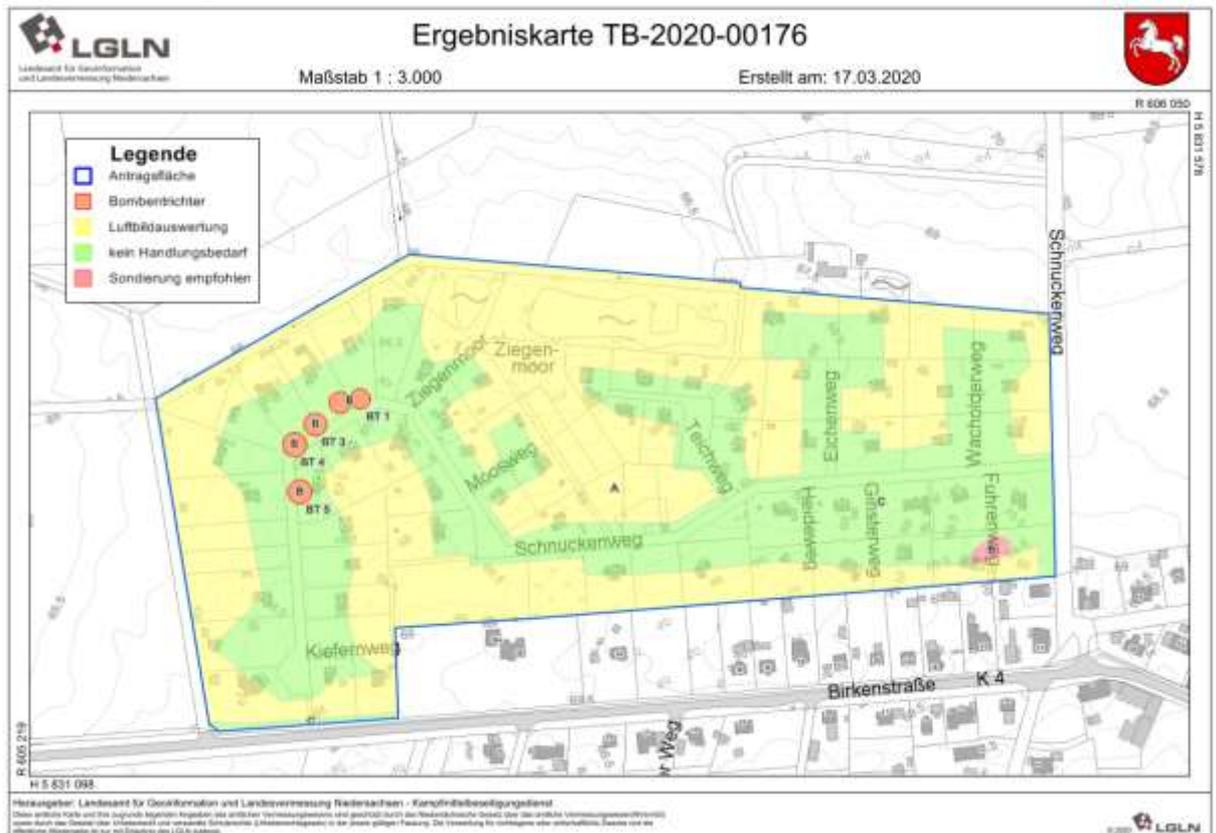
Vorangestellt zu diesem Kapitel wird ein Auszug aus der Niedersächsischen Bauordnung, die Grundlegend bei jeder Inanspruchnahme eines Grundstückes zu beachten ist:

Jeder Bauherr hat auf seinem Grundstück nach § 13 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) dafür Sorge zu tragen, dass das Baugrundstück für eine bauliche Anlage entsprechend geeignet ist. Zum Nachweis auf Bebaubarkeit gehört auch der Nachweis auf Kampfmittelfreiheit.

Das Problem liegt darin, dass im WA nur mit der Bauanzeige agiert wird, insofern greifen hier die Prüfmechanismen der Baugenehmigung nicht (dort gehört das Thema Kampfmittel mit in den Prüfkatalog und muss entsprechend abgearbeitet werden). Eine Möglichkeit zur Festsetzung im Bebauungsplan gibt es nicht. Daher ist Nachweis auf Kampfmittelfreiheit im Vorfeld von Bodeneingriffen durch den Bauherren zu führen.

- Kampfmittel

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der LGLN – RD Kampfmittelbeseitigungsdienst Hameln-Hannover als Träger öffentlicher Belange beteiligt und hat mit der Stellungnahme vom 17.03.2020 eine Übersichtskarte zur Auswertung auf Luftkampfmittel mitgesendet:



Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage)

- Fläche A (Gelb)

Empfehlung: Luftbildauswertung

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Für diese Flächen hat die Gemeinde eine Luftbildauswertung beantragt. Sobald diese vorliegt, kann diese in der Gemeinde eingesehen werden. Ggf. weiterer Handlungsbedarf lässt sich dann aus dem Ergebnis für die Bauherren ableiten.

- Fläche B (Rot)

Empfehlung: Sondierung

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Die Bombentrichter am Schnuckenweg sind seit längerem bekannt. Hier handelt es sich um die Trichter detonierter Bomben. Die Flächen sind seit längerem baulich genutzt, insofern ist hier davon auszugehen, dass keine bzw. eine abschätzbare, geringe Gefährdung vorliegt. Dabei weist der Landkreis, die Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde, darauf hin, dass vorbehaltlich der ordnungsrechtlichen Stellungnahme (zu Kampfmitteln) auf einen grundsätzlichen Zusammenhang zwischen einer Bombardierung (hier: → Bombentrichter) und einer möglichen, daraus resultierenden, schädlichen Bodenveränderung (z.B. durch Rückstände aus der (unvollständigen) Versprengung, Verfüllung der Krater, etc.) bestehen kann. Konkrete Hinweise oder Ergebnisse aus Sondierungen und/oder Untersuchungen liegen nicht vor und sind ggf., wie bereits in der Vergangenheit von der Bauordnungsbehörde gefordert, im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen herbeizuführen.

Für die Fläche am Führenweg, auf der eine Sondierung empfohlen wird, ist eine eindeutige Festlegung nach Rücksprache mit dem Kampfmitteldienst nicht möglich. Hier sollte bei Bautätigkeit vom Bauherren eine Sondierung durchgeführt, bzw. beauftragt werden.

Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.

Da bei den Sondierungen auch Munition aufgefunden werden kann, deren Entsorgung aus Billigkeitsgründen kostenfrei erfolgt, sollten im Interesse eines eventuellen Erstattungsanspruches die Sondierungen erst nach einer erfolgten Preisanfrage (drei Firmen) vergeben werden.

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Fläche C (Grün)

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Für diese Flächen wurden vor Kurzem eine Beurteilung für das zukünftige Glasfasernetz im Landkreis Gifhorn vorgenommen.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Dorfstraße 19

30519 Hannover

E-Mail kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de

Internet www.lgl.niedersachsen.de

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Als weiterer Aspekt muss berücksichtigt werden, dass durch die Luftbildauswertung nur Hinweise auf Luftkampfmittel gegeben werden, alle anderen Bodenkampfmittel (Panzerfäuste, Granaten, Altmunition etc.) bleiben davon unbenommen, so wäre eine Festsetzung im Bebauungsplan in Bezug auf Kampfmittel daher auch unvollständig oder gar irreführend.

- Altlasten

Vorbehaltlich der ordnungsrechtlichen Stellungnahme (zu Kampfmitteln) weist die Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde des Landkreises darauf hin, dass ein grundsätzlicher Zusammenhang zwischen einer Bombardierung (hier: → Bombentrichter) und einer möglichen, daraus resultierenden, schädlichen Bodenveränderung (z.B. durch Rückstände aus der (unvollständigen) Versprengung, Verfüllung der Krater etc.) vorhanden sein kann. Konkrete Hinweise oder Ergebnisse aus Sondierungen und/oder Untersuchungen liegen nicht vor und sind ggf., wie bereits in der Vergangenheit von der Bauordnungsbehörde gefordert, im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen herbeizuführen.

3.0 Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz oder dem Landesrecht liegt nicht vor. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

- Bestand

Das Plangebiet selbst liegt im Siedlungsbereich.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftiger Bebauungsplan "Am Weißenberge", mit ÖBV. Für die Beurteilung des Eingriffes sind somit gem. § 1a (3) BauGB, letzter Satz, die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ausschlaggebend, der innerhalb des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet, Grünflächen, Wasserflächen und Straßenverkehrsflächen festsetzt und ein ruhiges Wohnumfeld für den Menschen darstellt.

Das Gebiet steht unter keinem besonderen Schutz.

Die Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (BÜK50) und die Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) verzeichnen als natürlichen Boden im Planbereich Podsol und im Norden entlang des Verlaufs des Ziegenmoorgrabens grundwasserbeeinflussten Gley. Als Bodenart dominieren Sande bis lehmige Sande, die eine geringe bis mittlere Kapazität pflanzenverfügbaren Wassers, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch die vorhandene Bebauung und die Grundstücksversiegelungen vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind teilweise stark überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelungen ist das Schutzgut Wasser als beeinträchtigt zu bewerten. Die vorhandenen Oberflächengewässer im Plangebiet werden durch die Planung nicht berührt.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewohnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet, die auch in der näheren Umgebung überall vorhanden sein können bzw. sind. Angaben zu schützenswerten / besonders geschützten Arten liegen nicht vor; besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden. Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung ist der Plangeltungsbereich als vorgeprägt einzustufen. Durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen sind keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete im Umfeld von Weißenberge zu erwarten.

Altlasten sind für den Standort nicht bekannt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

- Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von max. rd. 0,26 ha. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Da es sich um eine geringfügige Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage bei gleichzeitiger Inanspruchnahme vorhandener Erschließungsflächen handelt, entspricht dieses dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

Damit können Umweltauswirkungen minimal gehalten werden, in anderen, bisher unbeplanten Bereichen wird eine Inanspruchnahme von Flächen zur Neubebauung

vermieden. Das Landschafts- bzw. Ortsbild stellt im hiesigen Fall ein weniger empfindliches Schutzgut dar, weil der Bebauungsplan die Bebaubarkeit im Plangebiet nur so geringfügig erweitert, so dass hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind, erfolgen.

- Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Es werden neue Versiegelungen durch die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der GRZ geschaffen. Es werden jedoch die vorhandenen Verkehrsflächen zur Erschließung genutzt. Durch die bauleitplanerisch vorbereitete Nachverdichtung der Bebauung im Innenbereich wird dem Sparsamkeitsgebot von Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und berücksichtigt somit gem. § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes, da weniger beeinträchtigte Flächen geschützt werden. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich. Empfindlichere Schutzansprüche und -gebiete von nationalem wie europäischen Rang (z. B. FFH-Gebiete) befinden sich nicht in relevanter Nähe.

Da es sich um eine Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich der Ortslage handelt, wird der Bebauungsplan nach § 13a BauBG als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Damit gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass kein Ausgleich erforderlich ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauBG).

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit darf die Entnahme von Gehölzen nicht während der Vogelbrutzeit stattfinden, also nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.

4.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift wurde aufgestellt um die, im ehemaligen Wochenendhausgebiet sehr einheitliche Bebauung behutsam an die Anforderungen der Bauweise eines modernen dauerhaften Wohnens und der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) in Puncto Dachaufbau anzupassen. Diese Absicht wird mit der vorliegenden Änderung der ÖBV weiterfortgeführt.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckungen und an die Höhenlage der baulichen Anlagen.

Zu § 4: Unter § 4.1 wird das Spektrum zulässiger Materialien für die Dachdeckung der Hauptgebäude erweitert. In dem durch Wohngebäude geprägten Bereich im Bestand befinden sich diverse Wohngebäude deren Dachdeckungen nicht der wirksamen ÖBV entsprechen. Um hier den Bestand nachträglich zu sichern und darüber hinaus den Gestaltungsspielraum auch für andere Bauherren zu öffnen, werden zusätzlich zu den Pfannendachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton mit der Änderung der ÖBV auch Stehpfalzdächer zugelassen. Das Farbspektrum wird um die die Farben GRAU und ANTHRACIT erweitert, wobei die Verwendung von glänzenden

Dachdeckungen ausgeschlossen wird, da diese den Charakter des vorhandenen Ortsbilds beeinträchtigen würden.

Zu § 5: Unter § 5.2 werden die Anforderungen an die Höhenlage baulicher Anlagen verändert. Während bisher im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Traufhöhe von 1,00 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Dachgeschossfußbodens nicht überschritten werden durfte, wird jetzt festgesetzt, dass die Traufhöhe bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 20° - 30° über Oberkante Fertigfußboden maximal 1,50 m betragen darf. Diese Regelung erfolgt, um eine Anpassung dieser Wohngebäude an die Energieeinsparungsverordnung bei gleichzeitiger Erhaltung der Wohnräume in den ausgebauten Dachgeschossen zu ermöglichen. Durch die erforderlichen Dämmmaßnahmen (EnEV) würde es ansonsten zu einer Einschränkung der Raumhöhen im Dachgeschoss und damit verbunden zu einem Wegfall an Wohnraum führen.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Der **Wasserverband Gifhorn** gibt 12.03.2020 folgende Stellungnahme ab:

Das Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern, eine Ableitung ist nicht möglich. Es besteht in dem Bereich nur eine Schmutzwasserkanalisation. Auch das Niederschlagswasser der Straßenparzelle ist vollständig zu versickern.

Mit Schreiben vom 25.03.2020 gibt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**, Hannover folgende Stellungnahme:

Wasserlösliche Gesteine (Karbonatgesteine aus der Oberkreide) liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe (> 500m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im nördlichen Teil der Planungsfläche lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm, Auelehm.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten.

Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung /Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Da es sich um einen Plan handelt, der gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt wurde, wurde mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Eine frühzeitige Einsichtnahme der Öffentlichkeit fand vom 05.02.2020 bis 12.02.2020 statt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2019 vom Rat der Gemeinde Wahrenholz beschlossen und am 04.02.2020 bekannt gemacht.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 28.02.2020 bis zum 09.04.2020 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB parallel angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

Da das Planverfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung oder Umweltbericht durchgeführt wurde, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen bereits durchgeführt. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes besteht der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze.

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau von Straßen und Wegen wird nicht erforderlich.

10.0 Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan hat mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.02.2020 bis 09.04.2020 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 29.04.2020 durch den Rat der Gemeinde Wahrenholz als Begründung zum Bebauungsplan "Am Weißenberge, 1. Änderung" beschlossen.

Wahrenholz, den 10.07.2020

gez. H. Pieper

(Bürgermeister)

(Pieper)
Bürgermeister

Siegel