

Gemeinde Warberg - Der Gemeindedirektor-

Fachbereich Bauen, Wohnen, Immobilien	DRUCKSACHE
Teilbereich 60.1	02
Datum 02. Januar 2017	2017

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge	Datum	Zutreffendes ankreuzen x		
		ja	nein	geändert
Bauausschuss	05.01.2017			
Verwaltungsausschuss				
Gemeinderat				

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

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

Tagesordnungspunkt: Bebauungsplan „Am Kindergarten“

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 Kindergarten“ 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 Kindergarten“. (Die Begründung wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren aus der Entwurfsverfassung weiterentwickelt.)

Beschlussvorschlag:

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Kindergarten“ liegt in Form einer Tabelle vom Planungsbüro Warnecke vor.

Über die Stellungnahmen ist im Einzelnen zu beschließen.

In der Abwägung / Beschlussempfehlung Seite 19/20 ist ggf. über die Verringerung der Flächen des Bebauungsplangebietes zu entscheiden.

Sollte der bisherige Geltungsbereich beibehalten werden, kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

Entscheidet der Rat über eine Verkleinerung des Bebauungsplangebietes, ist die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu wiederholen.

Der Auslegungsbeschluss wäre nach dem Vorliegen neuer Unterlagen zu fassen.

Anlagen

Zur vorliegenden Planfassung vom 10.09.2016 äußerten folgende Träger öffentlicher Belange im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum zwischen 16.11.2016 - 19.12.2016 die nachfolgenden Bedenken und Anregungen. Im gleichen Zeitraum fand zudem die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt; hier wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Der jeweiligen Stellungnahme ist eine **Abwägung** angefügt, in der die planerisch relevanten Inhalte aus Sicht der Bauleitplanung kommentiert werden und ggf. Vorschläge hinsichtlich der weiteren Berücksichtigung formuliert werden.

Daran schließt sich die **Beschlussempfehlung** für die Gemeinde Warberg an: Hier wird dem Gemeinderat ggf. eine konkrete Änderung des Bebauungsplanes vorgeschlagen, was durch einen entsprechenden Beschluss herbeigeführt wird.

Nach Beschluss der möglichen Änderungen wird der Bebauungsplan mit Begründung entsprechend geändert und als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde beschlossen. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB schließlich in Kraft.

Deutsche Telekom, Technik GmbH, Braunschweig am 14.11.2016:

„... 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 Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.
- Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
- Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
- 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.“

Abwägung: Der Hinweis auf die vorhandenen Leitungen bedarf einer Ergänzung in der Begründung. Ihr Bestand und ihr Betrieb werden durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt.

Beschlussempfehlung: Änderung der Begründung in Kapitel 11 Ver- und Entsorgung unter dem Stichpunkt Telekommunikation, der erste Absatz wird wie folgt ersetzt: „Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge der Schulstraße und im Verlauf des bestehenden Verbindungsweges zum Gartenweg durch die Deutsche Telekom gegeben. Die vorhandenen Telekommunikationslinien bleiben erhalten; von hier aus erfolgt eine Verlegung im Zuge der Planstraße in das Plangebiet hinein.“

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade am 24.11.2016:

„Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.“

Abwägung: Zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung: Es ergibt sich keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg am 29.11.2016:

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

Abwägung: Zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung: Es ergibt sich keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes.

LGLN, Regionaldirektion Hameln am 29.11.2016:

„... sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.“

(Anmerkung: In der Anlage wird angegeben, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.)

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 gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.“

Abwägung: Da für Warberg keine Kriegseinwirkungen durch Luftmunition bekannt sind, ist davon auszugehen, dass (auch) im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

Beschlussempfehlung: Es ergibt sich keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes.

meinde Nord-Elm angeraten ist. Dies gilt umso mehr, als das einberichtigte „Allgemeine Wohngebiet“ zukünftig eine isolierte Insel innerhalb des „Dorfgebietes“ darstellen würde. Die diesbezügliche Entscheidung wird die Samtgemeinde freilich nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen ihrer Planungshoheit zu treffen haben.

Abwägung: Die Anregung zur umfassenden Aktualisierung des Flächennutzungsplanes kann an dieser Stelle nur zur Kenntnis genommen werden. Allerdings ergibt sich daraus keine Neubewertung der inhaltlichen Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

Beschlussempfehlung: Es ergibt sich keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes.

Bewusst nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden sind die Flurstücke 4/2 und 310/5, die den bisher von Bebauung frei gebliebenen Bereich nach Westen hin abschließen. Als Grund dafür wird in der Entwurfsbegründung ein entsprechender Wunsch des Eigentümers angegeben. Freilich werden diese beiden Flurstücke nach der Realisierung der planerisch vorbereiteten Bebauung ihrerseits zu einer „Baulücke“ werden und deswegen letztlich dennoch im Rahmen des § 34 BauGB ebenfalls bebaubar sein. Ob ihre Ausklammerung oder Einbeziehung gewollte oder ungewollte beitragsrechtliche Konsequenzen haben kann, zumal zumindest eines der beiden Flurstücke an die festgesetzte „öffentliche Verkehrsfläche“ angrenzt, wäre zuständigkeitshalber durch die Gemeinde zu prüfen.

Abwägung: Ob sich durch die unmittelbare Lage am erschließenden öffentlichen Verkehrsraum des Plangebietes auch für das Flurstück 4/2 bzw. das Grundstück Rhoder Straße 4 eine beitragsrechtliche Verpflichtung ergibt, ist seitens der Gemeinde unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu klären. Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

Beschlussempfehlung: Es ergibt sich keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes.

Formal handelt es sich bezüglich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ nur um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da dort eine Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche fehlt. Dies ist grundsätzlich eine planerische Entscheidung, die die Gemeinde so treffen kann. Wesentliche für den Planvollzug bedeutsame Folgen werden sich daraus allerdings voraussichtlich nicht ergeben.

Abwägung: Von einer Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde hier mit Blick auf die absehbare verdichtete Bauweise und die Notwendigkeit zur Einbeziehung von zahlreichen versiegelten und teilversiegelten Spiel- und Aufenthaltsflächen gezielt abgesehen. Allerdings darf auch in diesem Fall die Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

Beschlussempfehlung: Ergänzung der Begründung in Kapitel 4 Konzeption am Ende vom 8. Absatz: „Allerdings darf auch in diesem Fall die Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.“

Ernsthafte Nutzungskonflikte mit Relevanz für den Immissionsschutz sehe ich durch die verfolgte Planungsabsicht nicht veranlasst. Soweit unten auf Seite 10 der Entwurfsbegründung die Frage nach einer möglichen Wiederaufnahme früherer landwirtschaftlicher Nutzungen und insbesondere einer Großtierhaltung in den umgebenden Baugebieten angerissen wird, stimme ich der Auffassung zu, dass einer Beurteilung von Vorhaben anhand des § 34 BauGB eine Gebietsprägung zu Grunde zu legen wäre, die nicht mehr von entsprechenden Nutzungen bestimmt wird. An dieser Stelle sehe ich meine eingangs gegebene Empfehlung zur Überprüfung des Flächennutzungsplanes in größerem Zusammenhang bestätigt.

geparkt werden. Dieser Umstand wird bei der Bemessung der Flächen für den ruhenden Verkehr zu berücksichtigen sein.

Außerdem weise ich darauf hin, dass formal zwischen den Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum und den Einstellplätzen im Sinne des § 47 NBauO unterschieden werden muss. Letztere müssen nach § 47 Abs. 4 NBauO auf den Baugrundstücken selbst oder in deren Nähe auf anderen (privaten) Grundstücken nachgewiesen werden. Ein diesbezüglicher Nachweis ist in der Vergangenheit angesichts des Entstehungszeitpunktes des ursprünglichen Schulgebäudes lange vor dem In-Kraft-Treten der NBauO nie geführt worden. Soweit die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum die Funktion von Einstellplätzen im Sinne des § 47 NBauO übernehmen sollen, entstünde in Bezug auf den Kindergarten eine Lösung, die der in § 47 Abs. 5 NBauO beschriebenen ähnelte.

Abwägung: Unbenommen von der Anzahl der vorzuhaltenden Parkplätze verbleibt der Nachweis von Einstellplätzen auf den jeweiligen privaten Grundstücken. Mit Blick auf den Bedarf bzw. die geringen Flächen am Kindergarten könnte hier gem. § 47 NBauO eine Umwidmung von Parkplätzen zu Stellplätzen im Rahmen der Baugenehmigung erwogen werden. Für den Bebauungsplan ist dieses allerdings nicht relevant.

Beschlussempfehlung: Es ergibt sich keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes.

Die textlichen Festsetzungen Nrn. 2 bis 4 enthalten absolute Höhenbegrenzungen für die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens, für die Traufhöhe und für die Gesamthöhe der Gebäude; auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll dagegen verzichtet werden. Auch dies ist eine Entscheidung, die so getroffen werden kann und bei dem gegenwärtigen Umgang mit dem Begriff des „Vollgeschosses“ aus der NBauO auch durchaus als sinnvoll gelten kann. Die Bezugsebene für alle drei Maße wird dabei durch Punkte in der Oberfläche der öffentlichen Verkehrsflächen definiert. Derartige Festsetzungen erweisen sich in der Praxis immer wieder als problematisch, weil diese Bezugsebene bei Ausführung der Mehrzahl der Vorhaben noch nicht in der Örtlichkeit existiert und mir als Bauaufsichtsbehörde sowie den Entwurfsverfassern, die bei Anwendung des § 62 NBauO die Verantwortung tragen, üblicher Weise auch nicht aus einer anderen Quelle bekannt ist. Um dem für meinen Dienstgebrauch abzuhelfen, bitte ich um die frühzeitige Übersendung eines Straßenausbauplanes mit den maßgeblichen Höhenlagen. Im Verhältnis zu den Entwurfsverfassern kann eine Lösung in der Aufnahme eines Tiefbauentwurfes in die Begründung zum Bebauungsplan bestehen.

Abwägung: Abwägung:

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die Straßenoberflächen vor dem jeweiligen Grundstück, ein anderer Bezugspunkt (z.B. gewachsenes Gelände) erweist sich wegen der insgesamt geringfügig aufzuhöhenen Gebietsfläche als nicht sinnvoll. Die Ausbauplanung wird frühzeitig vorliegen, weil die Erschließung auch insbesondere mit der technischen Infrastruktur frühzeitig erfolgen muss.

Beschlussempfehlung: Es ergibt sich keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes.

Auf die textliche Festsetzung Nr. 6, in der es um den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser geht, werde ich am Ende dieses Stellungnahmetextes noch näher eingehen.

Auf die textliche Festsetzung Nr. 8 sollte aus meiner Sicht im Interesse einer „Verschlankung“ und damit leichteren Handhabbarkeit verzichtet werden, denn erstens stellt die Ausbauplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel die nächste Planungsebene unterhalb des Bebauungsplanes dar; diese Auffassung findet sich auch am Ende des Abschnittes 7.6 der Entwurfsbegründung. Der Bebauungsplan hat nur die dafür benötigten Flächen zu sichern und verfügbar zu machen. Zweitens kann die Gemeinde den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen selbst steuern bzw. sie kann diesbezüglich durch Verträge Einfluss nehmen. Die Frage nach der Verankerung eines positiv anrechenbaren Postens in der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung stellt sich im vorliegenden Fall nicht, da

Ergänzung der Begründung in Kapitel 10 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen im sechsten Absatz nach dem zweiten Satz: „Dabei sind sowohl für das alte Dorf wie auch für die jüngeren Baugebiete von Warberg das steile Satteldach sowie das steile Krüppelwalmdach charakteristisch, die somit auch der Dachstruktur im Plangebiet zu Grunde gelegt werden.“

Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält sowohl „Hinweise“ als auch „Empfehlungen“, denen keinerlei Rechtswirkung zukommt. Derlei sollte bereits nach der Ziffer 20.3 der Niedersächsischen Verwaltungsvorschriften zum BBauG von 1983 aus Gründen der Rechtsklarheit neben den Festsetzungen nicht in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; daran hat sich aus meiner Sicht bis heute nichts geändert, auch wenn die VV-BBauG inzwischen aufgehoben worden sind. Ich empfehle deshalb dringend, auf die Hinweise und Empfehlungen zu verzichten. Etwas Anderes gilt alleine für die Angabe zur maßgeblichen Fassung der Baunutzungsverordnung, deren Kenntnis für den korrekten Vollzug des Bebauungsplanes unabdingbar ist; deshalb ist eine entsprechende Eintragung nach den VV-BauGB ausdrücklich vorgesehen. Alle anderen Informationen können selbstverständlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden, wo sie im vorliegenden Entwurf auch bereits in den Abschnitten 8 und 9 enthalten sind.

Abwägung: Da derzeit kein ausdrückliches Verbot zur Übernahme von Hinweisen oder Empfehlungen in einem Bebauungsplan mehr besteht, wird aufgrund der den hier angeführten Hinweisen zukommenden Bedeutung bzw. der den hier genannten Empfehlungen beigemessenen Wichtigkeit für den Verbleib im Bebauungsplan plädiert. Bekanntermaßen wird sowohl seitens der zukünftigen Eigentümer als auch ihrer Entwurfsverfasser vielfach lediglich der Bebauungsplan zur ersten Orientierung bzw. Ausarbeitung einer ersten Planung herangezogen. Deshalb erscheint es angemessen, diese wesentlichen ergänzenden Informationen hier weiterhin anzuführen. Eine inhaltliche Abwertung der zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen ist dadurch außerdem nicht zu befürchten. Unabhängig davon wird der Hinweis Nr. 3 (Artenschutz) in eine verbindliche Textliche Festsetzung überführt, während der Hinweis Nr. 4 gestrichen wird (s.u.).

Beschlussempfehlung: Es ergibt sich keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes.

In diesem Zusammenhang teile ich zum „Hinweis Nr. 2“ mit, dass mir im Planbereich und in dessen näherer Umgebung keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Sollte es dennoch zu entsprechenden Funden kommen, so gelten in der Tat die Verhaltensmaßregeln aus § 14 NDSchG.

Abwägung: Da archäologische Fundstellen und ein entsprechendes Verhalten vielfach nicht bekannt sind, sollte dieser für den Bauherrn oder seinen Entwurfsverfasser hilfreiche Hinweis auf dem Bebauungsplan angeordnet bleiben.

Beschlussempfehlung: Es ergibt sich keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes.

Der Artenschutz, der im „Hinweis Nr. 3“ angesprochen wird, gilt aus den §§ 39 ff BNatSchG heraus unabhängig von diesem „Hinweis“. Er besitzt in der Sache für den aktuellen Planbereich durchaus eine erhebliche Bedeutung, die auch bei Anwendung des § 13a BauGB fortbesteht: Angesichts der im Plangebiet vorhandenen Gehölze, die ganz sicher zahlreichen Vogelarten als Fortpflanzungsstätte dienen, wird sicherzustellen sein, dass die unvermeidliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfindet. Dies würde allerdings die verbindliche Festsetzung einer „Bauzeitenregelung“ auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, zumindest aber eine Steuerung durch die Gemeinde in ihrer Funktion als Erschließungsträgerin erfordern. Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen, damit im Falle einer tatsächlichen Besiedlung durch diese Tiere ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht sicher vermieden werden kann.

gebung. Diese Erklärung entbindet die Gemeinde freilich nicht von ihrer Verpflichtung, zu dieser Frage ggf. auch andere Quellen auszuwerten.

Abwägung: Der entsprechende Hinweis sollte in der Begründung am Ende von Kapitel 3 ergänzt werden.

Beschlussempfehlung: Ergänzung der Begründung am Ende von Kapitel 3 Vorgaben: „Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung vor.“

Zum Abschnitt 12 der Entwurfsbegründung merke ich an, dass ich als Voraussetzung für Geländeauffüllungen die Einhaltung der Zuordnungswerte Z_0 aus der einschlägigen LAGA-Richtlinie für erforderlich halte. Bezüglich der qualitativen Anforderungen im Zusammenhang mit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist außerdem § 12 der „Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ (BBodSchV) zu beachten.

Abwägung: Auf die Verwendung von Materialien der Zuordnungsklasse Z0 wird in Kapitel 12 bereits hingewiesen. Der Hinweis auf die BBodSchV fehlt allerdings.

Beschlussempfehlung: In der Begründung wird in Kapitel 12 Maßnahmen zur Verwirklichung unter dem Stichwort Baugrund am Ende vom letzten Absatz ergänzt: „Bezüglich der qualitativen Anforderungen im Zusammenhang mit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist außerdem § 12 der „Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ (BBodSchV) zu beachten.“

Die Entsorgung des aus dem Planbereich anfallenden Schmutzwassers soll nach dem Abschnitt 11 der Entwurfsbegründung über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage bei Süplingenburg erfolgen. Dagegen habe ich keine Bedenken.

Eine Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung ist nach den Ausführungen auf Seite 28 der Entwurfsbegründung angesichts der geologischen Verhältnisse im Untergrund nicht möglich. Dabei soll ein Bodengutachten, das diesbezüglich verlässliche Erkenntnisse vermitteln würde, offenbar erst noch eingeholt werden. Sobald es vorliegt, bitte ich es unverzüglich der Unteren Wasserbehörde in meinem Hause über die e-mail-Adresse elke.eckert@landkreis-helmstedt.de zugänglich zu machen. Erst auf dieser Grundlage wird mir eine qualifizierte Beurteilung des Problemkreises insgesamt möglich sein.

Statt der Versickerung soll das Niederschlagswasser nach den Ausführungen in der Entwurfsbegründung über einen Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden; dabei soll der Regenwasserkanal seinerseits abschnittsweise als Stauraumkanal ausgebildet werden. Ob zusätzlich eine Zwischenspeicherung auf den Baugrundstücken erforderlich ist, um Abflussspitzen zu „glätten“, ist nach dieser Textquelle offenbar noch nicht entschieden.

Eine solche Zwischenspeicherung wäre – wenn sie sich denn als erforderlich erweise – **nicht** mit einer Brauchwassernutzung kombinierbar, weil beide Funktionen gegensätzliche Anforderungen stellen: Für eine Brauchwassernutzung muss ein möglichst großer Teil des Speichervolumens ständig belegt sein, um aus diesem Vorrat möglichst lange schöpfen zu können. Eine Rückhaltung erfordert dem gegenüber ein möglichst großes freies Volumen, damit das zulaufende Niederschlagswasser in jedem Fall zurückgehalten werden kann. Das macht es erforderlich, eine Entleerung der Rückhalteeinrichtung innerhalb angemessener Zeit zu gewährleisten, damit auch beim nächsten Niederschlagsereignis wieder eine Rückhaltung möglich ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 trifft keine Entscheidung zwischen den Lösungen „Versickerung“ und „Ableitung“, sondern erwähnt beide Lösungen nebeneinander. Sie setzt damit die Möglichkeit einer

Änderung der Begründung in Kapitel 11 Ver- und Entsorgung unter dem Stichwort Regenwasserbeseitigung, hier wird der letzte Satz wie folgt ersetzt: „Die Bepflanzung der Oberflächenwasserbeseitigung bzw. der geplante Ausbau des Regenwasserkanals ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt und mit dem Wasserverband Weddel-Lehre abzustimmen. Die Einleitung in den Vorfluter bedarf dabei einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Voraussetzung für deren Erteilung wäre die Beibringung eines entsprechenden hydraulischen Nachweises, dass eine schadlose Ableitung möglich ist.“

In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass für die bereits bestehende Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Kanal im Zuge des Driftweges in die Missau offenbar noch keine Erlaubnis erteilt worden ist. Diesbezüglich sollte eine kurzfristige Abstimmung mit dem Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ im Landkreis erfolgen.“

Zu den Möglichkeiten und Grenzen einer Erdwärmenutzung verweise ich grundsätzlich auf den vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ vom 23.10.2012, der als Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“ veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eingesehen und auch als pdf-Datei kostenlos heruntergeladen werden kann.

In dem geplanten Baugebiet hat eine Nutzung der Geothermie mittels Erdwärmesonden wegen des gegebenen Grundwasserstockwerksbaues und der Verbreitung von Sulfatgestein in vergleichsweise geringer Tiefe als „bedingt zulässig“ zu gelten und ist deshalb wasserrechtlich anzeige- und erlaubnispflichtig. Für Kollektoren gilt mindestens eine Anzeigepflicht, bei hohen Grundwasserständen auf dem jeweiligen Grundstück z.B. durch Stauwasser auch eine Erlaubnispflicht.

Abwägung: Dieser Hinweis sollte in die Begründung in Kapitel 11 Ver- und Entsorgung ergänzt werden.

Beschlussempfehlung: Ergänzung der Begründung in Kapitel 11 unter dem Stichwort Wärmeversorgung: „Zu den Möglichkeiten und Grenzen einer Erdwärmenutzung wird auf den vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ vom 23.10.2012, der als Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“ veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eingesehen und auch als pdf-Datei kostenlos heruntergeladen werden kann, verwiesen.“

In dem geplanten Baugebiet hat eine Nutzung der Geothermie mittels Erdwärmesonden wegen des gegebenen Grundwasserstockwerksbaues und der Verbreitung von Sulfatgestein in vergleichsweise geringer Tiefe als „bedingt zulässig“ zu gelten und ist deshalb wasserrechtlich anzeige- und erlaubnispflichtig. Für Kollektoren gilt mindestens eine Anzeigepflicht, bei hohen Grundwasserständen auf dem jeweiligen Grundstück z.B. durch Stauwasser auch eine Erlaubnispflicht.“

Im Abschnitt 12 der Entwurfsbegründung werden Kosten aufgeführt, die der Gemeinde voraussichtlich aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen werden. Wegen der Tragbarkeit der dort dargestellten Kostenbelastung habe ich nach entsprechender Prüfung aufsichtsbehördlich keine Bedenken. Einen Abdruck dieser Stellungnahme gebe ich unmittelbar von hier aus der Gemeinde Warberg über die Samtgemeinde Nord-Elm zur Kenntnis.“

Avacon AG, Schöningen am 19.12.2016:

„Da durch die Umsetzung des Bebauungsplanes eventuell Anlagenerweiterungen unsererseits nötig werden, bitten wir Sie, uns an den weiteren Planungen zu beteiligen. Wir gehen davon aus, dass der Fortbestand der im ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Netzanlagen gesichert ist. Beim Bestimmen

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 Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.“

Abwägung:

Im Kartenserver der LBEG ist die Ortslage von Warberg nicht direkt als erdfallgefährdetes Gebiet gekennzeichnet; die entsprechende Kennzeichnung des nahe gelegenen Elms rechtfertigt allerdings die Zuordnung zur Erdfallgefährdungskategorie 3. Die entsprechenden Hinweise sollten in die Begründung und in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlussempfehlung:

Ergänzung der Begründung am Ende von Kapitel 3 Vorgaben: „Für das Plangebiet sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben; denn im Untergrund des Planbereiches stehen wasserlösliche Gesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung (Gipskarst) stattfindet. Da in der näheren Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind (die nächstgelegenen bekannten Erdfälle sind mehr als 1 km von der Planungsfläche entfernt), besteht nur ein relativ geringes Risiko.“

Das Planungsgebiet wird seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen; diese werden in Kapitel 12 Maßnahmen zur Verwirklichung konkret angeführt.“

Ergänzung der Begründung am Ende von Kapitel 12 Maßnahmen zur Verwirklichung: „Im Untergrund des Planbereiches stehen wasserlösliche Gesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung (Gipskarst) stattfindet. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da in der näheren Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind (die nächstgelegenen bekannten Erdfälle sind mehr als 1 km von der Planungsfläche entfernt), besteht nur ein relativ geringes Risiko.“

Das Planungsgebiet wird der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2).

Kategorien der Erdfallgefährdung im Gips- und Karbonatkarst (LBEG)

Kategorie	Beschreibung
Kategorie 0	Im Untergrund sind keine wasserlöslichen Gesteine bekannt. Erdfälle sind auch theoretisch unmöglich.
Kategorie 1	Lösliche Gesteine im Untergrund liegen in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückgeführt wird. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr.
Kategorie 2	Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der lokal bereits Verkarstung bekannt ist (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten. Sofern in der Nähe überhaupt Erdfälle bekannt sind, liegen sie mindestens 300 m entfernt.

len, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Diese sind in der Begründung unter Kapitel 12 Maßnahmen zur Verwirklichung dargelegt.“

Wasserverband Weddel-Lehre, Cremlingen am 22.12.2016:

„... der Wasserverband Weddel-Lehre hat keine Einwände zum Entwurf des Bebauungsplanes Warberg am Kindergarten. Aufgrund der innerörtlichen Bebauung ist für die komplexe Ableitung des Niederschlagswassers der Landkreis Helmstedt als Aufsichtsbehörde rechtzeitig in die Planungen einzubinden.

Weiterhin werden hydraulische Berechnungen des bestehenden Kanalnetzes bis zur Einleitung in die Vorflut benötigt; zur Ermittlung der noch zur Verfügung stehenden Wassermengen, die über das Kanalnetz abgeleitet werden können. Für Rückfragen stehen wir zur Verfügung.“

Abwägung: Die Konzeption zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet wurde frühzeitig mit dem Landkreis und mit dem Wasserverband abgestimmt. Die entsprechende Regelung ist unter dem Stichwort Regenwasserbeseitigung in Kapitel 11 der Begründung dargestellt. Hier sollte der Hinweis auf die Bestimmung von weiteren notwendigen Parametern zur Bestimmung der zusätzlich möglichen Ableitmenge ergänzt werden.

Beschlussempfehlung: Ergänzung der Begründung in Kapitel 11 Ver- und Entsorgung unter dem Stichwort Regenwasserbeseitigung am Ende vom letzten Absatz: „Um zu bestimmen, welche zusätzlichen Wassermengen über das vorhandene Kanalnetz ableitbar sind bzw. welche Dimensionen sich für den geplanten Stauraumkanal im Plangebiet ergeben, ist die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes bis zur Einleitung in die Vorflut zu ermitteln.“

Patzelt, Henrike und Bernhard Clemens, Warberg, Schulstr. 5 am 04.12.2016:

„... als unmittelbar betroffene Anwohner des Baugebiets Am Kindergarten haben wir grundsätzliche Bedenken gegen die Umwandlung und somit Zerstörung des parkähnlichen Spielplatzes im Zentrum der Gemeinde Warberg sowie der angrenzenden Flächen in ein Baugebiet und erheben Widerspruch.

Auf dem Spielplatzgelände findet sich ein landschaftlich abgerundetes, gepflegtes und vielfach genutztes Areal mit altem Baumbestand, abwechslungsreich gestalteten Flächen/Räumen mit Ruhezeiten, Sportfeld, vielfältigen Spielmöglichkeiten und einem kleinen Rodelberg. Der direkt benachbarte Kindergarten nutzt den Spielplatz für seine Kinder. Zudem ist der alte Baumbestand Biotop für eine große Anzahl von Vögeln - als Nistplatz, Schlafzone, Rast- und Sammelplatz für Zugvögel, besonders erwähnt seien hier Stare. Auch die Hecken und Sträucher beherbergen viele Tiere.

Abwägung: Ohne Zweifel verfügt das Planungsgebiet über einen markanten Gehölzbestand, der fraglos auch wichtige Lebensräume bietet. Entsprechend ist im Rahmen des Vorhabens auch der Artenschutz (gem. §§ 39 ff BNatSchG) zu gewährleisten, indem z.B. die unvermeidliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfindet. Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen, damit im Falle einer tatsächlichen Besiedlung durch diese Tiere ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht sicher vermieden werden kann.

Allerdings stellt es das öffentliche Interesse der Gemeinde Warberg dar, das Plangebiet neu zu gliedern und somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Auch der Bund als Gesetzgeber und der Landkreis als prüfende Planungsbehörde unterstützen diese Art von Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung, womit ergänzende bauliche Entwicklungen in zentraler Lage inmitten des

Wertminderung der eigenen Immobilie. Erschließungskosten, Anlieger- und Folgekosten beim Ausbau der neuen Straßenführung für Eigentümer der vorhandenen Grundstücke bei dann Angrenzung an die neue Straße.

Abwägung: Es ist nicht erkennbar, warum der Wert der eigenen Immobilie durch die Entwicklung des Baugebietes gemindert würde; durch die neue Nachbarschaft ließen sich auch positive Aspekte ableiten. Es handelt sich um eine subjektive Wahrnehmung, wobei die bisherige Lage zu umgebenden Freiflächen bei objektiver Sichtweise keine Beibehaltung dieser Situation rechtfertigt. Das öffentliche Interesse der Gemeinde, diese innerörtliche Fläche neu zu ordnen und dabei in großen Teilen einer Wohnbebauung zuzuführen (um eine weitere Siedlungsausdehnung am Ortsrand zu vermeiden und um Wohnbauflächen anzubieten), wiegt objektiv höher.

Durch die Ermöglichung einer wohnbaulichen Nutzung werden die privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zweifellos aufgewertet. Insofern ist es legitim und üblich, dass sie an den entsprechenden Kosten entsprechend beteiligt werden.

Beschlussempfehlung: Es ergibt sich keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes.

Unabhängig von unseren Bedenken ist die Begründung des Bebauungsplans an mehreren Stellen sachlich nicht korrekt:

(...) baulichen Entwicklung auf einer seit einigen Jahren weitgehend nicht mehr genutzten Fläche (...). Diese Aussage ist falsch. Der Großteil der ausgewiesenen Bauplätze befindet sich in Privatbesitz der Anlieger der Rhoder Straße und steht nachweislich nicht zum Verkauf. Der restliche Teil wird als Spiel- und Sportplatz genutzt. Damit ist die Eignung der Gesamtfläche an sich in Frage zu stellen.

Abwägung: Die derzeitige Situation bzw. Nutzung der Gesamtfläche hat die Gemeinde bewogen, die zukünftige Entwicklung dieser Fläche neu zu ordnen; denn Teile der Fläche (ehem. Friedhofserweiterungsfläche, einige Gärten) liegen tatsächlich brach; der Spiel- und Bolzplatz (nicht Sportplatz!) weist Sanierungsbedarf auf und der Kindergarten wird erweitert. Zudem besteht Nachfrage nach Wohnbauflächen, was hier in zentraler Lage gewährleistet werden kann. Somit ist ein öffentliches Interesse an der Neuwidmung dieser Flächen gegeben. Im ersten Absatz der Begründung in Kapitel 1 sollte aber die Umschreibung *weitgehend* angemessener durch *teilweise* ersetzt werden.

Trotz erheblicher Bemühungen um eine objektive Information haben insbesondere zahlreiche betroffene Flächeneigentümer südlich der Rhoder Straße nach wie vor Vorbehalte gegen eine wohnbauliche Entwicklung ihrer ehemaligen Gartenflächen. Die Flächen 126/4 – 126/27, 126/29 sowie 7/126 (und 395; bezieht sich das womöglich auch auf 120/4 ?) stehen derzeit nicht zum Verkauf (siehe folgendes Schreiben). Damit ergeben sich folgende Möglichkeiten:

Unabhängig von der Verfügbarkeit sämtlicher Teilflächen wird der Bebauungsplan in der vorliegenden Weise beschlossen. Damit bleibt für das gesamte Gebiet die angestrebte geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt, wenngleich der nordöstliche Bereich wegen der nicht zur Verfügung stehenden Grundstücke zunächst nicht realisiert werden kann. Das neue Baugebiet würde somit in mindestens zwei Bauabschnitten entwickelt werden: Der erste Abschnitt umfasste die Flächen westlicherseits der östlichen Grenze des Flurstückes 126/23. Zeitlich unabhängig davon könnte dann später der zweite Abschnitt folgen, sofern die betreffenden Grundstückseigentümer ihre Situation neu bewerten. Erst in diesem Fall ergibt sich für sie zudem eine Beteiligung an den Erschließungskosten.

Alternativ dazu besteht aber auch die Möglichkeit, die Flächen 126/4-126/9 sowie 7/126 komplett aus dem Geltungsbereich herauszunehmen und den Bebauungsplan deutlich zu verkleinern. Dabei bliebe zu überlegen, ob eine nachträgliche Erweiterung durch die Anbindung mit einer Stichstraße ermöglicht werden sollte. Die entsprechend nicht mehr im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden

Abwägung: Neben der städtebaulichen Neuordnung verfolgt die Gemeinde Warberg mit dieser Planung das Ziel, Wohnbauland zu entwickeln, um eine gewisse Nachfrage aus der Gemeinde berücksichtigen zu können. Bereits oben wurde angeführt, dass dieses öffentliche Interesse höher einzuordnen ist als der einzelne subjektiv empfundene Vorteil, der sich auf die bestehende Randsituation zu umgebenden Freiflächen stützt. Es liegt im Ermessen der Gemeinde zu entscheiden, dass die Gründe, die damals für einen Erhalt von Spiel- und Bolzplatz sprachen, unter mittlerweile veränderten Rahmenbedingungen zu einer anderen Bewertung führen.

Zweifellos bleibt das Areal am Kindergarten erhalten; der Standort wird sogar erweitert. Allerdings fällt die räumliche Erweiterung mit rd. 6 m in westlicher Richtung eher gering aus, so dass sich dadurch keine wesentliche zusätzliche Lärmbelastigung für den Friedhof ergeben wird. Unabhängig vom Kindergartenbetrieb wird der öffentliche Spielplatz als Generationenspielplatz deklariert, der neben Angeboten für Kinder und Jugendliche auch ein Gesundheits- und Beweglichkeitstraining (für sämtliche Generationen) anbieten soll. In Verbindung mit attraktiven Aufenthaltsbereichen entsteht so eine das Gemeinschaftsleben fördernde Freifläche, die sich durch eine zentrale Lage zwischen Gemeindeverwaltung Kindergarten und Feuerwehr abseits von großen Verkehrswegen auszeichnet. Diese besondere Funktion kann auch auf den Friedhof ausstrahlen, der seinerseits als Ort der Besinnung, aber auch dem Austausch dient. In diesem Zusammenhang sollte in Kauf zu nehmen sein, dass bei (wenigen) Trauerfeiern im Einzelfall um Ruhe zu bitten ist.

Beschlussempfehlung: Es ergibt sich keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes.

Eheleute Wagenführ, Cardinal, Füllner, Schiemenz, Kaufmann, Malinowski und Lebenstedt, Warberg, Rhoder Straße am 24.10.2016:

Einwände gegen den Bebauungsplan - Am Kindergarten -

Da wir (die Eigentümer der betroffenen Grundstücke) von dem Bebauungsplan und der Bebauung die gleichen Probleme und Einschränkungen auf uns zukommen sehen, haben wir uns entschlossen gemeinsam als Eigentümer und Betroffene auf den Bebauungsplan zu reagieren und unsere Einwände vorzubringen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplan - Am Kindergarten - haben wir folgende Einwände "

• Der dörfliche Charakter wird zerstört

Wenn wir heute auf unseren Terrassen, Sitzplätzen oder am Gartenteich den Tag oder Abend mit dem Blick auf die gepflegten Gärten genießen, werden wir, wenn das Bauvorhaben zur Durchführung kommt, spätestens nach 15 Metern das Nachbargrundstück und Haus vor Augen haben, Unsere Grundstücke sind sehr schmal links und rechts sind die Nachbarn und nach vorn die Landstraße L 641, wir haben also nur die Möglichkeit uns nach Süden auszurichten. So kann man in Braunschweig oder Hannover planen, aber nicht in Warberg!

Abwägung: Bei einer Breite von durchschnittlich lediglich 12 m weisen die verbleibenden Grundstücke eine Länge von immerhin rd. 42 – 43 m auf. Die verbleibenden Grundstücke würden also über 500 m² Größe besitzen, was sich mit Blick auf Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften auch in vielen Neubaugebieten des ländlichen Raumes als zeitgemäß darstellt.

Beschlussempfehlung: Es ergibt sich keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes.

• Natur

Unsere Gärten sind z. Zt. min 800m² groß. Auf diesen Flächen werden Obstbäume, Gemüsebeete, Steingärten, Kartoffelacker, Gewächshäuser und Hühner gepflegt, in unseren Gärten können wir Igel, Grünspechte und Fledermäuse beobachten. In den alten Bäumen (teilweise über 80 Jahre alt) fühlen sich die Spechte und Käuzchen sehr wohl. Die Tiere, die wir oben aufführen, stehen alle unter Naturschutz!