

Gemeinde Warberg
- Die Gemeindedirektorin -

Fachbereich Bauen, Wohnen und Immobilien	DRUCKSACHE 010 2020
Teilbereich Bauen und Wohnen	
Datum 29.09.2020	

öffentlich nichtöffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstag	Zutreffendes ankreuzen x		
		ja	nein	geändert
Verwaltungsausschuss	01.10.2020			
Gemeinderat	01.01.2020			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt:  Lux	Beteiligt	Der Gemeindedirektor i.V.  Klaus Dieter Blohm Beschlussausführung am	Org.-Ziff zur Beschlussausführung (Handzeichen)
--	-----------	--	---

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan „Am Sportplatz“

a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB

b) Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

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 Sportplatz“ 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 Sportplatz“. (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 erneuten Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“, liegt in Form einer Tabelle von der Stadt- und Landschaftsplanung Norbert Voigt, Frellstedt, vor.

Über die Stellungnahmen ist im Einzelnen zu beschließen.

Sodann kann der Satzungsbeschluss erfolgen.



Gemeinde Warberg

Bebauungsplan „Am Sportplatz“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
Aufstellung im beschleunigten Verfahren)

**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen
und Beschlussvorschläge**

Beteiligungen nach § 2 (2), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Bearbeitung:

STADT- UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

Norbert Voigts
Dipl. Geograph

05355 98911 · Am Lindenplatz 1 · 38373 Fretzstedt

1	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	1
1.1	LANDKREIS HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 15.9.2020	1
1.1.1	<i>Allgemein</i>	1
1.1.2	<i>Naturschutz</i>	1
1.1.3	<i>Niederschlagswasser</i>	1
1.1.4	<i>Abwasser</i>	1
1.1.5	<i>Sondergebiet</i>	2
1.1.6	<i>Immissionsschutz</i>	2
1.1.7	<i>Bodenverunreinigungen</i>	2
1.1.8	<i>Archäologie</i>	3
1.2	WASSERVERBAND WEDDEL-LEHRE, SCHREIBEN VOM 19.8.2020	3
1.2.1	<i>Trinkwasser</i>	3
1.3	LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, SCHREIBEN VOM 14.9.2020	3
1.3.1	<i>Bauwirtschaft</i>	3
1.4	NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND VERKEHR, SCHREIBEN VOM 15.7.2020	5
1.4.1	<i>Kreuzungsbereich L 641</i>	5
1.4.2	<i>Grenze des Geltungsbereichs</i>	5
1.4.3	<i>Sichtdreieck</i>	5
1.4.4	<i>ÖPNV, fußläufige Wegeverbindung</i>	6
1.4.5	<i>Immissionen</i>	6
1.5	LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, SCHREIBEN VOM 9.7.2020	6
1.5.1	<i>Verkehr und Immissionen</i>	6
1.6	AVACON NETZ GMBH, SCHREIBEN VOM 22.6.2020	7
1.6.1	<i>Stromversorgung</i>	7
1.7	FREIWILLIGE FEUERWEHR SAMTGEMEINDE NORD-ELM, GEMEINDEBRANDMEISTER, SCHREIBEN VOM 19.8.2020	7
1.7.1	<i>Brandschutz</i>	7
1.7.2	<i>Stellungnahme vom 23.7.2020</i>	7
1.8	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, SCHREIBEN VOM 31.8.2020	8
1.8.1	<i>Telekommunikation</i>	8
1.8.2	<i>Stellungnahme vom 18.6.2020</i>	8
1.9	ANGLERVERBAND NIEDERSACHSEN, SCHREIBEN VOM 15.6.2020	9
1.9.1	<i>Keine Anregungen oder Hinweise</i>	9
1.10	GEMEINDE WOLSDORF, SCHREIBEN VOM 14.6.2020	9
1.10.1	<i>Keine Anregungen oder Hinweise</i>	9
1.11	NIEDERSÄCHSISCHES LANDVOLK, SCHREIBEN VOM 26.8.2020	9
1.11.1	<i>Keine Anregungen oder Hinweise</i>	9
1.1	SAMTGEMEINDE ELM-ASSE, SCHREIBEN VOM 19.8.2020	9
1.1.1	<i>Keine Anregungen oder Hinweise</i>	9
1.1	SAMTGEMEINDE GRASLEBEN, SCHREIBEN VOM 17.8.2020	9
1.1.1	<i>Keine Anregungen oder Hinweise</i>	9
2	BÜRGER	9
2.1	RA GÖHMANN FÜR BÜRGER NR. 1, SCHREIBEN VOM 27.1.2020	9
2.1.1	<i>Erschließungsbeiträge</i>	9

1 Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 15.9.2020

1.1.1 Allgemein

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>die Gemeinde Warberg beabsichtigt, am östlichen Rand der Ortslage auf einer bisher bereits als Sport- und Freizeitgelände genutzten Fläche, ein „Sondergebiet Sport und Freizeit“ auszuweisen und stellt zu diesem Zweck nunmehr den im Betreff bezeichneten Bebauungsplan auf, um den Neubau einer Sporthalle für die Samtgemeinde Nord-Elm zu ermöglichen. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich in meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.</p>	-

1.1.2 Naturschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die im Norden des Plangebietes befindlichen Gehölze sind im Sinne des Vermeidungsgebotes soweit wie möglich zu schonen. Die Ausführungen zum Artenschutz sind unvollständig und vermitteln den Eindruck, dass soweit Fällungen außerhalb der Brutzeiten stattfinden, keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Dies ist abhängig von den dort anzutreffenden Vogelarten und daher so pauschal nicht zutreffend. Auf artenschutzrechtliche Belange, hier beispielweise bodenbrütende Vögel im Bereich zwischen dem bestehenden Sportplatz und dem Schützenhaus, ist eigenverantwortlich zu achten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und unter 3.4.1.4 in die Begründung aufgenommen.</p>

1.1.3 Niederschlagswasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Detaillierte Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden nicht getätigt. Der Wasserverband Weddel-Lehre hat eine Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer III. Ordnung. Diese Erlaubnis ist gegebenenfalls anzupassen. Soll eine neue Einleitstelle in die Missaue (Gewässer III. Ordnung) errichtet werden, ist dazu eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine Rückhaltung und gegebenenfalls Behandlung ist einzuplanen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind durch die Samtgemeinde als Bauherr und den WWL zu berücksichtigen.</p>

1.1.4 Abwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die Kanalisation und damit an die Kläranlage gesichert.</p>	-

1.1.5 Sondergebiet

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Den Anregungen hinsichtlich der festzusetzenden Zweckbestimmung als auch der Art der baulichen Nutzung für „sonstige Sondergebiete“ gem. § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist gefolgt worden. Diese sind nun hinreichend präzisiert, sodass diesbezüglich keine Anmerkungen mehr zu äußern sind.	-

1.1.6 Immissionsschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die im vorangegangenen Verfahren geforderte immissionsschutzrechtliche Überarbeitung der eingereichten schalltechnischen Prognose ist nicht erfolgt.</p> <p>Bei den direkt angrenzenden Gewerbenutzungen wurde die existente Wohnnutzung mit einem Schutzanspruch für „Gewerbegebiete“ berücksichtigt. Dieser Ansatz ist jedoch nicht richtig gewählt. Bei Errichtung des betroffenen Betriebsleiterwohnhaus wurde eine „Schalltechnische Prognose“ eingereicht, so dass bei der damaligen Genehmigung gesunde Wohnverhältnisse an diesen Standort, neben der Autowerkstatt und der Zimmerei, vorausgesetzt werden konnten. Da das Vorhaben nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans lag, der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen hat, musste zu diesem Zeitpunkt anhand der vorliegenden Gebietsstruktur eingestuft werden. Gemäß Punkt 6.7 der TA-Lärm, muss in einer solchen Situation sichergestellt werden, dass zumindest die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf-, und Mischgebiete eingehalten werden. Dies gilt ebenso für Wohnnutzungen im Außenbereich. Die erzielten Ergebnisse des o.g. Schall-technischen Gutachtens, können diese Immissionsgrenzwerte vermutlich einhalten, es muss jedoch trotzdem eine Überarbeitung/Anpassung erfolgen um die Rechtssicherheit nicht zu gefährden. Eine solche Überarbeitung ist bislang jedoch nicht erfolgt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht muss mindestens eine Fortschreibung des Gutachtens der Bonk-Maire-Hoppmann Part GmbH erfolgen. Die Entwurfsbegründung ist bereits unter dem Abschnitt 3.4.1.6 überarbeitet worden.</p>	<p>Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, wie die Stellungnahme bereits andeutet, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Die Begründung wurde um eine Klarstellung ergänzt, so dass der Sachverhalt hinreichend geklärt ist.</p> <p>Darüber hinaus soll auch das Gutachten entsprechend ergänzt werden.</p>

1.1.7 Bodenverunreinigungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Aus meinen Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Alttablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung. Diese Erklärung entbindet die Gemeinde freilich nicht von ihrer	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verpflichtung, zu dieser Frage ggf. auch andere Quellen auszuwerten.	
--	--

1.1.8 Archäologie

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Archäologische Fundstellen sind im Planbereich nicht bekannt. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage tritt. Es gilt die Meldepflicht gem. § 14(1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes:</p> <p>Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Dr. Bernatzky, Tel. 05351/121-2205), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 05351/121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.2 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 19.8.2020

1.2.1 Trinkwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>grundsätzlich bestehen keine Einwände unsererseits.</p> <p>Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung im Planungsbereich sind umfangreiche Leitungsbauarbeiten notwendig. Die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen sind zur Versorgung der geplanten Bebauung nicht ausreichend.</p> <p>Im Driftweg ist die vorhandene Versorgungsleitung DN 50 durch eine leistungsfähigere Leitung zu ersetzen und über die Straße „Vor der Ziegelhütte“ mit der Transportleitung Wolsdorf-Warberg zu verbinden.</p> <p>Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an der Planung zur Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planungen zur Erschließung mit Trinkwasser werden mit der Samtgemeinde und dem WWL abgestimmt.</p>

1.3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 14.9.2020

1.3.1 Bauwirtschaft

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Untergrund des Planungsbereiches stehen wasserlösliche Gesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe an, in der mit großer	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wahrscheinlichkeit Auslaugung (Gipskarst) stattfindet. Die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen sind gegeben, obwohl in der näheren Umgebung (< 1 km) bisher keine Erdfälle bekannt sind. Formal wird das Planungsgebiet der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Ziel der Sicherungsmaßnahmen muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle „statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude“ auf u.s. Internet- seite unter Downloads herangezogen werden:
<https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>.

Anhand von aktuellen statistischen Auswertungen des LBEG haben 70 % aller bekannten Erdfälle Niedersachsens einen Anfangsdurchmesser bis zu 5 m. Für statische Nachweise auf Grundlage eines Bemessungserdfalls, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5 m für den Bemessungsfall angesetzt werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen steht im Planungsbereich setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Hierbei handelt es sich um wasserempfindlichen Ton und Tonsteine aus dem Mittleren Keuper mit geringer bis mittlerer Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen) oder Hebung durch Kristallisations- druck (infolge Pyritverwitterung/Gipsbildung).

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist

<p>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.</p> <p>Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p>	
--	--

1.4 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 15.7.2020

1.4.1 Kreuzungsbereich L 641

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>der o.a. Bebauungsplan weist ein Sondergebiet für Sport und Freizeit außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (L641-40-357) südlich der freien Strecke der Landesstraße L 641 von Station L641-40-508 bis L641-40-789 aus.</p> <p>Die Erschließung zum Sondergebiet Sport und Freizeit über die Gemeindestraße „Vor der Ziegelhütte“ hat die Samtgemeinde Nord-Elm in 2018 mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel und unter Vorlage des Verkehrsgutachtens vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen vom 17.09.2018 abgestimmt. Unter Berücksichtigung der Örtlichkeit und der sich aus dem Verkehrsgutachten ergebenden sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A hält der Geschäftsbereich Wolfenbüttel bauliche Maßnahmen auf der Landesstraße L 641 mittels eines Linksabbiegestreifens oder Aufstellbereiches für nicht erforderlich. Nach Rücksprache mit Herrn Voigts (Büro Brokof & Voigts) beruhen die im Bebauungsplan genannten Verkehrszahlen auf dem Verkehrsgutachten vom 17.09.2018.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.4.2 Grenze des Geltungsbereichs

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Gemeindestraße „Vor der Ziegelhütte“ soll nach Rücksprache mit dem Büro Brokof & Voigts erst hinter der Zufahrt zum Gewerbegebiet in südlicher Richtung ausgebaut werden. Aus diesem Grunde ist der bisherige Geltungsbereich entsprechend anzupassen.	Der Geltungsbereich wird verkleinert, so dass der Kreuzungsbereich mit der L 641 bis einschließlich der Einfahrt zu den Gewerbebetrieben nicht mehr im Geltungsbereich enthalten ist.

1.4.3 Sichtdreieck

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 641 sind im Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Vor der Ziegelhütte“ die erforderlichen Sichtdreiecke 3 m / 200 m	Da dieser Bereich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, kann der B-Plan dort nichts festsetzen, kennzeichnen oder nachrichtlich übernehmen.

gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) im Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB) darzustellen.

1.4.4 ÖPNV, fußläufige Wegeverbindung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 641 ist im Bebauungsplan festzusetzen und vor Ort zu regeln, dass der fußläufige Verkehr, der von der Bushaltestelle Warberg Mittelweg, in der Begründung zum Bebauungsplan mit „Triftweg“ bezeichnet, nicht über die freien Strecke der L 641 zum Sondergebiet gelangt. Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten ca. 450 m sind wohl zwischen der Bushaltestelle Warberg Mittelweg und der Kreuzung L 641 / Gemeindestraße „Vor der Ziegelhütte“ gemessen worden.</p> <p>Fußgänger und Mobilitätseingeschränkte sollten besser innerörtlich über den Mittelweg zum Sondergebiet geleitet werden. Die Polizei und Untere Verkehrsbehörde sollten dazu gehört werden. Ansonsten obliegt der Gemeinde Warberg als Baulastträgerin eines von der Landesstraße abgesetzten neuen Gehweges die baurechtliche Genehmigung, Herstellung und Unterhaltung. Die notwendige Planung ist mit dem Baulastträger der L 641 abzustimmen und mit ihm eine Vereinbarung abzuschließen.</p>	<p>Die Bushaltestelle trägt die Bezeichnung „Mittelweg“. Die Begründung wurde inzwischen geändert.</p> <p>Als fußläufiger Weg zur geplanten Turnhalle bietet sich die Strecke über den Mittelweg an, sowohl aus den beschriebenen Gründen der Verkehrssicherheit als auch wegen der Distanz. Auch die Gemeinde hält den Weg entlang der Landesstraße für nicht geeignet. Sie wird ggf. erforderliche Maßnahmen zur Lenkung der Fußgänger ergreifen.</p>

1.4.5 Immissionen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Landesstraße nicht hergeleitet werden.</p> <p>Insofern die vorgebrachten Anmerkungen und Bedenken im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

1.5 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 9.7.2020

1.5.1 Verkehr und Immissionen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Am Sportplatz“ der Gemeinde Warberg werden wir beteiligt. Ziel der Planung ist am östlichen Ortsrand ein Sondergebiet „Sport und Freizeit“ festzusetzen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Ballsporthalle zu schaffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde werden durch den vorliegenden B-Plan keine Konflikte bezüglich der vorgetragenen Belange ausgelöst.</p>

<p>Die verbindliche Bauleitplanung wird aus der 20. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Nord-Elm entwickelt, zu der wir uns mit Schreiben vom 09.04.2019 und 20.01.2020 geäußert hatten (siehe Anlage). Wir halten an den Aussagen fest, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Durchlässigkeit des südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Driftwegs und des östlich angrenzenden bzw. überplanten Verkehrswegs „Vor der Ziegelhütte“ für den landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten ist, da die Verkehrswege der Erschließung der nachgelagerten Feldmark dienen; • die landwirtschaftlich verursachten Immissionen als ortsüblich von den Nutzern des Plangebietes zu tolerieren sind. 	
---	--

1.6 Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 22.6.2020

1.6.1 Stromversorgung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>gern beantworten wir Ihre Anfrage. Der Bebauungsplan „Am Sportplatz“ befindet sich südwestlich der Leitungsschutzbereiche unserer Gas-Hochdruckleitung Barmke - Ausleben, GTL0000028 (PN 25 / DN 250) sowie unserer Fernmeldeleitungen.</p> <p>Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.</p> <p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

1.7 Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Nord-Elm, Gemeindebrandmeister, Schreiben vom 19.8.2020

1.7.1 Brandschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>zu den aktuellen Unterlagen „Bebauungsplan Sportplatz Warberg“ vom 17.08.2020 ergeben sich meinerseits keine neue Aussagen. Meine Stellungnahme zu vorhergehenden Unterlagen bleiben weiter gültig.</p>	<p>-</p>

1.7.2 Stellungnahme vom 23.7.2020

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Einplanung Errichtung ausreichender Entnahmemöglichkeiten für Löschwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hydranten (max. Radius von 150m). <p>Bei Berücksichtigung evtl. vorhandener Hydranten im Nahbereich des Bebauungsplans sollten diese installierenden Hydranten durch den Wasserversorger mit einem Leistungsprotokoll</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Vorhabensplanung berücksichtigt.</p> <p>Die äußere Erschließung mit Trinkwasser und ggf. Löschwasser wird mit dem WWL und der Samtgemeinde abgestimmt. Ggf. ist der Löschwasservorrat durch ein entsprechendes Zisternenvolumen zu erweitern.</p>

<p>im Vorfeld geprüft werden, um eine Aussagefähigkeit der zur Zeit bestehenden Löschwassermenge tätigen zu können</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für eine mögliche durch die öffentliche Löschwasserversorgung (Hydranten) nicht ausreichende Löschwasserbedarfsmenge könnte bei Erschließung über eine zentrale Löschwasserzisterne (aus Rückhaltung von Regen-/Oberflächenwasser im Bereich des Straßenunterbaus bzw. weiteres freien Flächen) nachgedacht werden. • Ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr • Mit eigenen Mitteln der Feuerwehren der Samtgemeinde Nord-Elm kann ein 2. Rettungsweg bis zu eine Höhe von <8,0m über Bodenhöhe sichergestellt werden. 	
--	--

1.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.8.2020

1.8.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
wenn sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 18.06.2020 keine wesentlichen Änderungen ergeben, gilt diese weiterhin.	-

1.8.2 Stellungnahme vom 18.6.2020

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<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 Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen.</p>	Die Anregung wird berücksichtigt.

1.9 Anglerverband Niedersachsen, Schreiben vom 15.6.2020**1.9.1 Keine Anregungen oder Hinweise****1.10 Gemeinde Wolsdorf, Schreiben vom 14.6.2020****1.10.1 Keine Anregungen oder Hinweise****1.11 Niedersächsisches Landvolk, Schreiben vom 26.8.2020****1.11.1 Keine Anregungen oder Hinweise****1.1 Samtgemeinde Elm-Asse, Schreiben vom 19.8.2020****1.1.1 Keine Anregungen oder Hinweise****1.1 Samtgemeinde Grasleben, Schreiben vom 17.8.2020****1.1.1 Keine Anregungen oder Hinweise****2 Bürger****2.1 RA Göhmann für Bürger Nr. 1, Schreiben vom 27.1.2020****2.1.1 Erschließungsbeiträge**

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>■■■■■■■■■■ hat uns um Wahrnehmung seiner Interessen gebeten.</p> <p>In Ihrem Schreiben vom 23.10.2019 wird die Auffassung vertreten, dass im Zuge des neuen B-Planes keine Erschließungsbeiträge für das im Eigentum von Herrn Pilarski stehende Grundstück anfallen sollen, da in der Örtlichkeit eine „Böschung/Erhöhung“ vorhanden sei, die als „unüberwindbar für die Erstellung einer Zufahrt“ eingestuft werde.</p> <p>Nach unserer Überprüfung ist dies rechtlich unzutreffend. Das OVG Lüneburg ist bisher davon ausgegangen, dass Höhenunterschiede und ähnliche Hindernisse, die aus technischer Sicht ggf. ausgeräumt werden können, der Erreichbarkeit und somit der Beitragsveranlagung eines Grundstückes nicht entgegenstehen (vgl. Rosenzweig/Freese/von Waldthausen, § 6 NKAG, Rn. 120b).</p> <p>Die höchstrichterliche Rechtsprechung geht vielmehr davon aus, dass derartige Hindernisse einer Beitragsveranlagung regelmäßig nur dann entgegenstehen, wenn sie Teil der Festsetzung des Bebauungsplans sind (BVerwG DVBl. 1984, S. 679).</p>	

Um den Eintritt einer Beitragspflicht für das Grundstück von Herrn Pilarski zu vermeiden, wäre es daher erforderlich, insoweit ein Zu- und Abfahrtsverbot auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen (vgl. Schrödter, § 131 BauGB, Rn. 25).

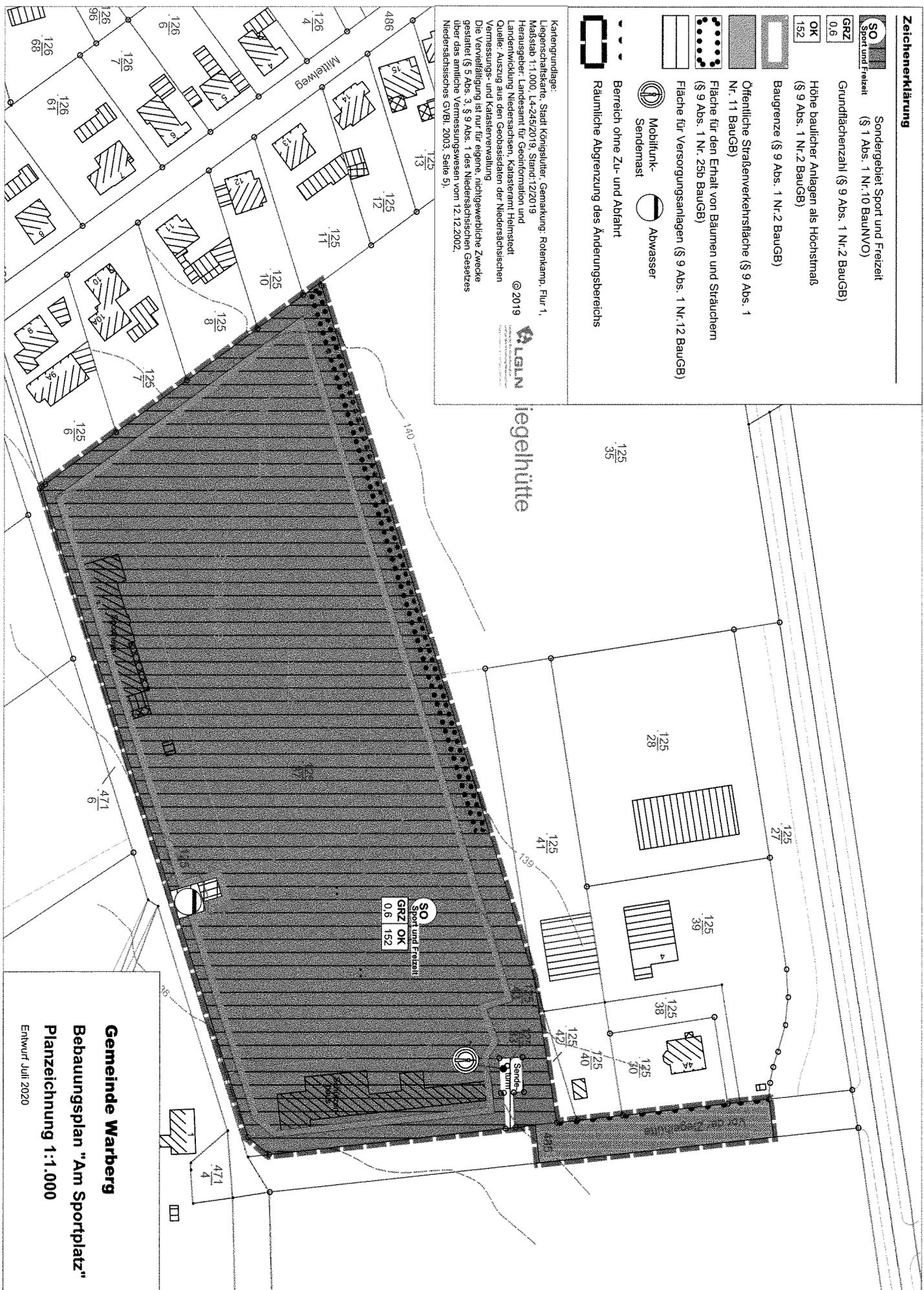
Zeichenerklärung

-  **SO**
Sport und Freizeit
Sondergebiet Sport und Freizeit
(§ 1 Abs. 1 Nr. 10 BAUNVO)
-  **GRZ**
0,6
Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  **OK**
152
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  **Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
-  **Fläche für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
-  **Mobilfunk-Sendemast**
-  **Abwasser**
-  **Bereich ohne Zu- und Abfahrt**
-  **Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs**

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte, Stadt Kontze/alter, Gemarkung: Rotenkamp, Flur 1,
 Maßstab 1:1.000, L4-2/5/2019, Stand: 12/2019
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und
 Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Heimerstedt
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
 Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke
 gestattet (§ 3 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes
 über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002,
 Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5).



iegelhütte



SO
Sport und Freizeit
GRZ OK
0,6 152

Gemeinde Warberg
Bebauungsplan "Am Sportplatz"
Planzeichnung 1:1.000
 Entwurf Juli 2020

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet für Sport und Freizeit

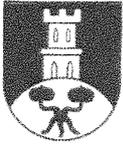
(1) Das Sondergebiet Sport und Freizeit dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für sportliche Zwecke und zur Freizeitgestaltung.

(2) Zulässig sind

1. Sporthallen und Sportplätze,
2. Gebäude und Anlagen für Vereinssport wie zum Beispiel Schützenhäuser, Bogenschießanlagen,
3. öffentliche Anlagen für Freizeitsport, z.B. für Skateboard, Parcour oder Crossbike,
4. Gaststätten, die überwiegend den unter 1. bis 3. genannten Anlagen dienen.

2. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 25b BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die Baum-Strauchhecke auf Dauer zu erhalten. Schnittmaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherung sind zulässig. Bei Nachpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden.



Gemeinde Warberg

Bebauungsplan „Am Sportplatz“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
Aufstellung im beschleunigten Verfahren)

Begründung

Stand: Juli 2020

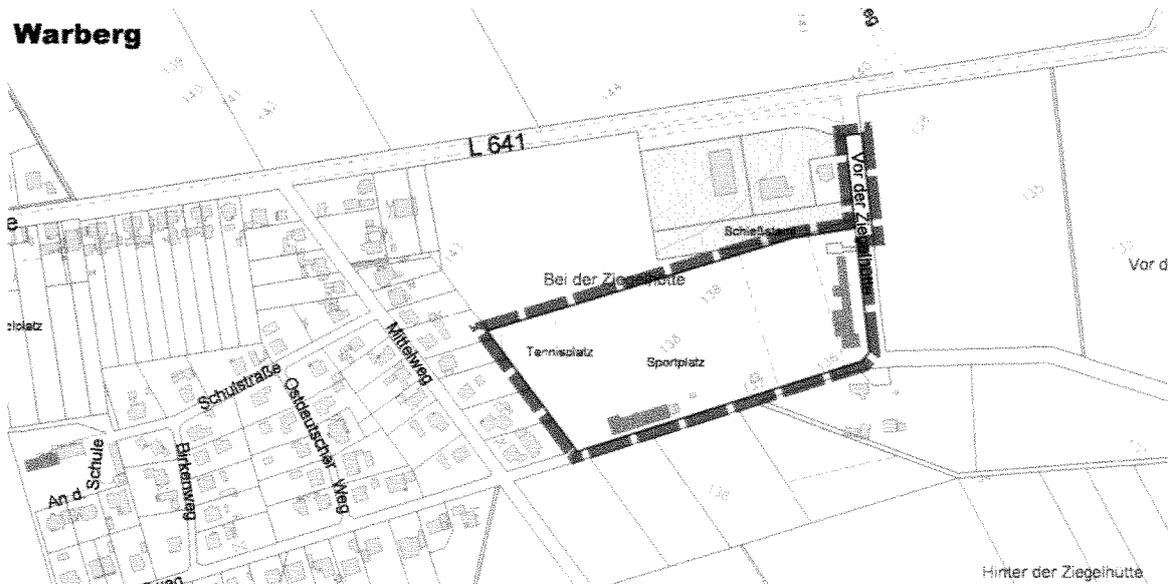


Abbildung 1: Übersicht des Änderungsbereichs 1:10.000, Quelle : AK5 © LGLN

Kontakt:

Bearbeitung:

Gemeinde Warberg
über
Samtgemeinde Nord-Elm
Steinweg 15
38373 Süplingen

STADT- UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

Norbert Voigts
Dipl. Geograph

05355 98911 · Am Lindenplatz 1 · 38373 Frellstedt

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.2	Lage und Größe des Änderungsbereiches	2
1.3	Verfahren	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Raumordnung.....	2
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Planungsrecht.....	4
2.4	Schutzgebiete, Schutzobjekte	4
2.5	Landschaftsplanung	4
3	Planung	4
3.1	Sondergebiet „Sport und Freizeit“	4
3.2	Erschließung.....	6
3.2.1	Verkehr	6
3.2.2	Energieversorgung	6
3.2.3	Trinkwasser und Löschwasser	6
3.2.4	Abwasser	7
3.3	Baugrund	7
3.4	Umweltbelange	8
3.4.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
3.4.2	Eingriffsregelung.....	10
3.4.3	Artenschutz.....	10
4	Literaturverzeichnis	10

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Nord-Elm-Halle, die Sporthalle der Samtgemeinde in der Mitgliedsgemeinde Süplingen, weist wesentliche Baumängel auf, deren Sanierung wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheinen, so dass nun ersatzweise ein Neubau in Warberg geplant ist. Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans bestimmt die Samtgemeinde Nord-Elm den Standort des Ersatzbaus ihrer Sporthalle und sichert diesen auf der Ebene des Flächennutzungsplans planungsrechtlich ab.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll nun das verbindliche Baurecht für den Neubau geschaffen werden.

1.2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Warberg und umfasst das dortige Sport- und Freizeitgelände der Gemeinde mit Sportplatz, Tennisplatz, Sportlerheim und Schützenhaus.

Dieses Gelände schließt an die Wohnbebauung am Mittelweg an und ist von Süden und von Osten über die Straße „Vor der Ziegelhütte“ erschlossen. Im Nordosten des Geländes befindet sich ein Mobilfunkmast.

Ein Teil der Straße „Vor der Ziegelhütte“ wird soweit in den Geltungsbereich einbezogen, soweit er der Erschließung der Stellplatzanlage der neuen Sporthalle dient.

Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich Gewerbegrundstücke und eine Ackerfläche.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 2,4 ha.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Größe der versiegelten Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans wird weniger als 20.000 m² betragen (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

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. Bei der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist für Warberg kein besonderes Entwicklungsziel festgelegt.

Südlich reicht ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft bis auf ca. 100 m an den Geltungsbereich heran. Ein erheblicher Konflikt mit dieser Ausweisung des RROP ist nicht zu erwarten, da schon heute bereits eine Sport- und Freizeitnutzung im Geltungsbereich besteht.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm wurde in diesem Bereich geändert, damit die Festsetzungen aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Die FNP-Änderung ist noch nicht wirksam, da die Genehmigung noch nicht vorliegt.

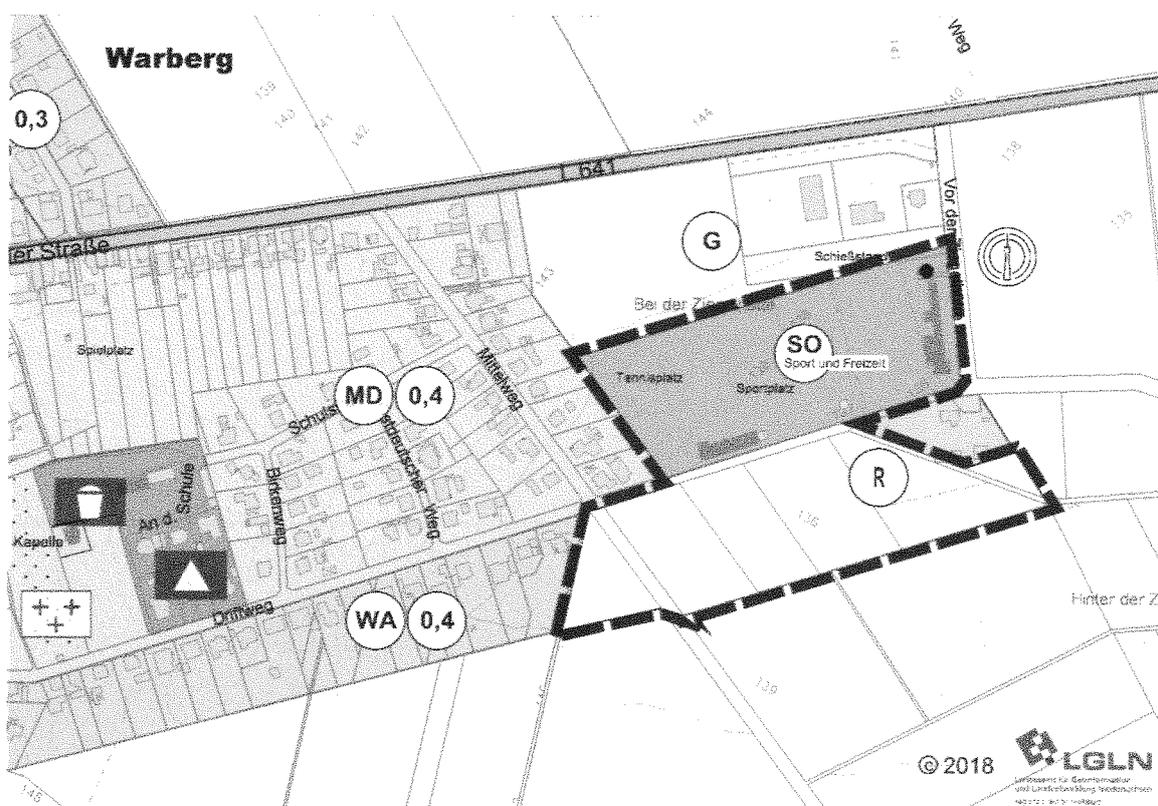
Für den Geltungsbereich stellt der noch wirksame Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Der nun geplante Neubau der Sporthalle der Samtgemeinde Nord-Elm ist mit dieser Darstellung planungsrechtlich nicht vereinbar. Da durch das geplante Maß von Bebauung und Versiegelung der Grünflächencharakter verloren geht. Daher wurde die Darstellung im zu einen Sondergebiet „Sport und Freizeit“ geändert.

Südlich der Grünfläche ist ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Mit der 20. Flächennutzungsplanänderung wird diese Darstellung für diese bisher ackerbaulich genutzten Flächen zu Flächen für die Landwirtschaft geändert. Damit begegnet die Flächennutzungsplanänderung in vorsorgender Weise u.a. auch potentiellen Immissionskonflikten mit zukünftigen Entwicklungen im Sondergebiet. In dieser Fläche wird mit einem Symbol ohne konkrete Flächendarstellung der Standort eines Regenrückhaltebeckens festgelegt.

Das einzelne Wohngrundstück im Außenbereich „Vor der Ziegelhütte“, südöstlich des Geltungsbereichs ist im wirksamen FNP als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Nördlich schließt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche an, die zwei Gewerbebetriebe enthält sowie eine Ackerfläche. Im Westen schließt die Darstellung Dorfgebiet an. Es handelt sich um die Bebauung am Mittelweg.

Die 20. Änderung der FNP fügt auch ein Symbol für den Standort des Mobilfunksendemastes ein.



Kartengrundlage:

Amtliche Karte 1:5.000 (AK5), Maßstab 1:5.000,

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 12.12.2002. Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S.5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Abbildung 2: Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans, 1:5.000

2.3 Planungsrecht

Im Geltungsbereich existieren keine B-Pläne oder Satzungen der verbindlichen Bauleitplanung.

Verbindliches Baurecht in der unmittelbaren Nachbarschaft des Änderungsbereichs ist nur im Westen gegeben. Hier besteht der B-Plan „Vor der Ziegelhütte“, der die Bebauung westlich des Driftweges als Dorfgebiet festsetzt.

2.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Die Gemeinde Warberg liegt im Naturpark Elm-Lappwald. Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht bestehen im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Nachbarschaft nicht.

2.5 Landschaftsplanung

2.5.1.1 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt

Im Landschaftsrahmenplan werden den betroffenen Sport- und Freizeitflächen keine besonderen Werte oder Zielsetzungen zugeschrieben. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche, für die der Landschaftsrahmenplan eine Eignung als Landschaftsschutzgebiet sieht. Die Fläche bindet an das vorhandene LSG „Elm“ im Osten an und führt als schmale Struktur entlang der Missaue nach Osten.

Der Landschaftsrahmenplan vermag für die Ebene der kommunalen Bauleitplanung nur sehr begrenzte Informationen zu liefern. Er korrespondiert mit der Ebene des Regionalen Raumordnungsprogramms und ist deshalb nicht nur in einem sehr „grobkörnigen“ Maßstab, sondern auch mit einem entsprechenden Erkenntnisinteresse erstellt worden.

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Warberg existiert nicht.

3 Planung

3.1 Sondergebiet „Sport und Freizeit“

Im Geltungsbereich soll ein Sondergebiet „Sport und Freizeit“ festgesetzt werden. Das Sondergebiet Sport und Freizeit dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Sportausübung und vergleichbare Freizeitaktivitäten.

Damit kann die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung der Ballsporthalle geschaffen werden. In den weiteren Teilen des Geländes ist derzeit keine weitere Änderung der Nutzungen beabsichtigt.

Aktuelle Entwürfe der Halle sehen einen Standort im Nordosten des Areals vor, mit einer Stellplatzanordnung südlich der Halle. Aufgrund der Notwendigkeit, die Erschließungssituation über die Straße „Vor der Ziegelhütte“ durch bauliche Maßnahmen zu verbessern, soll die Stellplatzanlage nun jedoch östlich der Halle angeordnet werden. Dadurch kann eine verkehrliche Erschließung von der Landesstraße aus auf dem kürzesten Weg ermöglicht werden.

Nördlich des Sportheims ist in dem Sporthallenentwurf ein Bolzplatz angeordnet und westlich davon ein Tennisplatz. Die Darstellung der offenen Sportflächen ist keine abgestimmte Vorgabe für die Betrachtung der Umgebungsverträglichkeit und findet in dieser Bauleitplanung keinen Niederschlag. Hinsichtlich der Umgebungsverträglichkeit ist ein Immissionsgutachten erstellt worden, auf das im Abschnitt 3.4.1.6 eingegangen wird. Dieses weist die Verträglichkeit der aktuellen Planungsabsichten mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen nach.

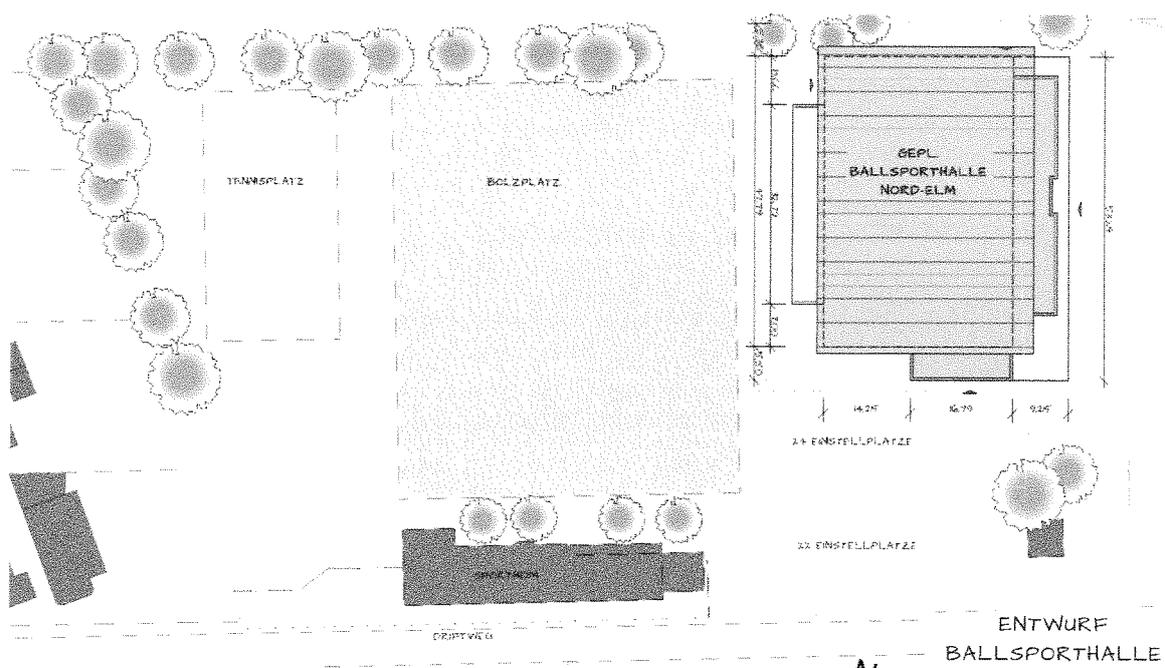


Abbildung 3: Ein aktueller Entwurf der Ballspielhalle (ohne Maßstab)

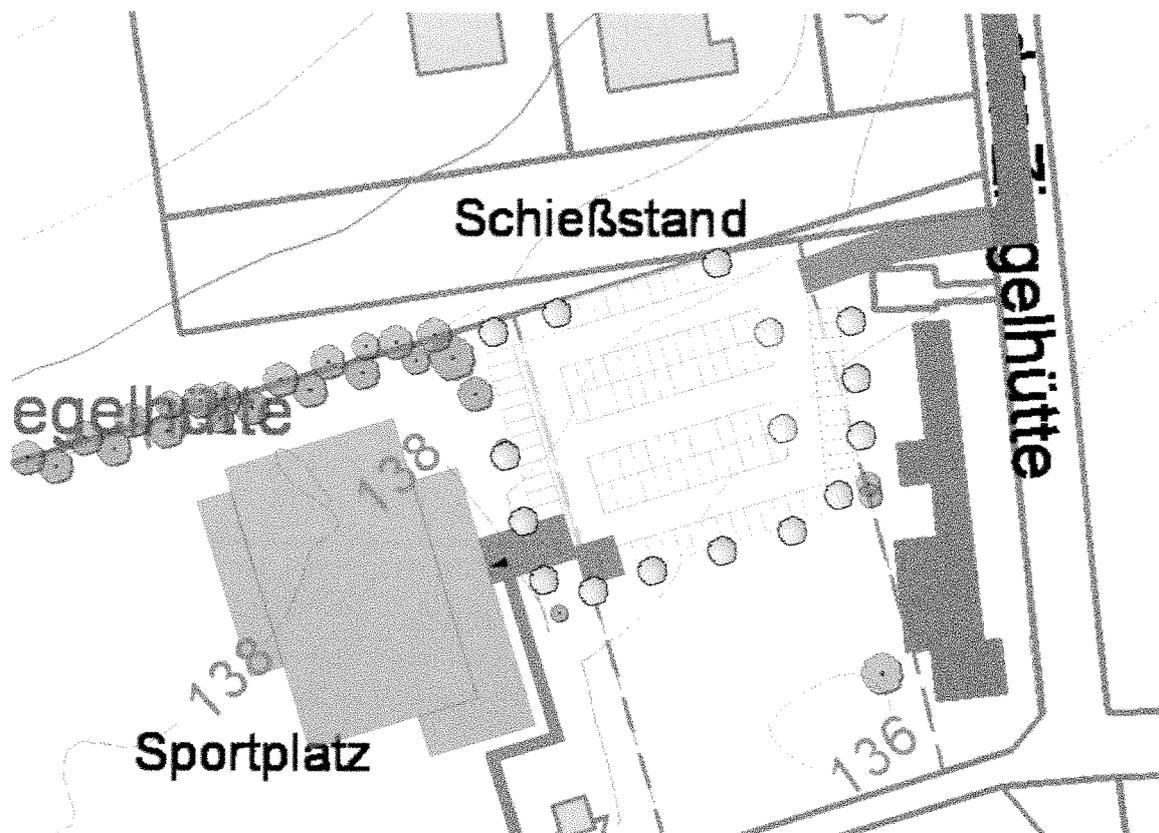


Abbildung 4: Entwurf zur Lage der Stellplätze und der Zufahrt (ohne Maßstab)

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll im Wesentlichen über die Straße „Vor der Ziegelhütte“ erfolgen, die direkt an die Landesstraße 641 angebunden ist. Diese Erschließung, die auf kurzem Weg den Stellplatzbereich der Sporthalle erreicht, soll im Hinblick auf eine angemessene Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zwischen der Zufahrt zu den nördlich gelegenen Gewerbebetrieben und der geplanten Zufahrt zum Stellplatzbereich der Sporthalle ausgebaut werden (siehe Abbildung 4). Die Anbindung an die Landesstraße selbst muss nicht verbreitert oder ertüchtigt werden. Sie ist nicht Bestandteil des B-Plans.

Dieser Streckenabschnitt soll jedoch nicht der Erschließung der westlich an die Straße anliegenden Gewerbeflächen dienen. Schon die Topografie spricht gegen eine solche Erschließung. Insofern wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, dass eine Erschließung der Gewerbegrundstücke von diesem Streckenabschnitt aus ausschließt.

Weiterhin besteht eine Erschließung des Geländes über den südlichen Teil der Straße „Vor der Ziegelhütte“. Dort sind auch Stellplätze vor dem Sportlerheim vorhanden. Die neue Sporthalle soll jedoch nur untergeordnet von dieser Seite angefahren werden. Es ist davon auszugehen, dass die günstige Anbindung des neuen Stellplatzbereichs an die Landesstraße und der geplante Ausbau dieser Zufahrtssituation zu der gewünschten Verkehrslenkung führt.

Über die zu erwartenden Verkehre wurde im Jahr 2018 eine Untersuchung durchgeführt (Zacharias Verkehrsplanungen, 2018).

Anhand der Auswertung vorhandener Daten und insbesondere auch ergänzender Verkehrszählungen aus dem Jahr 2018 wurde das Verkehrsaufkommen ermittelt. Aufgrund stagnierender Verkehrszahlen ist für das Prognosejahr 2030 mit vergleichbaren Werten zu rechnen (2720 KfZ/d auf der L641 am Knoten Vor der Ziegelhütte).

Durch die neue Sporthalle werden zusätzliche Verkehre entstehen, insbesondere wenn Tribünenplätze für den Spielbetrieb entstehen werden. Dann ist von maximalen Belastungen am Abend oder auch am Wochenende auszugehen. Das Gutachten berücksichtigt je 100 Zu- und Abfahrten und kommt zu dem Schluss, dass an beiden untersuchten Knotenpunkten (L641/Vor der Ziegelhütte und L641/Mittelweg) eine ausreichende Verkehrsqualität zu erwarten ist. Bauliche Maßnahmen an den Knotenpunkten sind nicht erforderlich.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestelle Mittelweg gegeben. Diese befindet sich in einem Abstand von ca. 450 m zum Sondergebiet. Der fußläufige Verkehr ist dabei nicht über die freie Strecke der Landesstraße zu führen, sondern über den Mittelweg auf den Gemeindestraßen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Verkehrslenkung, wie z.B. eine Beschilderung werden unabhängig vom B-Plan-Verfahren festgelegt.

3.2.2 Energieversorgung

Netzbetreiber für elektrische Energie ist die Avacon AG und für die Erdgasversorgung ist es die Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH. Über die vorhandenen Straßen ist das Plangebiet an die Versorgungsnetze angebunden.

3.2.3 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Wasserverband Weddel-Lehre. Über die vorhandenen Straßen und Wege ist das Plangebiet an das vorhandene Trinkwassernetz angebunden.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes soll über die Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVWK¹ ist durch die Gemeinde eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Der Wasserverband sowie die Feuerwehr werden im Rahmen des

¹ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (1978): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.- Techn. Regeln Arbeitsblatt 405

Verfahrens um eine Stellungnahme gebeten. Die für die geplante Halle tatsächlich notwendige Löschwassermenge wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

3.2.4 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers ist der Wasserverband Weddel-Lehre zuständig. Das Plangebiet ist an das Abwassernetz angebunden. Innerhalb des Plangebietes, nördlich des Driftweges, befindet sich auch eine Pumpstation des Wasserverbandes Weddel-Lehre.

Das Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse vermutlich nicht vollständig im Plangebiet versickert werden. Südlich der Straße ist die Missaue als Vorfluter verfügbar. Über den Umfang der Regenrückhaltung ist im Rahmen der Einleitgenehmigung zu entscheiden.

3.3 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt für das Plangebiet bisher nicht vor. Es ist jedoch bereits mit kleineren Gebäuden bebaut.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat im Verfahren folgende Hinweise gegeben:

Im Untergrund des Planungsbereiches stehen wasserlösliche Gesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung (Gipskarst) stattfindet. Die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen sind gegeben, obwohl in der näheren Umgebung (< 1 km) bisher keine Erdfälle bekannt sind. Formal wird das Planungsgebiet der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist.

Ziel der Sicherungsmaßnahmen muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen steht im Planungsbereich – v.a. im nördlichen Teil – setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Hierbei handelt es sich um wasserempfindlichen Ton und Tonsteine mit geringer bis mittlerer Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen) oder Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/Gipsbildung).

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

3.4 Umweltbelange

3.4.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.4.1.1 Boden

Laut der Informationen des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie steht im Plangebiet Löß über Gesteinen des mittleren Keupers an. Der vorhandene Bodentyp wird dort mit „Mittlere Parabraunerde“ angegeben. Es handelt sich um einen Boden mit hoher Ertragsfähigkeit.

Durch die geplante Erschließung und Bebauung des Gebietes wird es auf der betroffenen Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen wie u.a. die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion werden beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt. Es bestehen auch bereits erhebliche Versiegelungen sowie Bodenveränderungen durch den Sportplatzbau.

Besondere Funktionen als Archiv der Naturgeschichte sind dem Boden im Planbereich nicht zuzurechnen.

3.4.1.2 Wasser

Das Plangebiet entwässert zur Straße „Vor der Ziegelhütte“. Fließgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südlich der Straße verläuft die Misssaue. Sie ist hier auf einer Teilstrecke verrohrt.

Oberflächennahes Grundwasser ist im Plangebiet nicht zu erwarten, Schichtenwasser ist jedoch nicht ausgeschlossen. Der Grundwasserschutz ist aufgrund der bindigen Bodenarten gut.

Die zukünftige Entwässerung des Plangebietes wird wie bisher zur Straße „Vor der Ziegelhütte“ erfolgen.

Aufgrund der geplanten Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung verringert. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, so dass in den Vorflutern höhere Abflussspitzen auftreten können. Aus diesem Grund ist eine Regenrückhaltung vorzusehen. Dies kann im Rahmen eines größeren Regenrückhaltebeckens südlich des Geltungsbereichs erfolgen. Konkrete Planungen hierzu liegen bisher nicht vor.

3.4.1.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil unversiegelt und von einer dauerhaften Vegetationsdecke bedeckt. Dadurch wird ein klimatischer Ausgleich durch Verdunstung möglich. Besondere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Die zukünftig zulässige Versiegelung durch den vorliegenden Bebauungsplan beeinträchtigt das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens. Weitreichende Auswirkungen auf klimatische Wirkräume des Siedlungsbereichs sind jedoch nicht zu erwarten.

3.4.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das geplante Sondergebiet führt zu einer höheren baulichen Nutzung der Sport und Freizeitflächen und insofern zu Biotopumwandlungen. Es sind jedoch keine Biotope mit besonderer Wertigkeit betroffen, da die Fläche bisher schon zu Sport- und Freizeitzwecken genutzt wurden.

Der überwiegende Teil der durch den Neubau betroffenen Fläche wird als Scherrasen gepflegt, die Spielflächen mit sehr hoher Pflegeintensität und die Nebenflächen mit geringerer.

Am Rand der Sportflächen befindet sich eine Hecke, die trotz der Störungsintensität am Sportplatz einigen Vogelarten als Ansitz oder Bruthabitat dienen kann. Eine wesentliche Beeinträchtigung dieser Gehölzstrukturen sollte im Rahmen der Errichtung der Sporthalle vermieden werden. Der Landkreis weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das Vorkommen bodenbrütender Vögel nicht grundsätzlich auszuschließen sei und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen sind.

Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da es sich ausschließlich um intensiv genutzte bzw. gepflegte Flächen handelt.

3.4.1.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand Warbergs und ist durch große Rasenflächen geprägt. Die Gebäude (Schützenhaus und Sportlerheim) sind eingeschossig und wirken im Landschaftsbild nicht dominant.

An der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs befindet sich eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen. Sie trägt zur landschaftlichen Vielfalt bei und kann zur landschaftlichen Einbindung der Sporthalle beitragen. Beeinträchtigungen der Hecke sind daher zu vermeiden.

Im Anschluss daran befinden sich Gewerbegrundstücke sowie eine Ackerfläche.

Südlich befindet sich ein Wohngrundstück im Außenbereich mit einem großen, gehölzreichen Garten sowie Ackerflächen.

Durch die geplante Realisierung der geplanten Bebauung wird die bauliche Dichte in diesem Bereich erhöht. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Sporthalle hinsichtlich des Bauvolumens eine starke Prägung ausüben, die vom Driftweg aus das Ortsbild deutlich verändert. Da die nördlich anschließende Gewerbebebauung jedoch auf einem höheren Gelände errichtet wurde, wird die Sporthalle in den Sichtbeziehungen von Norden das Landschaftsbild nur begrenzt beeinflussen.

3.4.1.6 Mensch (Immissionsschutz)

Die geplante Sport- und Freizeitnutzung im Geltungsbereich ist mit Immissionen verbunden, die auf die westlich gelegene Wohnbebauung am Siedlungsrand, das südlich gelegene Grundstück im Außenbereich sowie die Wohnnutzung (als Betriebsleiter) im Gewerbegebiet einwirken.

Zur Beurteilung dieser Immissionen ist wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt (Bonk Maire Hoppmann, 2019). Dabei wurde die Bestandssituation erfasst und eine Prognose, der durch die Planung hinzukommenden Lärmbelastung vorgenommen. Die Beurteilung erfolgte auf der Basis der DIN 18005 sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmenschutzverordnung).

Die nächstgelegene, von den Geräuschen einer Nutzung des Plangebiets am stärksten betroffene schutzwürdige Bebauung befindet sich unmittelbar westlich und südöstlich des geplanten Sondergebiets. Für die Wohnbebauung westlich und südwestlich des Geltungsbereichs wurde der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets zu Grunde gelegt. Darüber hinaus wurden die Wohnnutzungen im nördlich gelegenen Gewerbegebiet sowie südlich des Schützenheims mit betrachtet. Auch für die im FNP südlich des Plangebietes dargestellte Wohnbaufläche (derzeit Acker) wurden Immissionen ermittelt. Auch im Gewerbegebiet ist in diesem Fall der Schutzanspruch eines Mischgebietes oder Dorfgebietes anzunehmen, da für diese Flächen kein Bebauungsplan existiert, der ein Gewerbegebiet festsetzt.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte eine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten ist. Insofern löst die vorliegende Planung keine erheblichen Immissionskonflikte aus.

3.4.1.7 Kultur und Sachgüter

Besondere Kultur- und Sachgüter sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

3.4.2 Eingriffsregelung

In den vorausgehenden Abschnitten werden die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erläutert. Dabei sind insbesondere für den Boden und die Arten und Lebensgemeinschaften Beeinträchtigungen zu erwarten, die jedoch aufgrund der Vorprägung des Grundstücks und der geringen Größe der zu erwartenden baulichen Entwicklung gering sind. Ein erheblicher Teil der vorhandenen Hecke an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird entsprechend des Vermeidungsgrundsatzes der Eingriffsregelung durch eine Festsetzung dauerhaft geschützt. Dies kann nicht für alle Gehölze erfolgen, da sonst die Baufreiheit erheblich eingeschränkt wäre. Insbesondere müssen Wegen zwischen der geplanten Stellplatzanlage im Osten und den übrigen Flächen im Geltungsbereich ermöglicht werden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenverdichtung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und für einen erheblichen Teil des Geltungsbereich bereits Baurecht nach § 34 BauGB zu unterstellen ist, 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.

3.4.3 Artenschutz

In der im Norden gelegenen Hecke sind Brutstätten einheimischer Vögel zu erwarten. Grundsätzlich sollten Beeinträchtigungen dieses Biotops vermeiden werden. Daher wird für den größten Teil dieser Hecke eine Regelung zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

Gehölzrückschnitt oder Fällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Dies vorausgesetzt ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG im Rahmen der Errichtung der Sporthalle nicht zu erwarten.

4 Literaturverzeichnis

Birkigt - Quentin. (2004). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt*.

Bonk Maire Hoppmann. (2019). Schalltechnisches Gutachten zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans "Nord-Elm" und Aufstellung des bebauungsplans "Am Sportplatz".

Zacharias Verkehrsplanungen. (2018). *Untersuchung zum geplanten Neubau einer Sporthalle in der Gemeinde Warberg (SG Nord-Elm)*. Hannover.