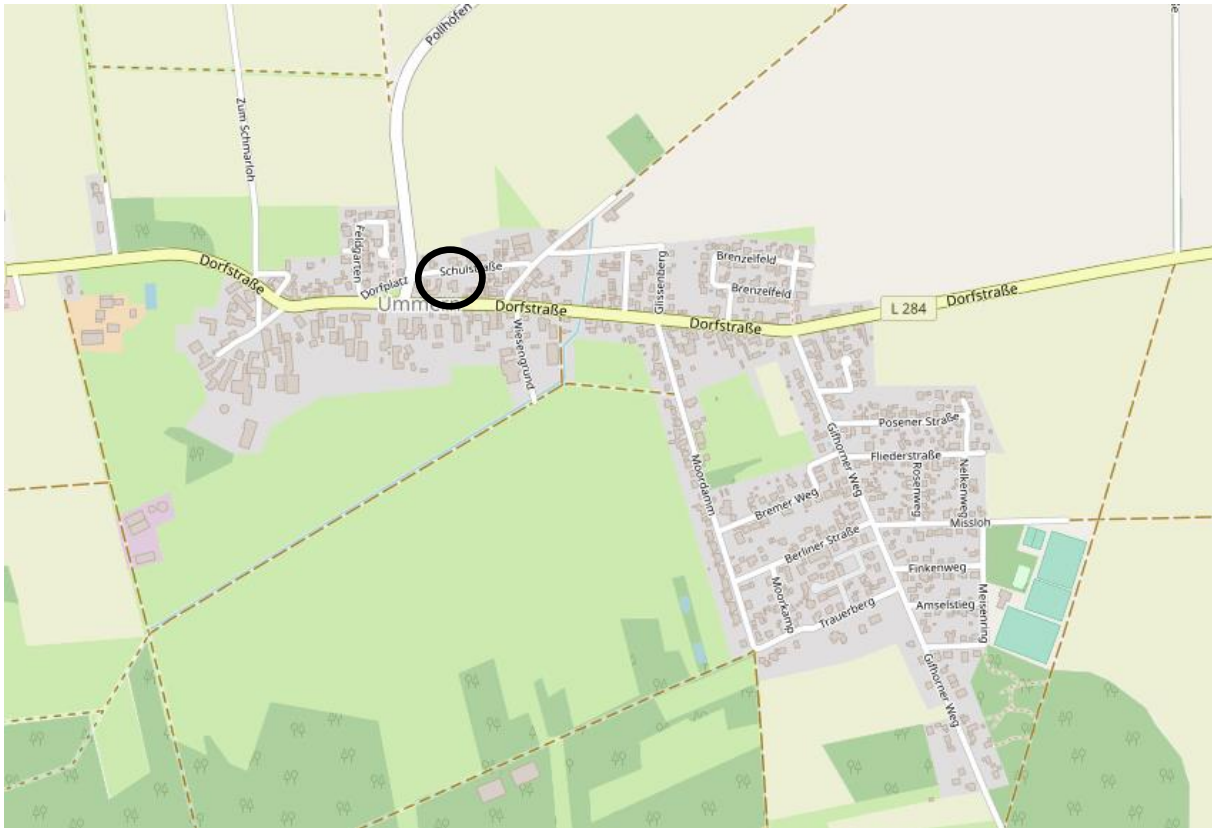


Begründung zum Bebauungsplan "Kita Ummern"



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 09 / 2023
§ 13a (3) / 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrsflächen und Wegeflächen/ Verkehrliche Belange	6
2.3 Landwirtschaft	6
2.4 Ver- und Entsorgung	6
2.5 ÖPNV	7
2.6 Vorbeugender Brandschutz	7
2.7 Kampfmittel/ Altlasten	8
2.8 Archäologie	9
2.9 Bodenschutz	9
2.10 Immissionsschutz	11
3.0 Umweltbericht	12
3.1 Natur und Landschaft	12
3.2 Immissionsschutz	14
4.0 Flächenbilanz	14
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	14
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	15
7.0 Verfahrensvermerk	16

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Ummern ist mit rd. 1590 Einwohnern (gemeindliche Zählung; Stand: Dezember 2023) nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig¹⁾ Teil des ländlichen Raumes.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm²⁾ die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sowie Natur und Landschaft (3.1.2.01) sind bei der Energiegewinnung u. a. auch Effizienz und Umweltverträglichkeit (4.2.01) zu berücksichtigen. Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden (4.2.01).

Östlich von Ummern verläuft in Nord-Süd Richtung die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn). Ummern ist durch die Kreisstraße 452 und Landesstraße 284 in das regionale Verkehrssystem eingebunden. Ein Eisenbahnhaltepunkt der Eisenbahnstrecke Celle - Wittingen besteht in Wahrenholz.

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig hat Wesendorf die Funktion eines Grundzentrums wahrzunehmen. Das nahegelegene Groß Oesingen ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt. Als zweiter Ort in der Samtgemeinde hat Wahrenholz diese Festlegung erhalten. An Standorten mit grundzentraler Teilfunktion soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht, um im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige Zentrale Orte zu erhalten. (II 1.1.1 (8))

Die Gemeinde Ummern mit ihrem Hauptort hat keine raumordnerischen Festlegungen. Mit der vorliegenden Planung soll in Ummern die örtliche Kita um Außenspielflächen und Stellplätze erweitert werden. Diese Maßnahme soll den dort betreuten Kindern genügend Bewegungsraum an der frischen Luft schaffen und damit eine gesunde Entwicklung unterstützen.

Das RROP stellt die Fläche nachrichtlich als bauleitplanerisch gesicherten Bereich dar, der von Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft mit besondere Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) und III 3 (3) im Norden und Osten umgeben ist. Im Süden der Ortslage liegen weitere Vorranggebiete für die Natur und Landschaft (III 1,4(6) / (8) Z und III 1,4 (9) G) an und reichen bis an das Gebiet Schwarzwasser heran. Das Nebeneinander der räumlichen Funktionsbereiche für Siedlungen und landwirtschaftlicher Inanspruchnahme von Flächen ist erfahrungsgemäß nicht unvereinbar. Es entsteht durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung in Bezug auf die festgelegten, angrenzenden agrarwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete mit besonderer Funktion für die Landwirtschaft.

1) Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung
2) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Gemeinde hat durch den Erwerb des östlich der aktuellen Kita liegenden Grundstückes die einmalige Gelegenheit die Kita um adäquate Außenspielflächen zu erweitern. Die vorher bestehenden Außenspielflächen sind größtenteils durch die Krippenerweiterung der Kita weggefallen.

- ÖPNV

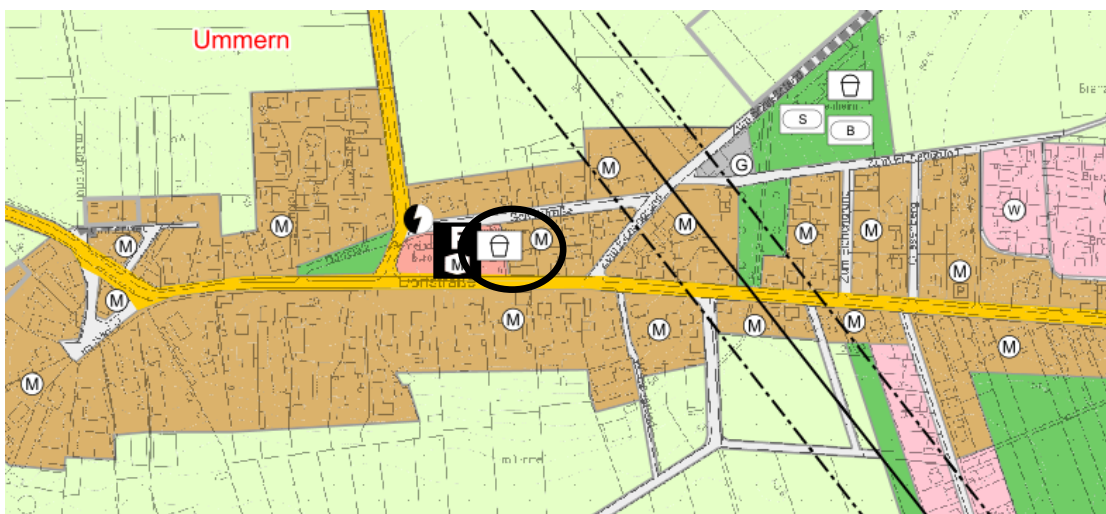
Das Plangebiet liegt rd. 170 m östlich von der Bushaltestelle Dorfmitte. Von hier wird die Grundschule in Groß Oesingen und die Schulen in Wesendorf (133) angefahren, ebenso besteht dort eine Verbindung in die Ortsmitte von Lachendorf (470) Die nächste Haltestelle an der Dorfstraße östlich des Plangebietes ist rd. 325 m vom Plangebiet entfernt.

Da ein Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad gemäß Raumordnung akzeptiert werden, ist das Plangebiet in diesem Punkt an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Zusätzlich wird das ÖPNV-Angebot durch den Flexobus der VLG im Gebiet Wesendorf / Wahrenholz ergänzt. Dieser fährt von Montag bis Freitag in den Zeiten von 5:30 bis 22:30, Samstags- und Sonntagmorgens startet er etwas später. Im Gebiet Wahrenholz/ Wesendorf gibt es über 120 Flexo Stops, die angefahren werden. Der Bus funktioniert nach dem Prinzip des Rufbusses. Damit bestehen jetzt umsteigefreie Direktverbindungen in der Samtgemeinde Wesendorf mit Anschluss an die Züge in Richtung Gifhorn und Braunschweig sowie an die Züge in Richtung Wittingen und Uelzen und Anschluss in Wesendorf von der RegioBus-Linie 100 sowie zur Linie 102 von und nach Gifhorn. In Ummern sind acht Flexo Stops gelistet.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Wesendorf besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 43. Änderung), der für die Planfläche nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemischte Bauflächen dargestellt. Da das Planvorhaben Flächen für Gemeindebedarf im Plangebiet vorsieht kann die vorliegende Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb dieser, nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung angepasst werden muss.



Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Aufgrund der Nachverdichtung mit Flächen für den Gemeinbedarf im Zusammenhang der bebauten Ortslage und der vorliegenden Grundfläche des Plangebiets von unter 20.000 m² wird der erforderliche Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls nicht.

Wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Abweichung in Form einer Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5, wird den gesetzlichen Möglichkeiten folgend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans korrigiert, so dass dem vorgenannten Entwicklungsgebot entsprochen wird. Ein entgegenstehen der Planung gegenüber den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes liegt daher nicht vor. Der Flächennutzungsplan wird hier als Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) berichtigt werden.

Von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB wird abgesehen. Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

Ein Bebauungsplan besteht für die Flächen bis dato nicht.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Kindertagesstätte in Ummern um Freispielflächen zu schaffen und den Bedarf an den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen zu decken.

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG (dargestellt im Kapitel 3.0) ist in der Gegenüberstellung der gem. § 30 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff auf dem Gelände erfolgt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Kita Ummern" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich in Mitten der bebauten Ortslage und ist somit vollständig dem "Innenbereich" zuzuordnen. Der Planbereich ist überwiegend von Wohnnutzungen umgeben. Der vorliegende Bebauungsplan überplant erstmalig Flächen im Zentrum von Ummern.

2.1 Baugebiete

Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gem. §9 Abs. 1 Nr. 5 soll eine Erweiterung der bereits vorhandenen Kindertagesstätte im Osten des Plangebiets um Freispielflächen sowie die Errichtung von Geräteschuppen, Unterstellmöglichkeiten, Nebeneinrichtungen und Spieleinrichtungen für Kinder, usw. anhand einer Grundfläche (GR) erfolgen. Dabei werden keine Baugrenzen bzw. Baufenster festgelegt, sondern lediglich eine GR von 500 m² sowie eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 3 m. Die verkehrliche Erschließung ist über die nördlich vom Plangebiet verlaufende Schulstraße gegeben.

2.2 Verkehrsflächen und Wegflächen/ Verkehrliche Belange

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt entweder direkt von der bestehenden Schulstraße oder über die schon vorhandene Kindertagesstätte. Zur Deckung des Bedarfes an Stellplätzen wird im Norden des Plangebiets, parallel zur Schulstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzt, die mit den Maßen 2,5 m mal 5,7 m Platz für 5 Stellplätze aufweist.

2.3 Landwirtschaft

Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Süden und Norden ausgehende Beeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu gehört auch die z. B. bei der Bodenbearbeitung oder der Getreideernte auftretende Staubbentwicklung.

Die Schulstraße ist auch eine örtliche Straße, die von landwirtschaftlichem Verkehr benutzt wird. Insbesondere sind hier noch landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Hofstellen im Umfeld ansässig.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas, usw. durch Erweiterung der Leitungen möglich. Für das Schmutzwasser ist der Anschluss an die Kläranlage Wesendorf über die bereits vorhandene Bebauung gewährleistet.

Das anfallende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der Rast 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.5 ÖPNV

Im Bereich des Dorfplatzes befindet sich in 170 m westlich und an der L 284 in einer Entfernung von rd. 325 m östlich vom Plangebiet die nächste Haltestelle für den ÖPNV.

2.6 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit dem zuständigen weiteren Planverlauf zu prüfen, inwiefern die Leistungsfähigkeit des bestehenden Netzes zur Absicherung des Brandgrundschutzes ausreicht. Eine unabhängige Löschwasserversorgung ist ggf. durch die Bereitstellung von Löschwasser auf dem Privatgrundstück in Form von Löschwasserbecken oder Zisternen sicherzustellen und mit Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

Der Landkreis Gifhorn schreibt mit Stellungnahme vom 12.07.2023 Folgendes:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung

des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

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

Gebietstypik:

Unzureichende Angaben zur Gebietstypik, daher kann keine Aussage zum Löschwasserbedarf getroffen werden.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen 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 für die geplanten Gebietstypen 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 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. 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)

Stellungnahme vom 12.07.2023 gibt der Wasserverband Gifhorn zu dem Thema Löschwasserversorgung folgende Hinweise:

Bzgl. der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet, weise ich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht die Aufgabe des Wasserverbandes ist. Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen.

Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (bis max. 48 m³/h) erfüllt.

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

2.7 Kampfmittel/ Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst, in diesem Fall das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigung, zu verständigen. Gemäß der Stellungnahme des LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 13.06.2023 besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet.

Laut NIBIS Kartenserver sind keine Altlasten vorhanden.

2.8 Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.9 Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Zudem gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet wird z.Zt. als hausnahe Grünfläche (Scherrasen) genutzt. Versiegelungen liegen bisher nicht vor.

Zur Sicherheit wurde eine Baugrund- und Schadstoffuntersuchung³⁾ durchgeführt.

Am 20.07.2023 wurden im Außenbereich der potentiellen Kinderspielflächen Bodenmischproben in Anlehnung an die BBodSchV entnommen. Mittels Handbohrstock wurden rasterförmig 20 Einstiche bis 0,35 m unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt. Aus den beurteilungsrelevanten Tiefenbereichen 0,00 m bis 0,10 m und 0,10 m bis 0,35 m unter GOK wurde jeweils eine Mischprobe aus den entnommenen Einzelproben hergestellt.

Des Weiteren wurden zur Erkundung des vorhandenen Untergrundes sowie zur Entnahme von Bodenproben am 10.08.2023 an insgesamt vier Untersuchungsstellen Kleinrammbohrungen (KRB) DN 60 – 36 mm gemäß DIN EN ISO 22475-1 bis maximal 4,0 m unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt.

³⁾ Spielplatz und PKW-Stellfläche, KiTa Ummern, Baugrund und Schadstoffuntersuchung – Vorabzug -, bsp ingenieure GmbH, Braunschweig, 04.09.2023

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

-Bodenaufbau

Oberboden (Schicht 1)

- Humoser Sand, lokal kiesig bzw. schwach schluffig
- Erbohrte Schichtmächtigkeiten: ca. 0,30 m – 0,40 m

Sand (Schicht 2)

Unterhalb des Oberbodens

- Sand, z.T. schwach kiesig bis kiesig
- Erfahrungsgemäß können in den Sanden Steine und Blöcke enthalten sein
- Erbohrte Schichtoberkanten: 0,30 m – 0,40 m u. GOK
- Erbohrte Schichtunterkanten: 1,00 m – 3,20 m u. GOK (Schichtunterkante bis zur max. Erkundungstiefe z.T. nicht erreicht)
- Erbohrte Schichtmächtigkeiten: ca. 0,60 m – 2,90 m
- Lagerungsdichte: erfahrungsgemäß mindestens mitteldicht
- Durchlässigkeit gemäß DIN 18130-1, Tab. 1: stark durchlässig, z.T. durchlässig

Geschiebelehm (Schicht 3)

In der KRB 1

- Schwach toniger, schwach sandiger, schwach kiesiger Schluff, der als Geschiebelehm bezeichnet wird
- Es können Steine und Blöcke (Geschiebe) enthalten sein
- Erbohrte Schichtoberkante: 3,2 m u. GOK
- Erbohrte Schichtunterkante: 4,0 m u. GOK (Schichtunterkante bis zur max. Erkundungstiefe nicht erreicht)
- Erbohrte Schichtmächtigkeit: ca. 0,8 m
- Konsistenz nach geotechnischer Bohrkernansprache: steif
- Stark witterungsempfindlich
- Durchlässigkeit gemäß DIN 18130-1, Tab. 1: schwach durchlässig

-Chemische Analyse

Die in Anlehnung an die BBodSchV entnommenen Oberbodenmischproben (MP 1 und MP 2) wurden der BIOLAB Umweltanalysen GmbH, Braunschweig zur Analytik gemäß BBodSchV, Anlage 1, Tabelle 4, Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch übergeben.

Aus den entnommenen Oberboden- und Bodenproben der KRB (MP 3 und MP 4) wurden abstimmungsgemäß Mischproben für abfalltechnische Untersuchungen gemäß ErsatzbaustoffV und DepV hergestellt und ebenfalls der BIOLAB Umweltanalysen GmbH übergeben. Hier liegen die Ergebnisse noch nicht vor, werden aber nach Vorlage ergänzt.

- Ergebnisse der chemischen Analytik und abfalltechnische Klassifikation:

Oberboden (Flächenbeprobung: Wirkungspfad Boden - Mensch)

Beurteilung und Zuordnung der Schadstoffkonzentrationen gemäß BBodSchV.

Mischproben: MP 1 = 0,00 m – 0,10 m u. GOK
 MP 2 = 0,10 m – 0,35 m u. GOK

Für Einzelheiten zur Zusammensetzung der Mischproben siehe Probenahmeprotokolle im Fachgutachten.

Maßgebende Parameter oder Schadstoffkonzentrationen sind nicht vorhanden, bzw. unerheblich. Daher ergibt die Beurteilung gemäß BBodSchV: Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch, direkter Kontakt, bei einer Nutzung als Kinderspielfläche werden eingehalten. Der Oberboden kann vor Ort verbleiben und als Spielfläche genutzt bzw. nach erfolgten Baumaßnahmen wieder eingebaut werden.

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Es wird bei der Durchführung der Baumaßnahmen eine fachgutachterliche Begleitung mit entsprechenden Abnahmen von Erdplanien und Tragschichten empfohlen.

Sollten sich bei den Erdarbeiten Hinweise auf besondere Belastungen von Aushubmassen mit Umweltschadstoffen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (d.h. nach Geruch und Augenschein) ergeben, so sind diese Massen ggf. separat zu lagern und zu beproben.

- Grundwasser

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde bis in eine maximale Tiefe von 4,0 m unter GOK kein Grundwasser festgestellt.

Damit ist eine Sickerfähigkeit gegeben.

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

2.10 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine Erweiterung der bereits vorhandenen Kindertagesstätte handelt wird von der Aufstellung eines Schallgutachtens abgesehen. Zumal Kinderlärm der Sozialadäquanz unterliegt und damit hinzunehmen ist.

Emissionen von der Dorfstraße, der Hauptortsdurchfahrt (L 284) sind nicht zu erwarten, da das vorgelagerte Wohnhaus an der Dorfstraße die Emissionen der Landesstraße weitestgehend abschirmt und die Spielfläche darüber hinaus in einem Abstand von rd. 40 m zur innerörtlichen Durchgangsstraße liegt.

3.0 Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,09 ha.

Das Vorhaben löst 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.

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG ist in der Gegenüberstellung der gem. § 30 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff auf dem Gelände erfolgt.

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁴⁾

3.1 Natur und Landschaft

Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS[®]-KARTENSERVEN des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange ergeben, dass das Planungsgebiet keine besonderen Schutzgebiete aufweist.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche (GRZ) von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Die Plangebiete umfassen eine Größe von rd. 0,09 ha, für die eine Grundfläche (GR) von 500 m² festgesetzt wird. Damit ist eine Versiegelung von max.500 m² gegeben.

Die Vorhaben verursachen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das BImSchG ist ebenfalls nicht betroffen.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Artenschutz

Üblicherweise ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Artenschutzprüfung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden können, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder einschränken können. Die Prüfung schutzrelevanter Arten ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da es an dem angrenzenden Siedlungsgebiet liegt.

- Bodenschutz

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Stadt nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Der Bodentyp im Planungsgebiet ist im Bereich der Mittleren Pseudogley Braunerde, dieser prägt die Bodeneigenschaft sowie die Nutzung und bedeuten geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen sowie geringe Erträge bei der Ackernutzung.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung liegt das Untersuchungsgebiet am südlichen Rand der Lüneburger-Heide innerhalb von Siedlungsflächen und ist durch vornehmlich Grünfläche geprägt. Der Boden im Planungsgebiet ist der "Mittleren Pseudogley-Braunerde" zuzurechnen. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Verichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Im Bereich von Parkplätzen o. ä. sollte auf eine Vollversiegelung verzichtet werden und es sollten eher wasserdurchlässige Materialien zur Anwendung kommen (Schotterterrassen, Rasengittersteine etc.), um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

3.2 Immissionsschutz

- Landwirtschaft

Mit der Lage von landwirtschaftlichen Ackerflächen nördlich des Plangebietes ist mit Lärm und Staubeinflüssen durch landwirtschaftlichen Verkehr zu rechnen.

-Kita

Kindertagesstätten, Kinderspielplätze u. ä. Einrichtungen im Sinne des § 22 BImSchG Abs. 1a sind im Allgemeinen unter dem Aspekt der „Sozial-Adäquanz“ zu berücksichtigen. Da Geräuscheinwirkungen durch Kinder notwendigerweise zum menschlichen Zusammenleben gehören, ist „Kinderlärm“ mehr als Lärm anderer Verursacher zumutbar und i. d. R. hinzunehmen.

Des Weiteren ist gemäß Urteil des OVG Schleswig-Holstein vom 01.02.2019 die TA Lärm für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Verkehrslärm - aufgrund des Hol- und Bring-Verkehrs in Zusammenhang mit einer Kindertagesstätte - nicht anwendbar. Vielmehr sind auch diese Immissionen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ Außenbereich	869 m ²	92%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche	72	8%
Gesamt	941 m²	100%

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, Uelzen** schreibt mit Stellungnahme vom 07.07.2023 Folgendes:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Sollte ein Anschluss der Telekom für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann die Realisierung über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gibt mit Stellungnahme vom 07.07.2023 folgende Hinweise:

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,
90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 12.06.2023 bis einschließlich 12.07.2023 statt.

- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 09.06.2023 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 12.07.2023 aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen mitberücksichtigt.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Gemeinde Ummern hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 12.06.2023 bis einschließlich 12.07.2023 statt.

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.

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.06.2023 bis einschließlich 12.07.2023 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Ummern unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Satzung beschlossen.

Ummern,

.....
(Bürgermeisterin)