

Gemeinde Wolsdorf
- Der Gemeindedirektor-

a5 09.07. 16

Fachbereich Bauen, Wohnen und Immobilien	DRUCKSACHE 002/2018
Teilbereich Bauen und Wohnen	
Datum 02.07.2018	

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

		Zutreffendes ankreuzen x		
Beratungsfolge	Sitzungstag	Beschlussvorschlag		
		ja	nein	geändert
Verwaltungsausschuss	12.07.2018			
Gemeinderat	19.07.2018			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt:	Beteiligt	Der Gemeindedirektor	Org.-Ziff zur Beschlussausführung
Rothmann	Lux	Volker Klisch	(Handzeichen)
		Beschlussausführung am	

Tagesordnungspunkt: Bebauungsplan „Am Mühlenweg“, 1. Änderung

Betreff:

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde beschließt über die vorliegenden Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge im Einzelnen
- b) Der Rat der Gemeinde beschließt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §§ 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) den Bebauungsplan „Am Mühlenweg“, 1. Änderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und Abs. 3 sowie § 4 Abs. 2 als Satzung.
 Zugleich beschließt der Rat die Begründung zum Bebauungsplan „Am Mühlenweg“, 1. Änderung. (Die Begründung wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren aus der Entwurfsverfassung weiterentwickelt.)

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Mühlenweg“, 1. Änderung liegt in Form einer Tabelle vom Büro Brokof und Voigts vor.

Über die Stellungnahmen ist im Einzelnen zu beschließen.

Sodann kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

Anlagen

Gemeinde Wolsdorf

Bebauungsplan "Am Mühlenweg" 1. Änderung

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen

nach den §§ 2(2), 3(2) und 4(2) BauGB sowie Beschlussvorschläge

1	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	1
1.1	LANDKREIS HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 13.3.2018	1
1.1.1	Allgemeines	1
1.1.2	Anwendung des § 13a BauGB	1
1.1.3	Artenschutz	2
1.1.4	Immissionsschutz	2
1.1.5	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.6	Bezug der Höhenfestsetzung	3
1.1.7	Flächen für den ruhenden Verkehr	3
1.1.8	Baugrenze des nicht geänderten Bereichs	4
1.1.9	Bodendenkmalpflege	4
1.1.10	Kosten	4
1.2	LGLN, REGIONALDIREKTION HAMELN – HANNOVER, KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST, SCHREIBEN VOM 5.2.2018	5
1.2.1	Kampfmittel	5
1.3	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, SCHREIBEN VOM 7.2.2018	6
1.3.1	Telekommunikation	6
1.4	VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 23.2.2018	8
1.4.1	Telekommunikation	8
1.5	AVACON, SCHREIBEN VOM 22.2.2018	8
1.5.1	Elektrische Energie und Gas	8
1.6	LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, SCHREIBEN VOM 2.3.2018	9
1.6.1	Keine Anregungen oder Hinweise	9
1.7	HANDWERKSKAMMER BRAUNSCHWEIG-LÜNEBURG-STADE, SCHREIBEN VOM 28.2.2018	9
1.7.1	Keine Anregungen oder Hinweise	9
1.8	LGLN KATASTERAMT HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 12.2.2018	9
1.8.1	Keine Anregungen oder Hinweise	9
1.9	LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, SCHREIBEN VOM 2.3.2018	9
1.9.1	Keine Anregungen oder Hinweise	9
1.10	TENNET, SCHREIBEN VOM 2.2.2018	9
1.10.1	Keine Anregungen oder Hinweise	9
1.11	WASSERVERBAND WEDDEL-LEHRE, SCHREIBEN VOM 9.2.2018	9
1.11.1	Keine Anregungen oder Hinweise	9
1.12	, SCHREIBEN VOM	9
1.12.1	Keine Anregungen oder Hinweise	9
1.13	, SCHREIBEN VOM	9
1.13.1	Keine Anregungen oder Hinweise	9
2	NACHBARGEMEINDEN	9
3	BÜRGER	9

1 Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 13.3.2018

1.1.1 Allgemeines

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Am Mühlenweg“ ist seit dem Mai 2016 wirksam. Nunmehr soll dieser Plan in seinem westlichen Teil eine 1. Änderung dergestalt erfahren, dass die „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten“ insbesondere zu Lasten des „Allgemeinen Wohngebietes“, aber auch zu Lasten einer „Grünfläche – Spielplatz“ sowie einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ruhender Verkehr“ verkleinert und die für die Erschließung des neuen Baulandes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen ergänzt werden. Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sollen dabei so gewählt werden, wie sie bereits für das wirksam festgesetzte „WA“ gelten. Außerdem soll der Zuschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche geändert werden, die von dem zentral im Planbereich liegenden Platz nach Süden führt. Schließlich sollen mit der als Entwurf vorliegenden Änderung zwei textliche Festsetzungen neu eingefügt werden, von denen eine das „Allgemeine Wohngebiet“ modifiziert und die andere die bereits in der Planzeichnung festgelegte Höhenbegrenzung konkretisiert. Gegen diese Planungsabsicht habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken, teile jedoch für den Fortgang des Verfahrens die folgenden Planungsbeiträge mit.	-

1.1.2 Anwendung des § 13a BauGB

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Änderung des Bebauungsplanes soll unter Anwendung des § 13a BauGB erfolgen. Das hat insbesondere zur Folge, dass die mit der Änderung verbundenen zusätzlichen Einbußen für den Naturhaushalt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als im Sinne des	-

§ 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" zu gelten haben. An diese gesetzgeberische Entscheidung bin ich gebunden.

1.1.3 Artenschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Davon nicht betroffen ist freilich der Artenschutz. Nachdem das Gelände trotz seiner Überplanung seither brach gelegen hat, können sich durchaus artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte wie etwa ein Vorkommen am Boden brütender Vogelarten oder von Reptilien eingestellt haben, aus denen sich über § 44 BNatSchG Vollzugshindernisse ergeben können. Zu der Frage, wie solchen Vollzugshindernissen vorgebeugt werden könnte, empfehle ich eine Abstimmung mit dem Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ in meinem Hause; Ansprechpartner dazu wäre Herr Niegel unter der Durchwahl -2530.	Die Gemeinde wird keine diesbezüglichen Untersuchungen durchführen. Zwar ist die Aussage richtig, dass sich nach der Untersuchung zur Aufstellung des Urplanes noch Veränderungen ergeben haben könnten, dies betrifft aber auch alle anderen Flächen des Urplans, die nicht Gegenstand dieser Änderung sind. Auch können sich theoretisch noch Veränderungen in der Zukunft bis zu einer Bebauung ergeben. Die Gemeinde hält die aus dem Urplan vorliegenden Informationen für ausreichend, für die Beurteilung, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Die Vorschriften des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wirken jedoch unmittelbar, so dass der Bauherr diese Vorschriften unabhängig vom Bebauungsplan beachten muss.

1.1.4 Immissionsschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die abwägenden Überlegungen zur Problematik des Immissionsschutzes im Abschnitt 3.6.6 der Entwurfsbegründung entsprechen denen, die bereits im Zusammenhang mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes angestellt worden sind. Dagegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, nachdem das neu hinzutretende Wohnbauland in demjenigen Teil des Planbereiches liegt, der von den Haupt-Emissionsquellen – dem Feuerwehrstandort und dem Dorfgemeinschaftshaus – abgewandt ist und gegenüber Letzterem zudem durch den Baukörper des vor der Ausführung stehenden Kindergartens abgeschirmt wird.	-

1.1.5 Art der baulichen Nutzung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 sollen bestimmte Nutzungen aus dem Katalog des § 4 BauNVO ausgeschlossen werden, insbesondere solche, die typischer Weise durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen zu Störungen führen oder die sparsam dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen überfordern. Das ist grundsätzlich eine Entscheidung, die die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit so treffen kann. Selbstverständlich gilt dieser Ausschluss nur für den aktuellen Änderungsbereich; für den nicht erfassten Teilbereich des Ursprungsplanes bleibt es dagegen bei dem „Allgemeinen Wohngebiet“, wie § 4 BauNVO es definiert. Das führt mindestens formal zu einer Differenzierung innerhalb des Baugebietes, die sich eventuell nicht jedem Betroffenen erschließen wird.	Die Gemeinde hält an der Festsetzung fest, da sich die als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen städtebaulich nicht einfügen würden. Die in dieser Hinsicht eintretende Differenzierung ist von geringer Bedeutung, da auch in den übrigen Teil des Baugebietes nicht mit Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbau-betrieben und Tankstellen zu rechnen ist.

1.1.6 Bezug der Höhenfestsetzung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die ebenfalls neu eingefügte textliche Festsetzung Nr. 2 soll Klarstellungen in Bezug auf die Handhabung der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzung zur maximalen Höhenentwicklung enthalten. So ergibt sich beispielsweise nur aus ihr, wann der erste und wann der zweite Wert bei der Höhenbegrenzung anzuwenden ist. Insofern wäre eigentlich zu wünschen, dass diese textliche Festsetzung für den gesamten (ursprünglichen) Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeführt wird, in dem auch die Höhenbegrenzung gelten soll.	Die Gemeinde schließt diese B-Plan-Änderung ohne Erweiterung des Geltungsbereichs ab. Ob in dem übrigen Geltungsbereich des Urplan eine entsprechende ergänzende Festsetzung sinnvoll ist wird separat geprüft.

1.1.7 Flächen für den ruhenden Verkehr

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Fläche, die neu mit der Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – ruhender Verkehr“ überzogen werden soll, fällt mit derjenigen Fläche zusammen, auf der in dem mir bereits vorliegenden Bauantrag für den Kindergarten die notwendigen Einstellplätze im Sinne des § 47 NBauO	Die Stellplatzfläche ist nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und die dort zu errichtenden Stellplätze werden per Baulast dem Grundstück der Kindertagesstätte zugeordnet.

nachgewiesen werden sollen. Einstellplätze in diesem Sinne müssen jedoch gerade auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen. Die bis 2012 geltende Fassung des § 47 Abs. 1 NBauO enthielt eine einschlägige Definition, und heute ergibt es sich aus § 47 Abs. 4 Satz 1 NBauO. Die beabsichtigte Festsetzung konterkariert also den im Baugenehmigungsverfahren geführten Nachweis der Einstellplätze, indem er die dafür vorgesehene Fläche der öffentlichen Verkehrsfläche zuschlägt. Insofern empfehle ich dringend, die betreffende Fläche als Teil der „Fläche für den Gemeinbedarf“ zu belassen.	
--	--

1.1.8 Baugrenze des nicht geänderten Bereichs

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Zusammenhang mit der Verkleinerung der „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten“ fällt auf, dass die dafür festgesetzte überbaubare Fläche zukünftig keine abgeschlossene Fläche mehr darstellt, sondern an ihrem südlichen Rand quasi „aufgerissen“ wird. Um in meiner Funktion als Bauaufsichtsbehörde den geänderten Plan rechtssicher vollziehen zu können, bitte ich, die Baugrenze so zu ergänzen, dass sich wieder eine geschlossene überbaubare Fläche ergibt. Formelle Voraussetzung dafür ist freilich eine geringfügige Erweiterung des Änderungsbereiches.	Die Baugrenze des Urplanes umschließt die festgesetzte überbaubare Fläche. Durch die nun erfolgte Festsetzung nicht überbaubarer Fläche durch die Änderung wird die überbaubare Fläche somit an der Geltungsbereichsgrenze der Änderung beschnitten. Gedanklich entsteht somit an dieser Linie eine Baugrenze. Jedenfalls wird durch die 1. Änderung des B-Plans keine Verkleinerung überbaubarer Fläche außerhalb ihres Geltungsbereichs vorgenommen. Eine Erweiterung des Änderungsbereichs ist insofern nicht erforderlich.

1.1.9 Bodendenkmalpflege

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen sowie zur eventuellen archäologischen Fundhoffigkeit liegen mir gegenüber dem Aufstellungsverfahren für den ursprünglichen Bebauungsplan keine neuen Erkenntnisse vor.	-

1.1.10 Kosten

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zur (zusätzlichen) Kostenbelastung für die Gemeinde, die aus der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten steht, enthält	Die Kosten der zusätzlichen Verkehrsfläche werden nach dem Erschließungsbeitragsrecht umgelegt. Durch die Verkleinerung des

die Entwurfsbegründung keine Aussagen, so dass ich die Tragbarkeit einer eventuell entstehenden Kostenbelastung nicht beurteilen kann.	Grundstücks für die Kindertagesstätte werden jedoch erhebliche Anteile an Erschließungskosten eingespart und die zusätzliche Wohnbaufläche führt zu weiteren Einnahmen der Gemeinde.
--	--

1.2 LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 5.2.2018

1.2.1 Kampfmittel

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kosten pflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Vorbemerkung: Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da der zuständige Fachdienst des Landes keine weitere Gefahrenerforschung empfiehlt, wird auf eine entsprechende Auswertung von Luftbildern oder andere Maßnahmen der Gefahrenerforschung verzichtet.

<u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:</u> ☐ Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant. ☐ Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant. <u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</u> ☐ Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken. ☐ Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen. ☒ Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	
---	--

1.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 7.2.2018

1.3.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer	

ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nf. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten

Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
---	--

1.4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 23.2.2018

1.4.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Eine Ausbauentcheidung 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 Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	

1.5 Avacon, Schreiben vom 22.2.2018

1.5.1 Elektrische Energie und Gas

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wenn im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie und Gas entsteht, werden Erweiterungen unserer Netze erforderlich. Bei dem geplanten Um- bzw. Ausbau der Immobilien ist ferner zwingend darauf zu achten, dass unsere vorhandenen Anlagen nicht überbaut werden	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 2.3.2018

1.6.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.7 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Schreiben vom 28.2.2018

1.7.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.8 LGLN Katasteramt Helmstedt, Schreiben vom 12.2.2018

1.8.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.9 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 2.3.2018

1.9.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.10 Tennet, Schreiben vom 2.2.2018

1.10.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.11 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 9.2.2018

1.11.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.12 , Schreiben vom

1.12.1 Keine Anregungen oder Hinweise

1.13 , Schreiben vom

1.13.1 Keine Anregungen oder Hinweise

2 Nachbargemeinden

Keine Stellungnahmen

3 Bürger

Keine Stellungnahmen

Gemeinde Wolsdorf

Bebauungsplan "Am Mühlenweg" 1. Änderung

(B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Begründung

Stand: Juni 2018

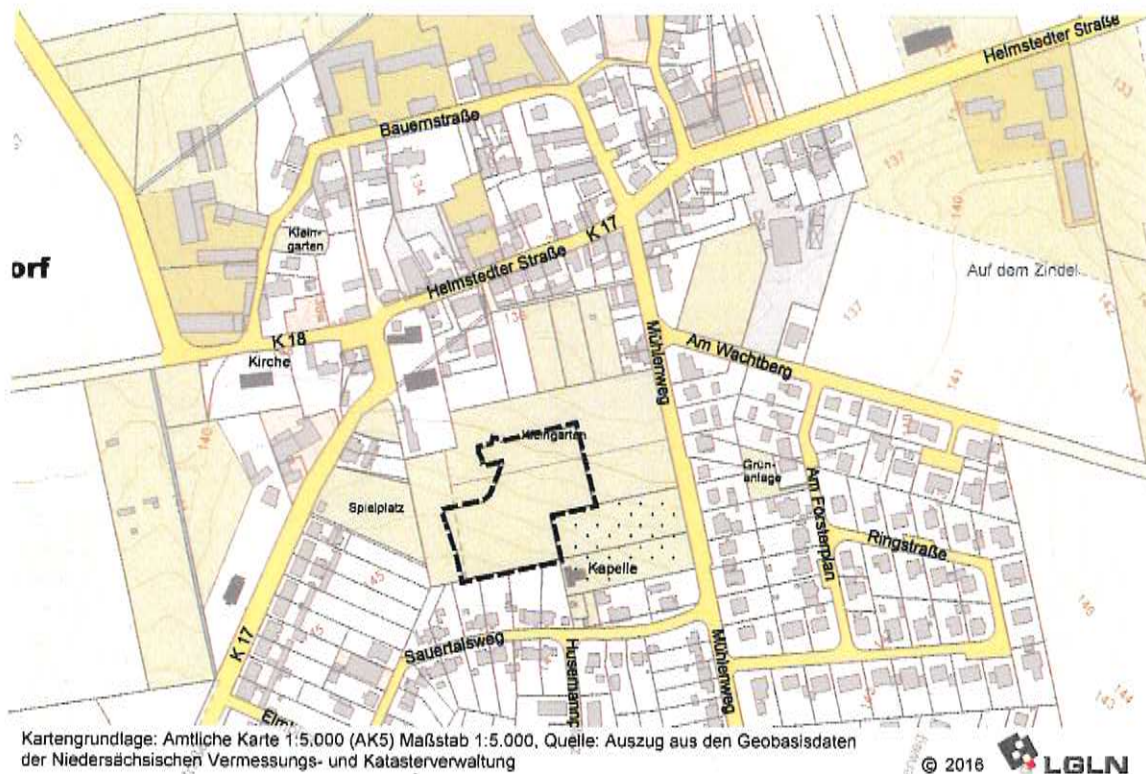


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000

Kontakt:

Bearbeitung:

Gemeinde Wolsdorf
über
Samtgemeinde Nord-Elm
Wohnen, Bauen, Immobilien
Steinweg 15
38373 Süpplingen
05355 697-28

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911
nv@bvplan.de

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
1.3	Verfahren	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Raumordnung	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Schutzgebiete	3
3	Planung	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.2.1	Grundflächenzahl	3
3.2.2	Geschossigkeit	3
3.2.3	Firsthöhe	4
3.2.4	Überbaubare Flächen, Baugrenzen	4
3.2.5	Grünfläche, Spielplatz	4
3.2.6	Bauweise	4
3.3	Erschließung	4
3.3.1	Verkehr	4
3.3.2	Energie	4
3.3.3	Trinkwasser und Löschwasser	5
3.3.4	Abwasser	5
3.4	Baugrund	5
3.5	Flächenbilanz	5
3.6	Umweltbelange	6
3.6.1	Boden	6
3.6.2	Wasser	6
3.6.3	Luft/Klima	6
3.6.4	Arten und Lebensgemeinschaften	6
3.6.5	Landschafts- (Orts-)bild	6
3.6.6	Mensch (Immissionsschutz)	7
3.6.7	Eingriffsregelung	7
3.6.8	Artenschutz	8
4	Literaturverzeichnis	8

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde hat mit dem Bebauungsplan „Am Mühlenweg“ eine Innenverdichtung im Bereich einer ehemaligen Kleingartenanlage durchgeführt und dabei sowohl Flächen für den individuellen Einfamilienhausbau sowie für eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Inzwischen liegt für die Kindertagesstätte ein Bauantrag vor und es wurde ein entsprechendes Grundstück gebildet, das nun deutlich kleiner ist als die ursprünglich festgesetzte Gemeinbedarfsfläche.

Mit der vorliegenden Änderung soll nun der Anteil der Fläche für den Gemeinbedarf, der nicht für die Kita genutzt wird, ebenfalls einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich westlich des Mühlenweges und südlich des Dorfgemeinschaftshauses (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,64 ha.

1.3 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenverdichtung und wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans beträgt weniger als 20.000 m², da schon der Geltungsbereich deutlich kleiner ist. Weiterhin dient das Verfahren keinem Vorhaben, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) können ausgeschlossen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll und auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3(1) BauGB verzichtet wird. Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB wird ebenfalls abgesehen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist Wolsdorf keine besondere Funktion zugeordnet. Für den Geltungsbereich sind keine raumordnerischen Ziele oder Vorbehalte festgelegt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche dar. Im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung, die 2015 wirksam geworden ist, wurde für den Geltungsbereich Wohnbaufläche eingeführt.

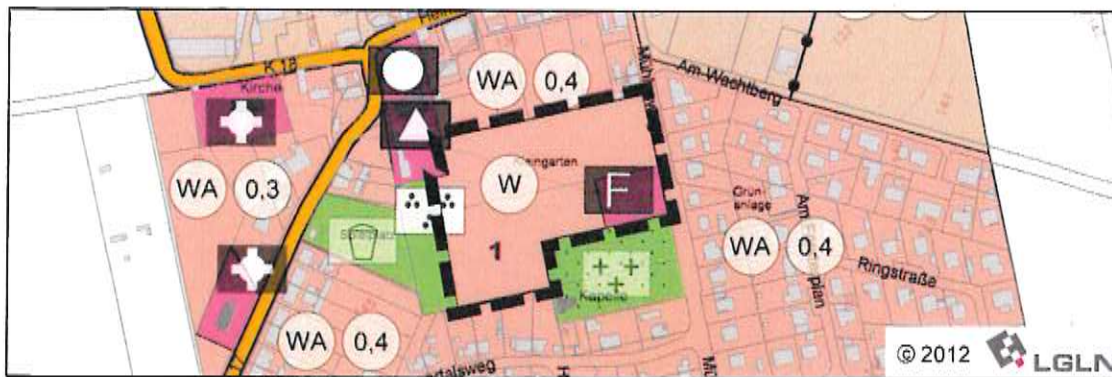


Abbildung 2: 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Nord-Elm (Ausschnitt, 1:5.000)

2.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den §§ 22 bis 26 sowie 28 bis 30 BNatSchG oder nach dem Wasserrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzobjekte nach dem Denkmalschutzgesetz sind nicht betroffen.

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll, entsprechend der Festsetzungen des B-Plans in den benachbarten Flächen, ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um den Neubau von Wohnhäusern zu ermöglichen. Dabei sollen nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen werden. Im WA werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Geltungsbereich mit einem Wert von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, so dass nach diesen Maßgaben eine maximale Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche möglich ist. Zu beachten ist jedoch, dass anfallende Niederschlagswasser schadlos zu entsorgen ist. Die Einleitmenge in den öffentlichen Kanal muss aufgrund des ausgelasteten Kanalnetzes begrenzt werden, so dass auf den einzelnen Baugrundstücken Maßnahmen zur Regenrückhaltung erforderlich werden (siehe Abschnitt 3.3.4).

Die Regelung entspricht der Festsetzung im Urplan für die benachbarten Flächen.

3.2.2 Geschossigkeit

Hinsichtlich der Geschossigkeit soll den Bauherren eine große Freiheit gewährt werden. Die Bauvolumen werden neben der GRZ maßgeblich durch die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Damit soll für das Obergeschoss eine Flächenbegrenzung, die bei der Eingeschossigkeit besteht, entfallen. Ein 2. Obergeschoss soll jedoch durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen vermieden werden. Damit werden Bauformen ermöglicht, die heute im Einfamilienhausbau eine hohe Akzeptanz haben und die mit eingeschossigen Bauformen gut harmonisieren.

Die Regelung entspricht der Festsetzung im Urplan für die benachbarten Flächen.

3.2.3 Firsthöhe

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird so festgesetzt, dass in der Regel kein Dachgeschoss zusätzlich zu 2 Vollgeschossen entstehen wird und um insgesamt die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen. Aus diesem Grund werden für Flachdächer und geneigte Dächer unterschiedliche Werte festgesetzt. Dabei geht es zum einen um die Festlegung einer angemessenen Baudichte und zum anderen um die Sicherung eines harmonischen Ortsbildes durch die Vermeidung starker Höhenunterschiede zwischen den entstehenden Wohngebäuden. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird die Höhe der baulichen Anlagen bewusst nicht an das ansteigende Gelände angepasst. Damit soll eine Bebauung, die die Höhenfestsetzung stark ausnutzt, in den nördlichen, niedrigeren Teil der dort entstehenden Grundstücke gelenkt werden.

Die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen wird durch zeichnerische Festsetzungen in m über Normalnull (m NN) festgesetzt. Dabei haben

- a) geneigte Dächer Neigungen $\geq 20^\circ$ und
- b) Flachdächer Neigungen $< 20^\circ$.

Als Firsthöhe gilt der höchstgelegene Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

Die Regelung entspricht der Festsetzung im Urplan für die benachbarten Flächen.

3.2.4 Überbaubare Flächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese halten zu der Geltungsbereichsgrenze und den öffentlichen Flächen in der Regel einen Abstand von 3 m.

3.2.5 Grünfläche, Spielplatz

Im Westen des Geltungsbereichs wird ein kleiner Teil der Gemeinbedarfsfläche (60 m²) als Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der tatsächlichen Nutzung und der Abgrenzung der Flurstücke.

3.2.6 Bauweise

Im Bereich der Wohngrundstücke wird die Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu gewährleisten, wie sie der Umgebung entspricht.

Die Regelung entspricht der Festsetzung im Urplan für die benachbarten Flächen.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

Die im Urplan festgelegte Erschließung sieht eine Stichstraße mit Wendehammer vor, von der wiederum ein Wohnweg und ein Fußweg abgeht. Diese Verkehrsflächen werden um einen weiteren Wohnweg mit einer Breite von 6 m ergänzt, um die neuen Grundstücke im Südwesten zu erschließen.

Weiterhin werden der vorhandene Wohnweg auf eine Breite von 6 m vergrößert und eine Fläche für den ruhenden Verkehr festgesetzt (4 Stellplätze).

3.3.2 Energie

Netzbetreiber für elektrische Energie ist die Avacon AG, und für Erdgas sind die Stadtwerke Elm-Lappwald zuständig. Die Erweiterung der Netze ist vom Mühlenweg aus möglich.

3.3.3 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Wasserverband Weddel-Lehre. Über die vorhandene Leitung im Mühlenweg kann das Plangebiet an das vorhandene Trinkwassernetz angebunden werden.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes soll über die Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Eine Löschwassermenge von 48m³/h über mindestens 2 Stunden ist im Bereich des Mühlenweges verfügbar. Sollte diese Menge durch die Netzerweiterung vom Mühlenweg aus im Plangebiet nicht erreicht werden können, ist eine Verbindung des Netzes mit der Leitung in der Warberger Straße zu prüfen oder aber die Heranführung von Löschwasser im Brandfall aus dieser Richtung.

3.3.4 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers ist der Wasserverband Weddel-Lehre zuständig. Schmutz- und Regenwasserkanäle liegen im Mühlenweg und sollen für die Abführung des Abwassers aus dem Plangebiet genutzt werden. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vor Ort vollständig versickert werden (siehe Abschnitt 3.4). Insofern sind im Geltungsbereich Vorkehrungen zur Regenrückhaltung und ggf. zur teilweisen Versickerung zu treffen. Dabei sind möglichst dezentrale Maßnahmen vorzusehen. Die Verpflichtung der Bauherren zur Regenrückhaltung und ggf. zur teilweisen Versickerung ergibt sich aus einer Beschränkung der Einleitmenge in der Einleitgenehmigung. Diese wird vom WWL erteilt, der auch die Einleitmenge festlegt. Neben Maßnahmen der Abflussvermeidung und der Flächenversickerung (befestigte Wege entwässern in angrenzende Grünflächen) sind Rückhaltemaßnahmen durch Zisternen oder vergleichbare Lösungen zu erwägen.

Für die Straßenentwässerung ist eine Regenrückhaltung durch einen Staukanal vorzusehen.

3.4 Baugrund

In Wolsdorf stehen Gesteine des mittleren Keuper an, die sich überwiegend aus Kalkstein, Mergel und Gips zusammensetzen. Diese sind häufig von glazialen Sedimenten oder Löß überlagert. In diesen Substraten haben sich überwiegend Pseudogley-Parabraunerden entwickelt. (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 2013)

Bei Baugrunduntersuchungen (öko-control GmbH, 2016) wurden Verwitterungslehm und verwittertes Festgestein (Tonstein) angetroffen. Für die Gründung von Bauwerken und Flächenbefestigungen wurden zusätzliche Maßnahmen begrenzten Umfangs empfohlen. Das anstehende Material ist während der Bauarbeiten vor einer Durchweichung möglichst zu schützen.

Die hydraulische Leitfähigkeit des Bodens wird im Baugrundgutachten mit gering durchlässig bezeichnet. Die Versickerung von Regenwasser wird daher nicht empfohlen.

Für den Geltungsbereich sind vergleichbare Ergebnisse zu erwarten, wie sie durch dieses Gutachten ermittelt wurden. Entsprechende Untersuchungen im Geltungsbereich selbst sollen in Kürze durchgeführt werden.

3.5 Flächenbilanz

Art der festgesetzten Nutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet	5.050 m²
Verkehrsfläche, einschl. Fußweg	1.242 m²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Parken	65 m²
Grünfläche, Spielplatz	60 m²

3.6 Umweltbelange

3.6.1 Boden

Nach der geologischen Karte 1:25.000 steht im Geltungsbereich Löß über mesozoischen Bildungen (Mergel und Tonstein des unteren Keuper) an. Der Boden ist durch die gärtnerische Tätigkeit und untergeordnet durch bauliche Tätigkeit geprägt. Es ist zu erwarten, dass die natürliche Bodenfruchtbarkeit durch die Einbringung von organischer Substanz erhöht wurde.

Der Boden im Geltungsbereich ist für den Naturhaushalt von allgemeiner Bedeutung. Er erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere im Zusammenhang mit der Grundwasserneubildung

Die B-Plan-Änderung soll eine Innenentwicklung fördern und wird so absehbar zu zusätzlicher Bebauung/Versiegelung führen. Auf der als zukünftig zusätzlich überbauten Fläche werden diese Funktionen vollständig entfallen.

Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen bei der Samtgemeinde sowie beim Landkreis Helmstedt nicht vor. Ebenfalls liegen keine Erkenntnisse über archäologische Fundstellen vor und der Planbereich weist auch keine Besonderheiten auf, die eine erhöhte Fundhoffigkeit erwarten ließen.

3.6.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Standort ist grundwasserfern und der Untergrund ist nur schwach durchlässig. Schichtenwasser kann aufgrund der Keuper-Sedimente im Untergrund auftreten.

Das Oberflächenwasser der zukünftig bebauten Flächen kann in den Regenwasserkanal im Mühlenweg eingeleitet werden. Möglichkeiten der örtlichen (Teil-) Versickerung sollten genutzt werden. Eine Rückhaltung des Regenwassers auf den Baugrundstücken und im Kanalsystem ist vorzusehen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nur mittelbar durch die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen zu erwarten.

3.6.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist zurzeit unversiegelt, so dass ein ausgeglichenes Geländeklima besteht. Besondere lufthygienische Beeinträchtigungen bestehen nicht.

Die durch die Planung zu erwartende Bebauung und Versiegelung hat durch die Verringerung der Verdunstung Einfluss auf das klimatische Retentionsvermögen. Es handelt sich um eine mittelbare Wirkung über das Schutzgut Boden. Besondere klimatische Wechselwirkungen dieser Fläche mit verdichteten Siedlungsbereichen existieren nicht.

3.6.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Im Geltungsbereich sind bereits Bauflächen festgesetzt, so dass Lebensgemeinschaften des Siedlungsraumes zu erwarten sind. Hinsichtlich der Zusammensetzung der Lebensgemeinschaften ist durch die B-Planänderung keine erhebliche Veränderung zu erwarten, die Biotopfläche wird jedoch aufgrund der zusätzlichen Bebauung geringer.

3.6.5 Landschafts- (Orts-)bild

Durch die B-Plan-Änderung soll eine Innenentwicklung mit zusätzlicher Bebauung gefördert werden. Durch den Wegfall von Grün-/Freiflächen wird sich das Ortsbild in diesem Bereich negativ verändern.

Die Auswirkungen sind jedoch sehr kleinräumig. Die zukünftige Bebauung wird im Orts- bzw. Landschaftsbild keine wesentliche Fernwirkung entfalten.

3.6.6 Mensch (Immissionsschutz)

Das geplante allgemeine Wohngebiet grenzt im Süden und Osten an Wohnbebauung und fügt sich so in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein.

Im Umfeld befinden sich jedoch auch andere Nutzungen, von denen ggf. Immissionen zu erwarten sind. Zum einen sind dabei das Dorfgemeinschaftshaus und der Festplatz zu erwähnen. Bei Veranstaltungen auf dem Festplatz und im Dorfgemeinschaftshaus ist mit Lärm zu rechnen und dies auch in der Nachtzeit. Die Anzahl der Veranstaltungen ist jedoch gering und an den Festplatz schließt keine Wohnbebauung direkt an. Die Kindertagesstätte, die unmittelbar angrenzend vorgesehen ist, ist zur Nachtzeit nicht schutzbedürftig. Wohngebäude an der Warberger Straße und der Helmstedt Straße befinden sich zudem ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Festplatz und dem Dorfgemeinschaftshaus und sind heute bereits hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit zu beachten.

Weiterhin wurde 2015 der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ aufgestellt (rechtswirksam seit dem 24.2.2016), der den Standort des Feuerwehrgerätehauses städtebaulich und planungsrechtlich einordnet. Die zu erwartenden Immissionen durch den Übungsbetrieb der Feuerwehr wurden im B-Plan-Verfahren untersucht und in der Grundstücksgestaltung sowie durch Festsetzungen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwall) berücksichtigt. Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete aus dem Beiblatt der DIN 18005 werden somit im Geltungsbereich durch diese Immissionen nicht überschritten.

Die Immissionen durch Einsatzfahrten sind dabei jedoch nicht berücksichtigt. Nach der Auffassung des Gutachters, der auch die Gemeinde folgt, entziehen sich Lärmimmissionen durch Einsatzfahrten, welche die Abwendung oder Beseitigung von Gefahren der Allgemeinheit zum Zweck haben, einer Beurteilung nach den o.g. Richtlinien, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften. Für die Abwägung der Immissionsschutzbeläge ist dennoch zu beachten, dass durch das Martinshorn der Einsatzfahrzeuge hohe Pegelwerte erreicht werden, die insbesondere zu einer erheblichen Störung der Nachtruhe führen können. Nach den Berechnungen ergäben sich in der Umgebung des Feuerwehrgerätehauses bereits am Tage Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um rd. 10 dB(A); in der Nachtzeit wäre der Immissionsrichtwert durch die angesprochenen Ereignisse um rd. 23 dB(A) überschritten.

Aufgrund der geringen Anzahl der Notfalleinsätze, die in den vergangenen Jahren zwischen 7 und 10 Einsätzen jährlich lag, hält die Gemeinde diese Störungen für hinnehmbar. Auch bei einem alternativen Standort führt der Einsatz des Martinshorns regelmäßig zu Immissionspegeln an Wohnnutzungen, die in der Nacht auch zum Aufwachen führen und erheblich stören, z.B. entlang der Fahrrouten. Eine Vermeidung solcher Störungen ist daher grundsätzlich unvermeidbar. Die Standortwahl der Feuerwehr bewirkt insofern lediglich eine besondere Häufung dieser Störungen in einem bestimmten Bereich. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Störungen bei Notfalleinsätzen sollte das Martinshorn möglichst spät eingeschaltet werden. Die Trennung von Zufahrt und Ausfahrt des Feuerwehrgrundstücks entflechtet die Verkehre der mit Privat-PKW ankommenden Einsatzkräfte und der abrückenden Einsatzfahrzeuge und schafft eine übersichtliche Verkehrssituation. Das Verlassen des Grundstücks sollte daher in der Regel ohne das Einschalten des Martinshorns möglich sein. Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde die Vorfahrtsregelung an der Einmündung Mühlenweg/Am Wachtberg zu ändern. Bei der derzeitigen Rechts-vor-links-Regelung müssen Einsatzfahrzeuge bei Notfalleinsätzen auf ihrem Weg zur Kreisstraße K17 (Helmstedt Straße) vor dieser Einmündung bereits das Martinshorn einschalten. Bei einer geänderten Vorfahrtsregelung mit Bevorrechtigung des Verkehrs auf dem Mühlenweg müsste das Martinshorn erst an der Einmündung auf die Helmstedt Straße (100 m weiter) eingeschaltet werden. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass das nun geplante allgemeine Wohngebiet durch den Standort des Feuerwehrgerätehauses nicht wesentlich gestört wird.

3.6.7 Eingriffsregelung

In den vorausgehenden Abschnitten werden die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erläutert.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, sind Eingriffe als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ anzusehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Kompensation ist demnach nicht erforderlich.

3.6.8 Artenschutz

Die erfassten besonders geschützten Brutvogelarten nutzen das hier betroffene Grünland nur als Nahrungshabitat.

4 Literaturverzeichnis

- Deutsches Institut für Normung. (2002). *DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“*, Juli 2002.
- Drachenfels, O. v. (2011). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen*.
- Erich Bierhals, O. v. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs.*, 24. Jg, Nr.4, 231-240.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie. (1. 3 2013). *NIBIS-Kartenserver (Niedersächsisches Bodeninformationssystem)*. Von www.lbeg.niedersachsen.de abgerufen
- öko-control GmbH. (2016). Geotechnische Untersuchung Wolsdorf B-Plan "Am Mühlenweg".- 1-16-07-154.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Im allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen

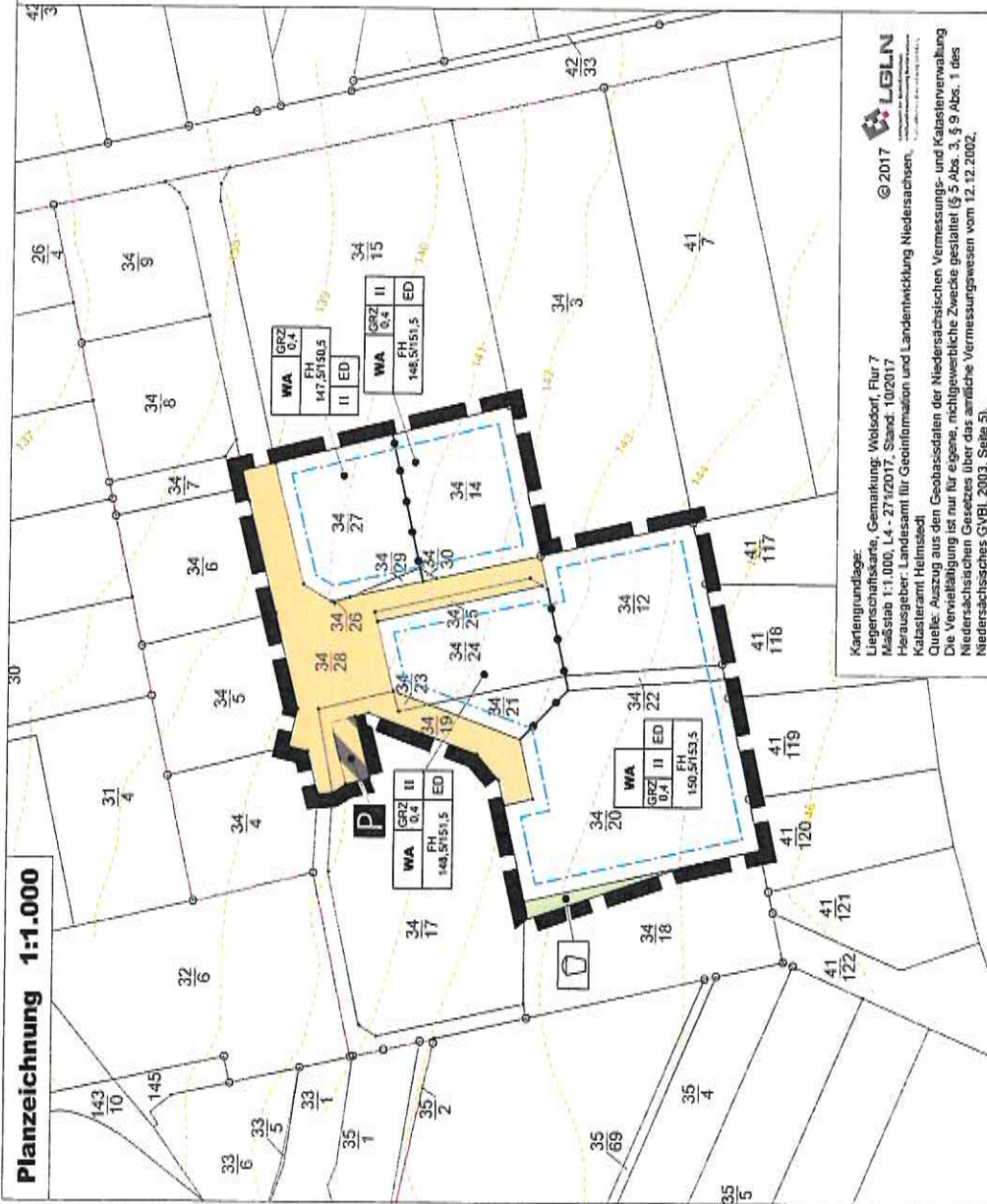
(1) Die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in m über Normalnull (m NN) festgesetzt. Dabei haben

- a) geneigten Dächer Neigungen $\geq 20^\circ$ und
- b) und Flachdächer Neigungen $< 20^\circ$.

Als Firsthöhe gilt der höchstgelegene Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.

(2) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

Planzeichnung 1:1.000



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte, Gemarkung: Wolsdorf, Flur 7
Maßstab 1:1.000, L4 - 27/12/2017, Stand: 10/2017
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Katasteramt Helmstedt
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des
Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Seite 5).

© 2017
LGLN

Übersicht 1:5.000



© 2017
LGLN

Zeichenerklärung:

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- FH** Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß für flache/geneigte Dächer (m NN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- P** Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Spielplatz
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P** ruhender Verkehr
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Höhenlinie, Übernahme aus der AK5

Gemeinde Wolsdorf
Bebauungsplan "Am Mühlenweg", 1. Änderung
Juni 2018
1:1.000