

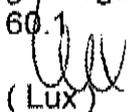
**Gemeinde Wolsdorf**  
- Der Gemeindedirektor -

Amt <b>Fachbereich Bauen, Wohnen, Immobilien</b>	<b>DRUCKSACHE</b>	
Az: <b>60.1</b>	Lfd. Nr.	Jahr
Datum <b>09.05.16</b>	012	2016

Vorlage der Verwaltung

an (zutreffendes ankreuzen)	Sitzungstag	Zutreffendes ankreuzen x			
		öffentlich	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag ja nein geändert	
Verwaltungsausschuss	12.05.2015		X		
Gemeinderat	12.05.2015	X			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt: 60.1  (Lux)	beteiligt	Der Gemeindedirektor  (Klisch)	Amt ..... zur Beschlüßausführung ( Handzeichen )
--	-----------	---	--

**Betreff:** Bebauungsplan „Am Mühlenweg“

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Rat der Gemeinde beschließt über die vorliegenden Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge im Einzelnen
- b) Der Rat der Gemeinde beschließt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) den Bebauungsplan „Am Mühlenweg“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und Abs. 3 als Satzung.  
Zugleich beschließt der Rat die Begründung zum Bebauungsplan „Am Mühlenweg“. (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“ liegt in Form einer Tabelle vom Büro Brokof & Voigts vor.

Über die Stellungnahmen ist im Einzelnen zu beschließen.

Sodann kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

# **Gemeinde Wolsdorf**

## **Bebauungsplan "Am Mühlenweg" der Gemeinde Wolsdorf**

### **Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen und Beschlussvorschläge**

### **Beteiligung nach den §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Bearbeitung:

**Brokof & Voigts**  
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt  
05355 98911

<b>1</b>	<b>TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>1</b>
1.1	LANDKREIS HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 28.4.2016	1
1.1.1	<i>Allgemeines</i>	1
1.1.2	<i>Erschließung eines angrenzenden, potentiellen Verdichtungsbereichs</i>	1
1.1.3	<i>Naturschutz und Landschaftspflege</i>	2
1.1.4	<i>Feuerwehrgerätehaus</i>	2
1.1.5	<i>Höhe baulicher Anlagen</i>	2
1.1.6	<i>Ausschluss von Nutzungsarten im allgemeinen Wohngebiet</i>	3
1.1.7	<i>Fläche für Gemeinbedarf, Bauweise</i>	3
1.1.8	<i>Bodenverunreinigungen</i>	4
1.1.9	<i>Bodendenkmalpflege</i>	4
1.1.10	<i>Wasserrecht</i>	4
1.1.11	<i>Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung</i>	4
1.1.12	<i>Regenrückhaltung auf privaten Grundstücken</i>	4
1.1.13	<i>Erdwärmenutzung</i>	5
1.2	WASSERVERBAND WEDDEL-LEHRE, SCHREIBEN VOM 8.4.2016	5
1.2.1	<i>Trinkwasserversorgung</i>	5
1.2.2	<i>Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung</i>	5
1.3	LGLN, REGIONALDIREKTION HAMELN – HANNOVER, KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST, SCHREIBEN VOM 27.4.2016	6
1.3.1	<i>Kampfmittel</i>	6
1.4	LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, SCHREIBEN VOM 3.5.2016	7
1.4.1	<i>Landwirtschaft/Bodenschutz</i>	7
1.5	VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 18.4.2016	7
1.5.1	<i>Telekommunikation</i>	7
1.6	DEUTSCHE TELEKOM, SCHREIBEN VOM 4.4.2016	7
1.6.1	<i>Telekommunikation</i>	7
1.7	HANDWERKSKAMMER BRAUNSCHWEIG-LÖNEBURG-STADE, SCHREIBEN VOM 5.4.2016	9
1.7.1	<i>Keine Hinweise oder Bedenken</i>	9
1.8	IHK, SCHREIBEN VOM 8.4.2016	9
1.8.1	<i>Keine Hinweise oder Bedenken</i>	9
1.9	LGLN KATASTERAMT HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 7.4.2016	9
1.9.1	<i>Keine Hinweise oder Bedenken</i>	9
1.10	NIEDERSÄCHSISCHES LANDVOLK BRAUNSCHWEIGER LAND E.V., SCHREIBEN VOM 12.4.2016	9
1.10.1	<i>Keine Hinweise oder Bedenken</i>	9
1.11	LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, SCHREIBEN VOM 3.5.2016	9
1.11.1	<i>Keine Hinweise oder Bedenken</i>	9
1.12	TENNET, SCHREIBEN VOM 6.4.2016	9
1.12.1	<i>Keine Hinweise oder Bedenken</i>	9
1.13	STADTWERKE ELM-LAPPWALD, SCHREIBEN VOM 3.5.2016	9
1.13.1	<i>Keine Hinweise oder Bedenken</i>	9

## 1 Träger öffentlicher Belange

### 1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 28.4.2016

#### 1.1.1 Allgemeines

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>die Gemeinde Wolsdorf beabsichtigt, dicht südlich des historisch gewachsenen Ortskerns auf einer bisher im Wesentlichen kleingärtnerisch genutzten Fläche ein „Allgemeines Wohngebiet“ und westlich daran anschließend einen Standort für einen (neuen) Kindergarten als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit entsprechender Zweckbestimmung festzusetzen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzungen „GRZ 0,4“, „Z = II“ und eine absolute Höhenbegrenzung bestimmt werden, die Bauweise soll auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt werden, und die verkehrliche Erschließung der Wohnbebauung soll von Osten vom Mühlenweg her erfolgen, während der Kindergarten (auch) von Norden über das gemeindeeigene Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses erreichbar ist. Dort sollen offenbar auch die zugehörigen Einstellplätze nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Den so beschriebenen Entwurf für den Bebauungsplan beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.</p>	-

#### 1.1.2 Erschließung eines angrenzenden, potentiellen Verdichtungsbereichs

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Problematisch erscheint mir, dass durch die Entwicklung, die der Bebauungsplan einleiten wird, die unmittelbar nordwärts anschließenden Flurstücke 27 bis 30 sowie 31/4 voraussichtlich endgültig von einer baulichen Nutzung abgeschnitten werden, indem ihre Erschließung langfristig unmöglich gemacht wird. Dabei drängt sich eine Mobilisierung dieses Baulandpotenzials in Ortskernlage aus meiner Sicht geradezu auf, der wirksame Flächennutzungsplan weist in diese Richtung, und auch die Gemeinde selbst spricht im Abschnitt 2.4 der Entwurfsbegründung davon, dass eine Innenentwicklung der Anlagerung neuen Baulandes am Ortsrand vorzuziehen sei. Vor diesem Hintergrund rege ich dringend Überlegungen zu der Frage an, ob nicht die Erschließbarkeit dieser Flurstücke offen gehalten werden sollte und welche Festsetzungen dazu zu treffen wären. Meine Erfahrung lehrt, dass auch dann, wenn aktuell diesbezügliche Pläne vehement verneint werden, schon nach kurzer Zeit entsprechende Wünsche angemeldet werden, die dann aber nicht mehr verwirklicht werden können.</p>	<p>Die Gemeinde berücksichtigt die Anregung, indem sie die Fläche, die notwendig ist um eine Erschließung von der nun geplanten Straße nach Norden zu führen, in ihrem Eigentum behält.</p> <p>Änderungen am vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind nicht erforderlich.</p> <p>Die betreffende Fläche würde ggf. gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Flächen für eine weitere Innenentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt erneut überplant und als Verkehrsfläche festgesetzt werden.</p>

### 1.1.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen im Allgemeinen und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Besonderen stimme ich grundsätzlich zu, und im Übrigen führt die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des § 13a BauGB dazu, dass keine naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen werden müssen, sondern die zweifellos durch die Bebauung eintretenden Einbußen von Gesetzes wegen als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ zu gelten haben. Diese gesetzgeberische Entscheidung habe ich gegen mich gelten zu lassen. Ich merke allerdings an, dass nach der aktuellen Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel (Krüger und Nipkow 2015) mit Feldsperling, Girlitz, Goldammer, Haussperling und Stieglitz bereits fünf der im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten auf der Vorwarnliste verzeichnet sind, und der Star gilt sogar als gefährdet. Schließlich lautet der lateinische Name des Wiesen-Fuchsschwanzes „<i>Alopecurus pratensis</i>“; er wäre im Abschnitt 3.6.4 oben auf Seite 8 der Entwurfsbegründung zu korrigieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>

### 1.1.4 Feuerwehrgerätehaus

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Errichtung des neuen Feuerwehrgerätehauses auf der Fläche, die sich im Osten an den hier in Rede stehenden Bebauungsplan anschließt, ist durch einen eigenen Bebauungsplan vorbereitet worden, der – ebenso wie das zugehörige schalltechnische Gutachten – die Absicht zu der jetzt vorbereiteten wohnbaulichen Entwicklung grundsätzlich bereits kannte und auch berücksichtigt hat. Die Umgebungsverträglichkeit des Feuerwehrgerätehauses unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes auch im Verhältnis zu dem hier geplanten Baugebiet wird außerdem in dem aktuell laufenden Baugenehmigungsverfahren für dieses Projekt geprüft; eventuell erforderliche Schutzvorkehrungen werden dort festgelegt werden. Die Verbindung zu diesem Sachverhalt wird im Abschnitt 3.6.6 der Entwurfsbegründung im erforderlichen Umfang hergestellt; dabei kann es an dieser Stelle sein Bewenden haben.</p>	<p>–</p>

### 1.1.5 Höhe baulicher Anlagen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Höhenentwicklung der Gebäude soll neben der Zahl der Vollgeschosse auch durch eine absolute Höhe über NN begrenzt werden. Diese Entscheidung liegt zweifellos innerhalb der Planungshoheit der Gemeinde. Ich begrüße grundsätzlich auch die Bezugnahme auf die Höhe über NN,</p>	<p>Die Gemeinde hat den Festsetzungsrahmen bewusst für die beschriebene 2-geschossige Bauweise ohne steiles Dach geöffnet. Eine Zweigeschossigkeit mit steilem Dach soll wegen der großen Höhe dieser Bauform nicht zugelassen werden. Auf eine Regelung zur Dachneigung,</p>

<p>bereitet doch der Vollzug von Plänen, die an die Höhe über den fertig ausgebauten Verkehrsflächen anknüpfen, während der Bauphase erfahrungsgemäß Schwierigkeiten. Ich sehe allerdings bei der gewählten Lösung die Gefahr, dass die Höhenwerte im Verhältnis zu den Höhenlinien der Kartengrundlage die Realisierung der festsetzungsgemäß zulässigen Zweigeschossigkeit behindern könnten. Zumindest wird die vorgesehene Festsetzungskombination Bauformen mit eher städtischer Anmutung („Stadtvilla“) begünstigen. Gemessen an dem Anspruch, ein harmonisches Ortsbild zu erzielen bzw. zu erhalten (vgl. Abschnitt 3.2.3 der Entwurfsbegründung), hielte ich dies für kontraproduktiv. Insofern empfehle ich eine Überprüfung und eventuell eine Ergänzung der Entwurfsbegründung durch eine beispielhafte Darstellung eines Gebäudequerschnittes.</p>	<p>etwa durch eine Gestaltungssatzung verzichtet die Gemeinde ebenfalls bewusst. Die eher städtische Anmutung dieses Bebauungstyps wird toleriert so wie in anderen Bereichen der Baugestaltung ebenfalls Abweichungen von regional- und dorftypischer Gestaltung hinzunehmen sind.</p>
---	---

#### 1.1.6 Ausschluss von Nutzungsarten im allgemeinen Wohngebiet

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Das festzusetzende „Allgemeine Wohngebiet“ soll gegenüber dem „Regeltyp“ aus § 4 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1 modifiziert werden. Darin werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die typischer Weise mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden sind und deshalb zu Störungen und zu Anforderungen an die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen führen würden, die der Eigenart des konkreten Baugebietes widersprächen. Diese Entscheidung begrüße ich auch im Hinblick auf das grundsätzliche Bestreben, öffentliche Verkehrsanlagen so auszubilden, dass Fußgänger unabhängig vom Alter – also auch Kinder im Vor- und Grundschulalter – den Weg zur Schule, hier zum Kindergarten, in den Ort oder zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs <u>gefahrfrei</u> zurücklegen können.</p>	-

#### 1.1.7 Fläche für Gemeinbedarf, Bauweise

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Für die „Fläche für den Gemeinbedarf“ sollen abgesehen von den Baugrenzen keine weiteren Festsetzungen getroffen werden. Dagegen habe ich keine Bedenken, ist doch bereits die Bauaufgabe als solche mit bestimmten typischen Eckdaten verbunden, und darf zudem von der Gemeinde als öffentlicher Bauherrschaft und als Plangeberin ein verantwortungsbewusster Umgang mit dem Baugrundstück erwartet werden. Ich stelle jedoch fest, dass zwischen dem Festsetzungsinhalt und dem Abschnitt 3.2.6 der Entwurfsbegründung eine Diskrepanz insofern besteht, als die dort angekündigte „offene Bauweise“ nicht festgesetzt ist.</p>	Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

**1.1.8 Bodenverunreinigungen**

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Aus meinen Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder in dessen unmittelbarer Umgebung. Diese Erklärung entbindet die Gemeinde freilich nicht von ihrer Verpflichtung, zu dieser Frage ggf. auch andere Quellen auszuwerten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**1.1.9 Bodendenkmalpflege**

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Ebenfalls keine Erkenntnisse liegen vor über archäologische Fundstellen, und der Planbereich weist auch keine Besonderheiten auf, die eine erhöhte Fundhoffigkeit erwarten ließen. Sollte es dennoch wider Erwarten zu archäologischen Funden kommen, so würde dies über § 14 NDSchG eine Informationspflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause oder der Gemeinde auslösen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**1.1.10 Wasserrecht**

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Planbereich berührt keine wasserrechtlichen Schutzgebiete und auch keine Oberflächengewässer; dem zufolge unterliegt die Planung diesbezüglich keinen Restriktionen.	-

**1.1.11 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers soll durch Ableitung über die öffentliche Kanalisation zur zentralen Kläranlage bei Süplingenburg erfolgen. Dieser Lösung stimme ich zu. Die Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen soll über einen Stauraumkanal erfolgen. Da am Ende der Niederschlagswasserkanalisation die Einleitung in ein Gewässer wasserrechtlich zu beurteilen ist, gilt grundsätzlich als Einleitmenge die Abflussmenge des natürlichen Geländes des Plangebiets. Unter dieser Rahmenbedingung stimme ich auch dieser Lösung zu.	-

**1.1.12 Regenrückhaltung auf privaten Grundstücken**

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Niederschlagswasserbeseitigung von den privaten Baugrundstücken ist nach Abschnitt 3.3.4 der Entwurfsbegründung durch Versickerung wohl nicht möglich, und auch die Ableitung über die vorhandene Kanalisation muss offenbar durch ergänzende Rückhaltungsmaßnahmen flankiert werden, die der Wasserverband Weddel Lehre über die von ihm zu erteilenden Einleitungsge-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält dennoch an dieser Lösung fest, da sie insgesamt am wirtschaftlichsten erscheint.

nehmigungen steuern soll. Diese Lösung wird allerdings nach meinen Erfahrungen nur funktionieren, wenn eine sogenannte Zwangsentleerung mit fester Ablaufmenge installiert wird, denn das Rückhaltevolumen muss nach jeder Füllung des Speichers innerhalb vergleichsweise kurzer Zeit wieder zur Verfügung stehen. Damit entfällt die Nutzung der Rückhalteeinrichtungen als Speicher beispielsweise für die Gartenbewässerung, die eine solche Lösung für die Grundstücksnutzer erst attraktiv machen könnte.

### 1.1.13 Erdwärmennutzung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der Planbereich gehört nach der geologischen Beschaffenheit des Untergrundes zu den Gebieten, die für eine Erdwärmennutzung nur bedingt geeignet sind. Um jeweils eine einzelfallbezogene Prüfung auch unter Berücksichtigung des Anlagentyps vornehmen zu können, muss für jede derartige Anlage beim Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ in meinem Hause eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Im Übrigen verweise ich auf den „Leitfaden Erdwärmennutzung in Niedersachsen“, der als Heft 24 der Schriftenreihe „Geo-Berichte“ vom LBEG publiziert worden ist. Er kann aus dessen Internet-Auftritt heruntergeladen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p>

## 1.2 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 8.4.2016

### 1.2.1 Trinkwasserversorgung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Trinkwasserversorgung im geplanten Bereich ist über eine Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet.</p> <p>Die neuen Leitungsabschnitte werden in den Straßen Mühlenweg und Warberger Straße in das bestehende Leitungsnetz eingebunden. Befinden sich zukünftige benötigte Trassengrundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde Wolsdorf, sind für diese Grundstücke Gestattungsverträge mit dinglicher Sicherung durch die Gemeinde Wolsdorf vorzubereiten.</p> <p>Die Löschwasserversorgung aus den zu errichtenden Leitungsabschnitten beträgt höchstens 48 m<sup>3</sup>/h mit 1,5 bar über zwei Stunden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Trinkwasserleitungen können innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen und weiterer Grundstücke der Gemeinde verlegt werden.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes ist als Grundschutz der Löschwasserversorgung ausreichend.</p>

### 1.2.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der Anschluss der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanäle erfolgt an das bestehende Kanalnetz in der Straße Mühlenweg.</p> <p>Eine eventuell benötigte Rückhaltung der Niederschlagswassermengen sowie dessen Bauaus-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kanäle können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.</p>

<p>führung ist in späteren Planungen zu ermitteln.</p> <p>Befinden sich zukünftige benötigte Trassengrundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde Wolsdorf, sind für diese Grundstücke Gestattungsverträge mit dinglicher Sicherung durch die Gemeinde Wolsdorf vorzubereiten.</p>	
---	--

### 1.3 LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 27.4.2016

#### 1.3.1 Kampfmittel

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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.</p> <p>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 kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Vorbemerkung:</p> <p>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.</p> <p><u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:</u></p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p> <p><u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</u></p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da der zuständige Fachdienst des Landes keine weitere Gefahrenerforschung empfiehlt, wird auf eine entsprechende Auswertung von Luftbildern oder andere Maßnahmen der Gefahrenerforschung verzichtet.</p>

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

#### 1.4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 3.5.2016

##### 1.4.1 Landwirtschaft/Bodenschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir empfehlen zu prüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

#### 1.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 18.4.2016

##### 1.5.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

#### 1.6 Deutsche Telekom, Schreiben vom 4.4.2016

##### 1.6.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekom-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

munikationslinien 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,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 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.

**1.7 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Schreiben vom 5.4.2016**

**1.7.1 Keine Hinweise oder Bedenken**

**1.8 IHK, Schreiben vom 8.4.2016**

**1.8.1 Keine Hinweise oder Bedenken**

**1.9 LGLN Katasteramt Helmstedt, Schreiben vom 7.4.2016**

**1.9.1 Keine Hinweise oder Bedenken**

**1.10 Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V., Schreiben vom 12.4.2016**

**1.10.1 Keine Hinweise oder Bedenken**

**1.11 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 3.5.2016**

**1.11.1 Keine Hinweise oder Bedenken**

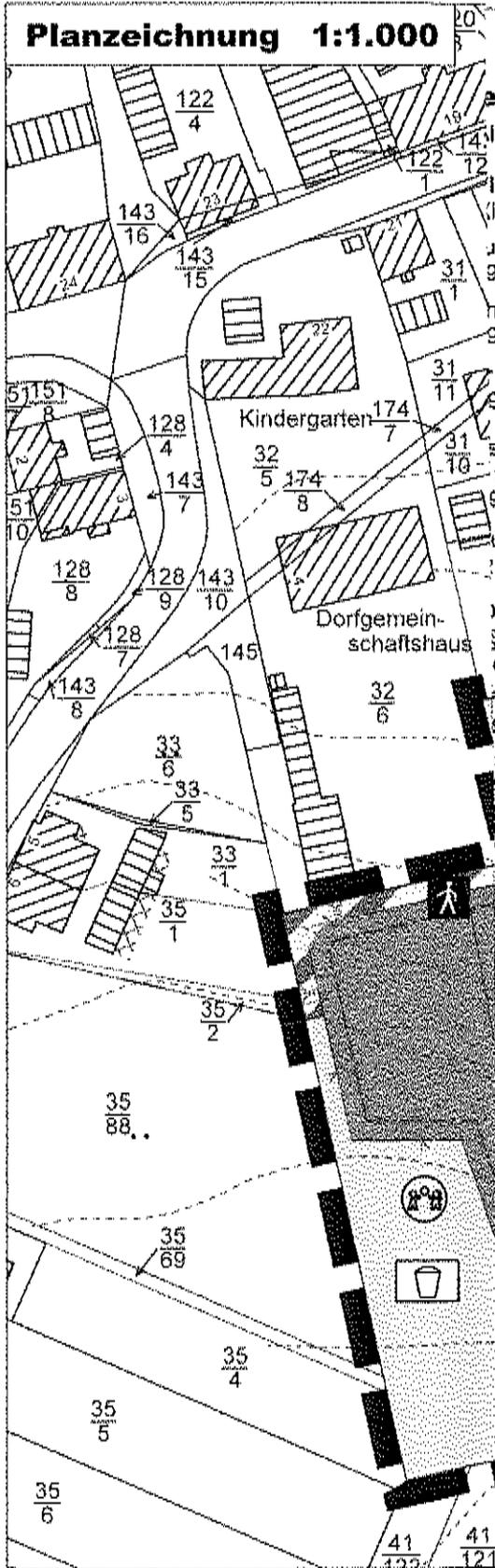
**1.12 Tennet, Schreiben vom 6.4.2016**

**1.12.1 Keine Hinweise oder Bedenken**

**1.13 Stadtwerke Elm-Lappwald, Schreiben vom 3.5.2016**

**1.13.1 Keine Hinweise oder Bedenken**

# Planzeichnung 1:1.000



## Erklärung:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf: (Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB))
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Höchstmaß der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- △ Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Gebäudehöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß flache/geneigte Dächer [m NN] (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Grundstücksgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 13 BauNVO)
- 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)
- Fußweg
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Linien ohne Normcharakter
- Grenzlinie, Übernahme aus der AK5

### Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte, Gemarkung: Wolsdorf, Flur 7

Maßstab 1:1.000, L4 - 55/2016, Stand: 02/2016

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Katasteramt Helmstedt

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungsbehörde  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke zulässig.  
Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen  
Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5).

Landgemeinde Wolsdorf

Flurplan "Am Mühlenweg"

16

0

## **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.

# Gemeinde Wolsdorf

## Bebauungsplan "Am Mühlenweg"

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

### Begründung

Stand 4.5.2016

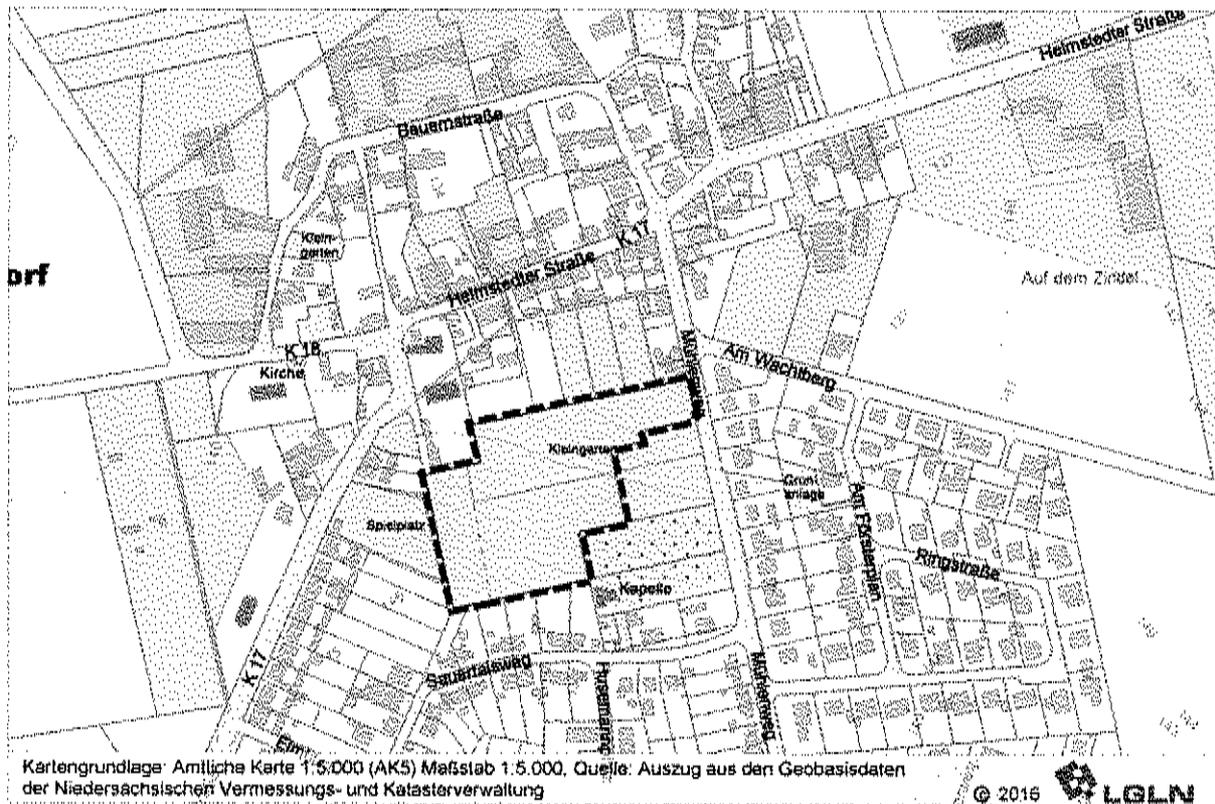


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:5.000

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 .....	3
2.3	Wohnbaulandbedarf .....	3
2.4	Kindertagesstättenkonzept, Kita-Standortwahl .....	3
2.5	Schutzgebiete .....	4
3	Planung .....	4
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.2.1	Grundflächenzahl.....	5
3.2.2	Geschossigkeit .....	5
3.2.3	Firsthöhe.....	5
3.2.4	Überbaubare Flächen, Baugrenzen .....	5
3.2.5	Grünfläche, Spielplatz .....	5
3.2.6	Bauweise .....	6
3.3	Erschließung.....	6
3.3.1	Verkehr .....	6
3.3.2	Energie .....	6
3.3.3	Trinkwasser und Löschwasser .....	6
3.3.4	Abwasser .....	6
3.4	Baugrund .....	7
3.5	Flächenbilanz.....	7
3.6	Umweltbelange .....	7
3.6.1	Boden .....	7
3.6.2	Wasser.....	7
3.6.3	Luft/Klima .....	8
3.6.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	8
3.6.5	Landschafts- (Orts-)bild.....	9
3.6.6	Mensch (Immissionsschutz) .....	9
3.6.7	Eingriffsregelung.....	10
3.6.8	Artenschutz.....	10
4	Literaturverzeichnis .....	10

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt eine ehemals als Kleingärten genutzte Fläche in der Ortsmitte für eine Innenentwicklung zu nutzen und in diesem Bereich neben Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau eine Fläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich abzusichern.

Durch die 18. FNP-Änderung der Samtgemeinde Nord-Elm wurde diese Entwicklung im Jahr 2015 eingeleitet. Gegenstand dieser Änderung war auch der Standort eines neuen Feuerwehrgerätehauses, für das bereits in einem separaten Verfahren ein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

## 1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich westlich des Mühlenweges und reicht bis zum Festplatz im Westen. Im Norden schließen Wohngrundstücke und das Dorfgemeinschaftshaus an, und südlich befinden sich der Friedhof und weitere Wohngrundstücke.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,4 ha.

## 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan 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 m<sup>2</sup>, 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.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB). Im vorliegenden Fall verzichtet die Gemeinde jedoch auf diese Vorgehensweise, da sie aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung von einer Entwicklung aus dem wirksamen FNP ausgeht (siehe Abschnitt 2.2).

# 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. Der Geltungsbereich reicht jedoch im Westen bis zu 29 m über den Änderungsbereich der 18. Änderung hinaus und setzt dort teilweise Bauflächen (Gemeinbedarfsfläche, ca. 1100 m<sup>2</sup>) fest. Der FNP stellt in diesem Bereich Grünfläche (Parkanlage) dar. Tatsächlich befindet sich dort ein Spielplatz.

Da eine Kindertagesstätte auch innerhalb einer Wohnbaufläche zulässig ist, kann die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ aus der Darstellung der Wohnbaufläche des wirksamen FNP entwickelt werden.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche von der Wohnbaufläche des wirksamen Flächennutzungsplans (1.100 m<sup>2</sup>), ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus Sicht der Gemeinde auch in dieser Hinsicht nicht verletzt.

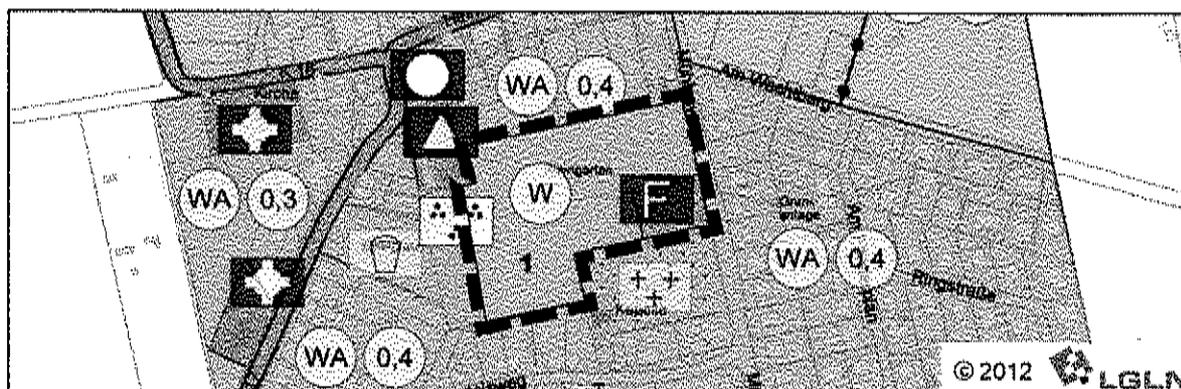


Abbildung 2: 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Nord-Elm (Ausschnitt, 1:5.000)

## 2.3 Wohnbaulandbedarf

Die Gemeinde Wolsdorf hat im Jahr 2001 den Bebauungsplan „Am Hölleckenberg I“ aufgestellt und mit diesem 33 Baugrundstücke ausgewiesen. Diese sind inzwischen bis auf 6 Stück bebaut, so dass nun weitere Flächen für die Eigenentwicklung des Ortes durch individuellen Einfamilienhausbau bereitgestellt werden sollen. Entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs (Abbildung 3) können im Geltungsbereich 10 Einfamilienhäuser entstehen. Ausgehend von der Nachfrage der letzten 15 Jahre, kann mit den so insgesamt zur Verfügung stehenden Grundstücken die Siedlungsentwicklung vermutlich für 9 Jahre gedeckt werden. Die Notwendigkeit, die Baugrundstücke am Mühlenweg jetzt bereits durch einen B-Plan baureif zu machen, ergibt sich aus dem städtebaulichen Zusammenhang mit der geplanten Kindertagesstätte und deren gemeinsamer Erschließung.

## 2.4 Kindertagesstättenkonzept, Kita-Standortwahl

Laut aktueller Beschlussfassung der Samtgemeinde sollen in Wolsdorf insgesamt zwei Gruppen (Kindergarten oder Krippe) in einem Neubau untergebracht werden.

Der vorhandene Gebäudebestand der Gemeinde kann diese Einrichtungen nicht aufnehmen, so dass ein Neubau erforderlich ist. Neben den Flächen im Geltungsbereich stehen der Gemeinde keine weiteren Flächen zur Verfügung, die als Standort für die neue Einrichtung infrage kommen. Die vorliegende Planung im Ortskern (Innenentwicklung) ist Standorten am Ortsrand, die landwirtschaftliche Fläche in Anspruch nehmen, grundsätzlich vorzuziehen. Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Standort im direkten Anschluss an das Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses und unter teilweiser Inanspruchnahme der vorhandenen Grünfläche gewählt, um eine sinnvolle Arrondierung gemeindlicher Einrichtungen zu erzielen. Insbesondere hinsichtlich der Stellplätze ergibt sich ein unmittelbarer Nutzen, da diese auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses angelegt werden sollen und sich dort eine sinnvolle Mehrfachnutzung ergibt.

## 2.5 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 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.

Für die geplante Kindertagesstätte wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Sie wäre auch im allgemeinen Wohngebiet als „Anlage für soziale Zwecke“ allgemein zulässig. Der Lärm, der von der Kindertagesstätte, insbesondere von den im Freigelände spielenden Kindern ausgeht, ist von den benachbarten Anwohnern im allgemeinen Wohngebiet hinzunehmen. Die beabsichtigte Anordnung von Stellplätzen auf dem Gelände des Dorfgemeinschaftshauses sorgt dafür, dass das Wohngebiet nur relativ gering mit dem Verkehr der Kindertagesstätte belastet wird.

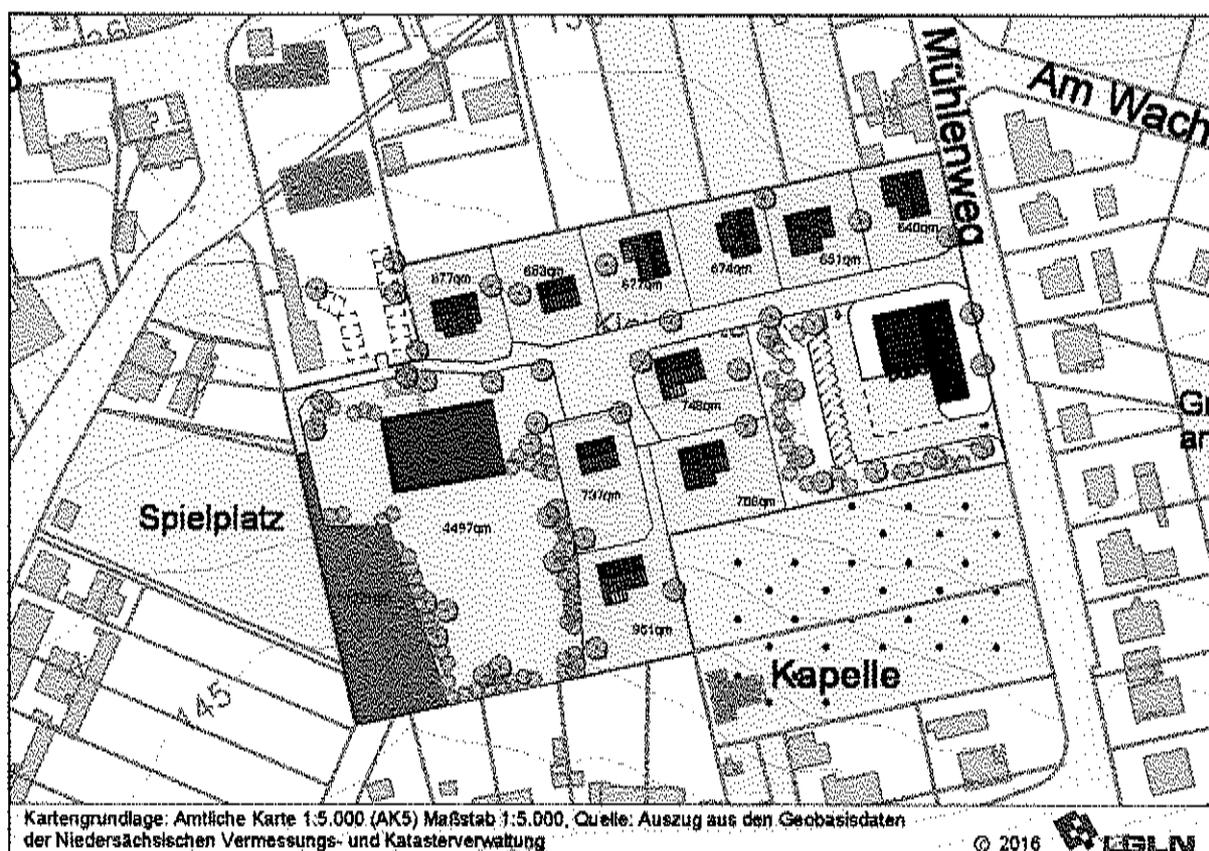


Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf 1:2.000

## 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).

### 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.

### 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.

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.

### 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. Nur das für die Kindertagesstätte vorgesehene Grundstück weist, entsprechend der vorliegenden Bebauungskonzeption, im Süden einen größeren nicht überbaubaren Bereich auf.

### 3.2.5 Grünfläche, Spielplatz

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich eine Grünfläche, die zum Teil als Spielplatz gestaltet ist und nach Westen in den Festplatz der Gemeinde übergeht. Diese Fläche wird nun zum Teil als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und soll der Kindertagesstätte dienen. Der Spielplatz wird nun weiter nach Süden verlagert. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine 1.220 m<sup>2</sup> große Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Insofern bleibt der Spielplatz in diesem Bereich erhalten.

### 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.

## 3.3 Erschließung

### 3.3.1 Verkehr

Die Breite der Stichstraße, die das Gebiet vom Mühlenweg aus erschließt, beträgt 7 m. Damit ergeben sich gute Gestaltungsmöglichkeiten für den Straßenquerschnitt und auch die Möglichkeit in größeren Abständen Straßenbäume zu setzen. Der Wendehammer bietet einen Radius von 20 m zum Wenden und ist somit für das Befahren mit LKW, insbesondere Müllfahrzeugen sowie für Rettungsfahrzeuge ausreichend groß dimensioniert. Für die Erschließung von Hinterliegergrundstücken gehen von dem Wendehammer zwei Erschließungswege ab. Ein 3 m breiter Fußweg führt von einem der Stichwege bis zum Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses und weiter bis zur Grünfläche.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich Gartengrundstücke, für die eine Innenentwicklung zu Gunsten einer Wohnnutzung ebenfalls denkbar ist. Es gibt für diesen Bereich eine Erschließungsoption von der Helmstedter Straße aus, die jedoch an der engsten Stelle nur eine Breite von 5 m aufweist. Ferner ist nicht klar, ob die Fläche aus privatrechtlichen Gründen überhaupt entsprechend entwickelt werden kann oder nur in Teilflächen. Aus diesen Gründen ist eine weitere Erschließungsoption aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan heraus wünschenswert. Andererseits sind die Entwicklungsoptionen so ungewiss, dass die Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche verfrüht erscheint. Daher wird die Gemeinde, die Eigentümerin der Flächen im Geltungsbereich ist, die Erschließungsoption allein durch das Grundeigentum sichern. Die Festsetzung „WA“ bleibt unverändert. Im Rahmen der ggf. später erfolgenden Innenentwicklung des nördlich gelegenen Bereichs kann dann auch für diese Fläche eine Festsetzung als Verkehrsfläche erfolgen.

### 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 48m<sup>3</sup>/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	7.132 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche, Kindergarten	4.497 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, einschl. Fußweg	1.230 m <sup>2</sup>
Grünfläche, Spielplatz	1.120 m <sup>2</sup>

### 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

Auf der als zukünftig 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 befindet sich größtenteils beweidetes Grünland, das aus einer ehemaligen Kleingartenanlagen hervorgegangen ist, von deren Gärten inzwischen der größere Teil aufgegeben wurde. Die Vegetation lässt noch diesen Übergang erkennen, wenn auch Weiche Trespe (*Bromus mollis*), Glatthafer (*Arrhenaterum elatior*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) dominieren. Im Westen liegt der Spielplatz mit Scherrasen und einzelnen Gehölzen.

Bei der Begehung im Mai 2014 wurden keine geschützten oder gefährdeten Pflanzen nachgewiesen.



Abbildung 4: Biotop- und Nutzungstypen, 1:1.500

Kürzel	Biotop	Kürzel	Biotop
GW	Grünland, beweidet	OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
GI	Intensivgrünland	PKA	Kleingartenanlage
HB	Einzelbaum	PFR	Gehölzreicher Friedhof

HBE/HSE	Baumgruppe/Siedlungsgehölz aus einheimischen Arten	PSZ	Grünfläche, Spielplatz
---------	--	-----	------------------------

Ferner wurden am 16. Mai 2014 die vorhandenen Brutvögel erfasst. Die Arten in Tabelle 1 wurden bei der o.g. einmaligen Begehung im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage beobachtet. Bei einer systematischen Erfassung muss mit weiteren Nachweisen dieser und vergleichbarer Arten gerechnet werden. Sie sind typische Bewohner menschlicher Siedlungen bzw. gestalteten Grünflächen und werden dort auch nach erfolgter Bebauung ähnliche Brutbedingungen vorfinden. Gefährdete Arten wurden nicht erfasst. Feldsperling, Girlitz, Goldammer, Haussperling und Stieglitz werden auf der Vorwarnliste der niedersächsischen Roten-Liste (2015) geführt. Der Star wird als gefährdet eingestuft.

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Brutvögel

Deutscher Artname	Wiss. Artname	Deutscher Artname	Wiss. Artname
Aaskrähe	<i>Corvus corone</i>	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>
Blaumaise	<i>Parus caeruleus</i>	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Elster	<i>Pica pica</i>	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>		

Durch die geplante Bebauung werden die vorhandenen Biotope beseitigt und die Lebensgemeinschaften zum Teil verdrängt. Das betroffene Grünland hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt (Erich Bierhals, 2004). Im Rahmen der geplanten Bebauung wird jedoch auch wieder ein Teil der Fläche zu Grünfläche entwickelt und bepflanzt.

### 3.6.5 Landschafts- (Orts-)bild

Durch die geplante Bebauung wird das Landschafts- (Orts-)bild im betroffenen Bereich grundsätzlich verändert. Das vorhandene Grünland bewirkt eine starke Auflockerung der Siedlungsstruktur, wie sie in ländlichen Siedlungen häufig und charakteristisch ist. Durch die nun geplante Bebauung wird die Lücke geschlossen und das Ortsbild der Umgebung angepasst. Die zukünftige Bebauung wird im Orts- bzw. Landschaftsbild jedoch keine wesentliche Fernwirkung entfalten.

### 3.6.6 Mensch (Immissionsschutz)

Das geplante allgemeine Wohngebiet grenzt im Norden und Süden 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 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 (Lärmschutzwand) 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 Immissionsschutzbelage 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 Fahrrouen. 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 (Helmstedter 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 Helmstedter 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.

Gehölze sind von der vorliegenden Planung nur auf wenigen Quadratmetern betroffen (Kleingarten). Sofern diese beseitigt werden sollen, wird die Gemeinde die Rodung in der Zeit vom 1. September bis zum 28. Februar des Folgejahres durchführen lassen oder durch eine Kontrolle gewährleisten, dass keine Brutstätten geschützter Arten zerstört werden.

## 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](http://www.lbeg.niedersachsen.de) abgerufen
- öko-control GmbH. (2016). *Geotechnische Untersuchung Wolsdorf B-Plan "Am Mühlenweg"*. - 1-16-07-154.