
Landkreis Helmstedt
Samtgemeinde Nord-Elm
Gemeinde Warberg

Bebauungsplan *Vor der Ziegelhütte – 1. Änderung*
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung
Entwurf

Stand: 25.07.2023

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 / 12 19 240
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Anlass der Änderung..... | 3 |
| 2 | Zum Verfahren..... | 5 |
| 3 | Vorgaben und bestehender Bebauungsplan..... | 7 |
| 4 | Städtebauliche Konzeption und Konfliktpotentiale | 11 |
| 5 | Flächenbilanz | 15 |
| 6 | Festsetzungen des Bebauungsplanes..... | 15 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 16 |
| 6.3 | Bauweise | 18 |
| 6.4 | Baugrenze..... | 19 |
| 6.5 | Grünordnung..... | 19 |
| 6.6 | Textliche Festsetzungen | 20 |
| 7 | Hinweise | 20 |
| 8 | Empfehlungen..... | 22 |
| 9 | Ver- und Entsorgung..... | 22 |
| 10 | Maßnahmen zur Verwirklichung | 25 |
| 11 | Beschluss- und Bekanntmachungsdaten..... | 27 |

Anlagen:

- *Schalltechnisches Gutachten zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Am Sportplatz – Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen 2019*

1 Anlass der Änderung

Anlass für diese Planung ist das Bestreben der Gemeinde Warberg, im Rahmen ihrer Zukunftsentwicklung eine Bereitstellung von zusätzlichen Bauflächen zu ermöglichen, um vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine weitgehend ausgeglichene Bevölkerungsstruktur bewahren zu können.

Die im Ort vorhandene Infrastruktur (u.a. Kindergarten, Dorfgemeinschaftshaus, Kirche, mehrere Geschäfte der täglichen Bedarfsstufe), zahlreiche Vereine und die umfassend gute Ausstattung des benachbarten, lediglich 6 km entfernten Grundzentrums Schöningen sowie die Angebote im lediglich 10 km entfernten Mittelzentrum Helmstedt insbesondere in den Daseinsgrundfunktionen Arbeit, Bildung, Versorgung und Gemeinschaftsleben begründen den attraktiven Wohnstandort dabei wesentlich.

Derzeit kann jedoch in Warberg die Nachfrage nach (Wohn-)Bauflächen nicht mehr erfüllt werden. Das Interesse an Bauland am Standort resultiert dabei sowohl aus der Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung als auch aus der Nachfrage von potentiellen Neubürgern. Die in den umgebenden Zentren stark erhöhten Miet- und Immobilienpreise und die Möglichkeit der Telearbeit, die durch den Breitbandausbau im Landkreis ermöglicht wurde, führen auch in der Gemeinde zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum bzw. nach Möglichkeiten für entsprechenden Neubau.

Ergänzend zu diesen veränderten Rahmenbedingungen hat sich in der Gemeinde insbesondere mit der 2009 gegründeten Stiftung *Pro Warberg* ein verstärktes bürgerschaftliches Engagement entwickelt, das neben dem Gemeinschaftsleben u.a. alternative Angebote für die soziale Fürsorge oder auch hinsichtlich der Mobilität auf den Weg bringen möchte, um die Lebensqualität in der Gemeinde zu steigern und die Identifikation ihrer Bewohner mit ihrer Heimat zu stärken.

In der Vergangenheit wurde die Nachfrage nach Bauland einseitig durch eine stetige Bereitstellung von neuen Baugebieten am Ortsrand gewährleistet. Auch mittelfristig ist eine weitere Siedlungsentwicklung im Süden und im Westen des Ortes vorgesehen. Zeitgleich verfolgt die Gemeinde neuerdings aber auch eine Aktivierung von zusätzlichen Bauflächen innerhalb des Siedlungsbestandes. Im Sinne der Nachhaltigkeit sollen innerörtliche Flächenpotentiale erschlossen werden, um dem Verbrauch von Flächen und Ressourcen am Siedlungsrand zumindest einzudämmen.

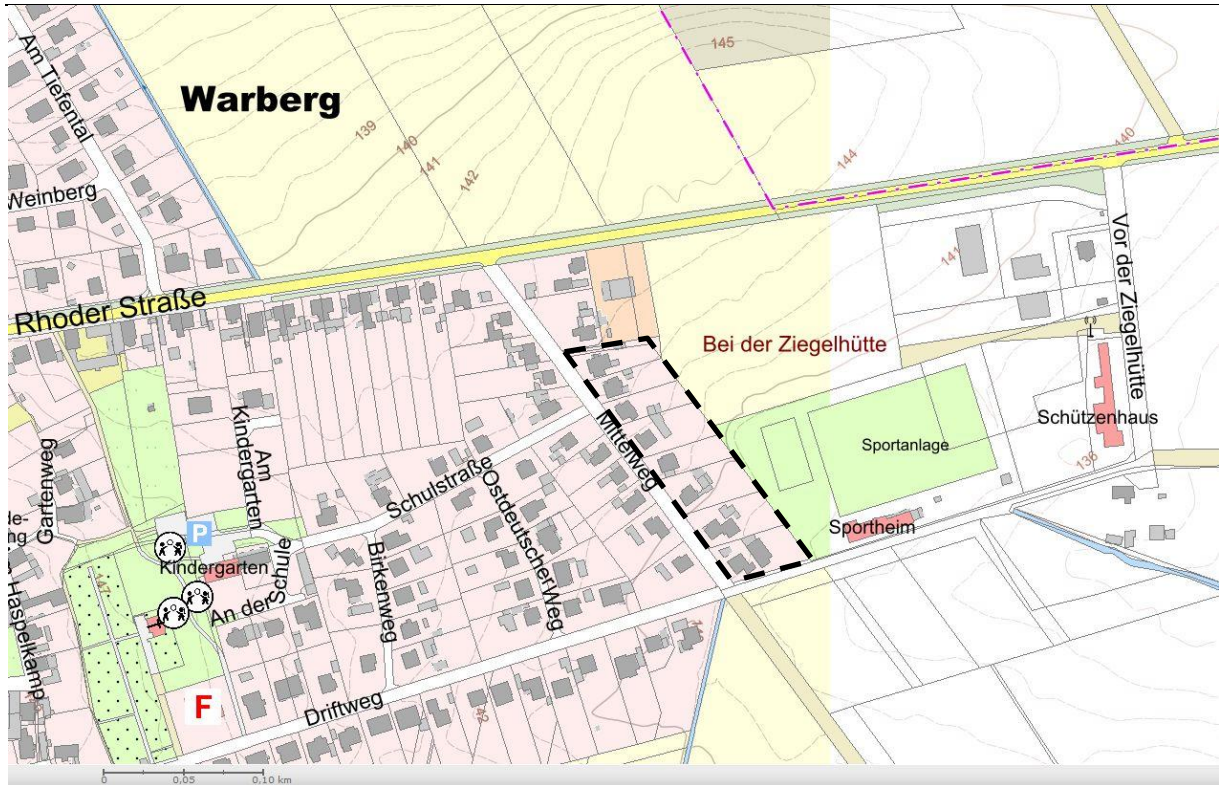
Nachdem bereits mit dem seit 2017 rechtskräftigen Bebauungsplan *Am Kindergarten* eine wohnbauliche Ergänzung auf brach liegenden Flächen innerhalb der Ortslage verfolgt wurde, sieht die Gemeinde nunmehr ein weiteres Vorhaben zur Nachverdichtung vor. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes *Vor der Ziegelhütte* wird die Bebaubarkeit im rückwärtigen Bereich der in der Flur 1 gelegenen Flurstücke 125/6 – 125/8 sowie 125/10 – 125/14 ermöglicht.

Die betreffenden acht Grundstücke befinden sich am östlichen Rand der zusammenhängend bebauten Siedlung. An die insgesamt 8.277 m² große Planfläche grenzen im Osten landwirtschaftliche Flächen und die Sportanlagen des *MTV Warberg* an. Im Westen und im Süden ist das überplante Gebiet durch die erschließenden kommunalen Straßenräume *Mittelweg* bzw. *Driftweg* umgeben, während sich nördlicherseits eine Wohnbebauung und ein Handwerksbetrieb anschließen.

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Amtliche Karte (Quelle: LGLN) mit verzeichnetem Planbereich (gestrichelt)



Planbereich (Strichlinie) des Bebauungsplanes im Luftbild (Quelle LGLN, 2023)

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entsprechend den Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplanes, der seit 1962 Rechtskraft besitzt, sind die Flurstücke auf ihrer westlichen Hälfte bebaut. Heute ausnahmslos der Wohnfunktion dienend waren die knapp 50 m tiefen Grundstücke zunächst auf eine landwirtschaftliche Selbstversorgung ausgerichtet und wiesen eine charakteristische Bebauung mit einer sog. *Siedlerstelle* auf. Die ehemaligen Wirtschaftsbereiche werden heute vorwiegend als Garage und Werkstatt genutzt; oder sie sind zwischenzeitlich zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Dagegen waren die rückwärtig orientierten Freiflächen zunächst als Nutzgärten konzipiert, die infolge veränderter Versorgungsstrukturen weithin aufgegeben wurden. Teils stellen sie sich heute als Ziergärten dar; teils weisen sie - als Folge der zunehmenden Unternutzung - unterschiedliche Brachstadien auf.

Insbesondere mit Blick auf die einerseits untergenutzten (und z.T. unansehnlichen) Flächenanteile und den andererseits bestehenden Bedarf nach Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde eine verträgliche Neuausrichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Die im bestehenden Bebauungsplan vorgegebenen Maßgaben zur maximalen Ausdehnung des Baufeldes stehen dabei der beabsichtigten ergänzenden Bebaubarkeit entgegen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, die betreffenden planungsrechtlichen Maßgaben für eine zeitgemäße wohnbauliche Nutzung der Grundstücke zu ändern. Dieses steht im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel der *Nachverdichtung*, was im vorliegenden Fall die Aufstellung als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* gem. § 13a BauGB rechtfertigt.

Die Ausweisung erfolgt konform mit der vom Gesetzgeber beabsichtigten bevorzugten Aktivierung von vorhandenen Brachflächen oder von gering verdichteten innerörtlichen Flächen gegenüber flächenhaften Erweiterungen am Siedlungsrand. Somit wird einerseits einer weiteren baulichen Entwicklung am Ortsrand zu Lasten der Belange von Naturschutz, aber auch der Landwirtschaft, begegnet; andererseits wird der innerörtliche Bereich als vielfältiger Funktionsraum weiter bzw. wiederbelebt.

2 Zum Verfahren

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (*Bebauungspläne der Innenentwicklung*) werden die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die bauliche Entwicklung einer bisher unbebauten Fläche, die von bestehender Bebauung innerhalb der geschlossenen Ortslage umgeben ist. Durch die geplante bauliche Nutzung dieser Freifläche wird eine entsprechende bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden. Planungsrechtlich ist die neu beplante Fläche bereits als Baugebiet ausgewiesen. Der seit 1962 rechtskräftige Bebauungsplan *Vor der Ziegelhütte* definiert hier ein *Dorfgebiet*. Da der vorliegende Bebauungsplan somit im gesamten Umfang baurechtlich dem Innenbereich zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Brutto- baulandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt; denn der Bebauungsplan umfasst eine maximal überbaubare Fläche (vgl. Kapitel 5) von insgesamt lediglich 3.311 m² (8.277 m² (Wohngebiet) x 0,4 (max. GRZ)). Dabei bleiben

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die umgebenden erschließenden Verkehrsflächen unberücksichtigt. Die maximal überbaubare Fläche beträgt im Baugebiet damit deutlich weniger als der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angeführte Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche.

Auch liegen gem. § 13a BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor: Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung; zudem wird hier kein *Natura 2000-Gebiet* nach dem Bundesnaturschutzrecht beeinträchtigt. In unmittelbarer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter; das nächstgelegene FFH-Gebiet *Nordwestlicher Elm* weist einen Abstand von mind. 5 km in nordwestlicher Richtung auf. Aus dem deutlichen Abstand, der bisherigen und der geplanten Nutzung sowie der (eingeschlossenen) Lage und der (geringen) Größe des Plangebietes lassen sich keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes ableiten. Weiterhin ergeben sich durch das Plangebiet keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante, in einem höheren zulässigen Maß verdichtete Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre für die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan mögliche zusätzliche Verdichtung die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein *beschleunigtes Verfahren* gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des *vereinfachten Verfahrens* gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

- Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- Gem. § 13 Abs. 3 wird außerdem von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

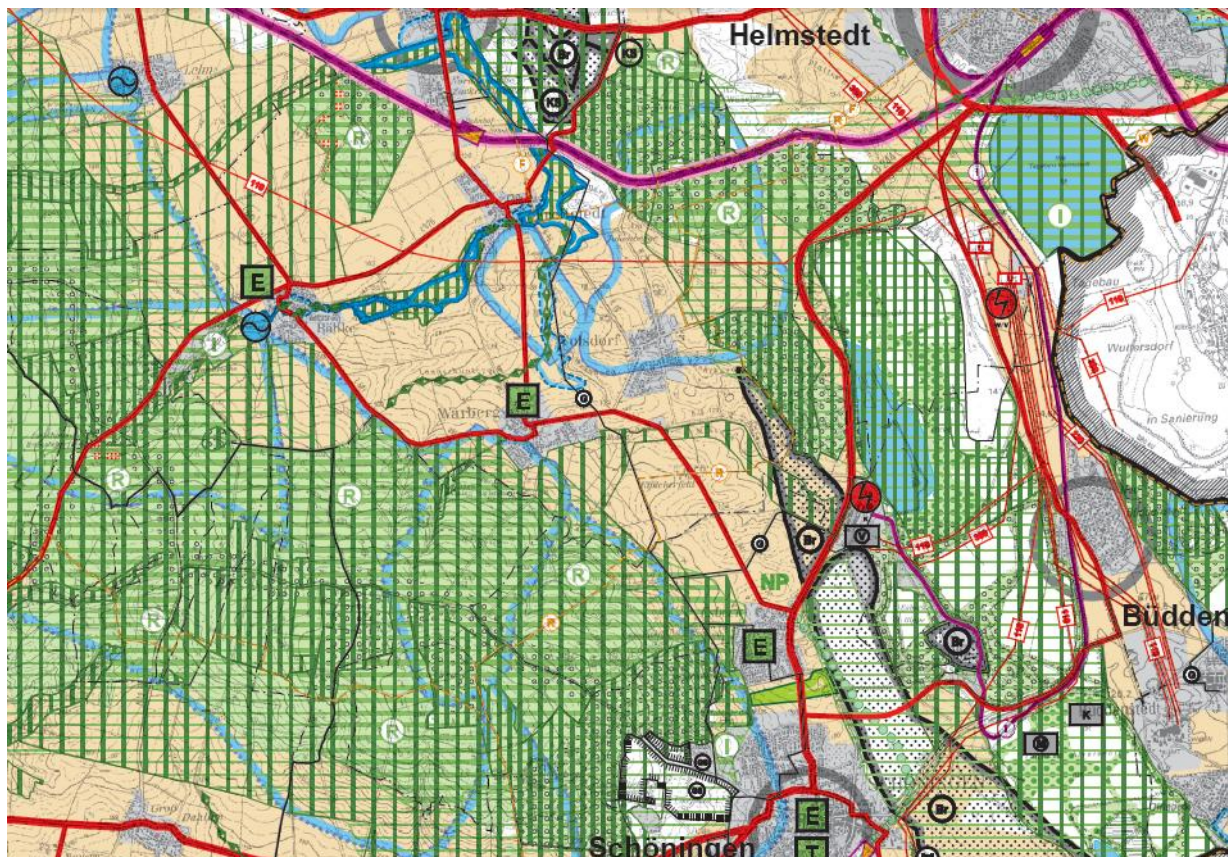
Unbeeinträchtigt davon ist aber der Artenschutz gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten; daraus abgeleitet ergeben sich Maßgaben bei der Entfernung von Gehölzen und zur Baufeldfreimachung (vgl. *Hinweise*). Um auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird darüber hinaus die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen empfohlen (vgl. *Empfehlungen*).

3 Vorgaben und bestehender Bebauungsplan

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 für den Regionalverband Großraum Braunschweig ist der beplante Bereich - wie das gesamte Gebiet der Ortslage von Warberg - als *Siedlungsbereich* gekennzeichnet (vgl. nachfolgende Darstellung; hier flächenhaft *grau* eingetragen). Aufgrund seiner geringen Größe bzw. Einwohnerzahl ist dem Ort keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Hinsichtlich einer vertretbaren Siedlungsentwicklung unterliegt Warberg gem. dem RROP somit der sog. *Eigenentwicklung*, die den Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohnern nicht überschreiten soll. Bei einer Einwohnerzahl von derzeit 835 Einwohnern und einem Planungshorizont von zehn Jahren errechnet sich danach ein Potenzial von zusätzlich ca. 30 Wohneinheiten für die Gemeinde. Durch die mit der 1. Änderung beabsichtigte erhöhte baulichen Verdichtung kann eine zusätzliche Anzahl von max. 6-8 Wohneinheiten angenommen werden.

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des RROP ist Warberg von zahlreichen Funktionsbereichen umgeben, die sich teilweise überlagern. Während das *Vorbehaltsgebiet* eine unverbindliche Gebietskategorie darstellt, verbinden sich mit der Darstellung als *Vorranggebiet* konkrete und verbindliche Maßgaben, die u.a. im Rahmen der Bauleitplanung aufzugreifen sind.

Das Samtgemeindezentrum Süplingen ist als *Grundzentrum* dargestellt, das sich mit wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge in einer Entfernung von rd. 8 km nördlich von Warberg befindet. Aufgrund seiner Nähe weist auch Schöningen als *Standort mit grundzentralen Teilfunktionen* eine gewisse Bedeutung für die Grundversorgung auf. Die Kreisstadt Helmstedt ist entsprechend ihrer Bedeutung dagegen als *Mittelzentrum* ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem RROP (Regionalverband Großraum Braunschweig, 2008)

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Warberg an das überregionale Verkehrsnetz anbindende Landesstraße L 641 stellt die Hauptverbindung in das Samtgemeindezentrum dar, wo u.a. auch die Bundesstraße B 1 erreicht wird. Die etwa 11 km entfernt gelegene Kreisstadt Helmstedt wird dagegen ausgehend von Warberg über Wolsdorf und die B 244 erreicht, wo schließlich auch die Anbindung an die Bundesautobahn A 2 gegeben ist. Die *Oberzentren* Braunschweig und Wolfsburg werden allerdings über die Anschlussstelle bei Königslutter angefahren.

Im Norden und Osten ist Warberg von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, die aufgrund ihres hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials als *Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft* ausgewiesen sind. Nördlich von Warberg unterliegen die entsprechenden Flächen teilweise einer Kennzeichnung als *Vorranggebiet für die Wassergewinnung*; hier bestehen Wasserschutzgebiete. Zudem ist hier ein *Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz* dargestellt, während der Verlauf der *Laagschunter* als *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft in linienhafter Ausprägung* gekennzeichnet ist.

Auch die westlich und südlich des Ortes liegenden Flächen sind als *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* gekennzeichnet. Die zum *Elm* gehörenden Flächen unterliegen dabei gleichzeitig einer Kennzeichnung als *Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft*, in dem die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu sichern und weiterzuentwickeln sind. Die Zuordnung der gesamten Region zum *Naturpark Elm-Lappwald*, die Ausweisung von Warberg als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* sowie die Kennzeichnung eines *regional bedeutsamen (Reit-)Wanderweges* unterstreichen die Ausrichtung auf eine verträgliche touristische Nutzung. Gleichzeitig sind die Flächen des Elms als *Vorbehaltsgebiete für die Trinkwassergewinnung* oder *für den Hochwasserschutz* ausgewiesen.

Der in seiner 20. Änderung rechtswirksame **Flächennutzungsplan** für den Bereich der Samtgemeinde Nord-Elm stellt den westlich des Plangebietes vorhandenen historischen Ortskern von Warberg entsprechend der hier teilweise noch landwirtschaftlichen Prägung als *gemischte Baufläche* bzw. als *Dorfgebiete* (MD) dar. In gleicher Weise ist auch der innerhalb des Plangebietes liegende Siedlungsbereich ausgewiesen; denn die hier ab 1962 angesiedelten Siedlerstellen wurden gezielt mit großflächigen Grundstücken ausgestattet, um für die hier neu ansässige Bevölkerung eine weitgehende Eigenversorgung mit landwirtschaftlichen Produkten gewährleisten zu können.

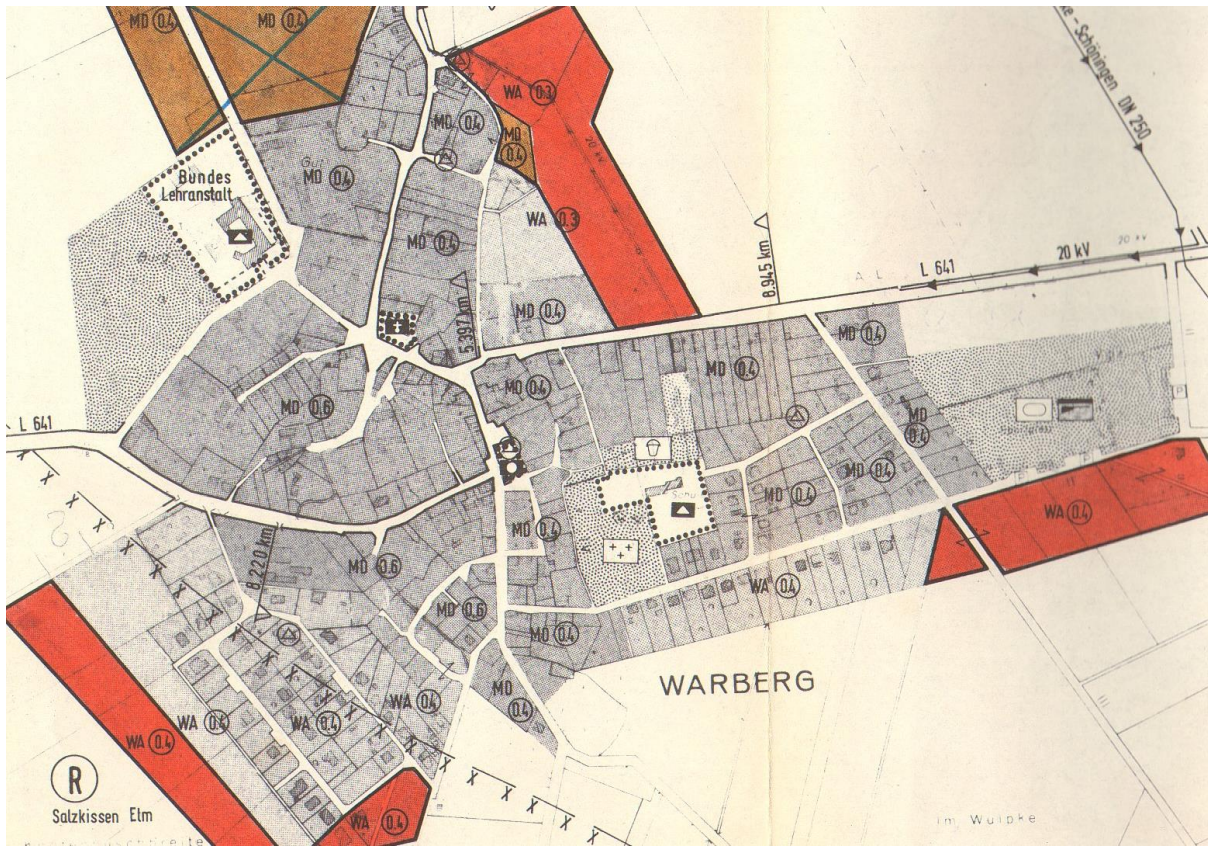
Diese Nutzungsstruktur wurde zuvor auch den westlich und südlich umgebenden, vor allem durch den Zuzug von Flüchtlingen und Vertriebenen in den 1950er Jahren bedingten Siedlungsentwicklung zu Grunde gelegt. Entsprechend sind im Flächennutzungsplan auch diese Bereiche als *gemischte Bauflächen* dargestellt, wenngleich der anhaltende Strukturwandel die tatsächliche Nutzung der Flächen mittlerweile als Wohnbauflächen einstufen lässt. Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist hier nicht ansässig.

Die jüngeren Siedlungsgebiete - im Südwesten und Nordosten großflächig dem alten Dorf vorgelagert - sind dagegen entsprechend ihrer wohnbaulichen Ausrichtung weithin als *Wohnbauflächen* bzw. als *Allgemeine Wohngebiete* (WA) gekennzeichnet. Wurden für nahezu sämtliche (jüngeren) Wohnbauflächen Bebauungspläne aufgestellt, so unterliegt der alte Ortskern nur in Teilen einer verbindlichen Bauleitplanung.

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm (Stand 2. Änderung, ohne Maßstab) mit markiertem Plangebiet

Die weitere wohnbauliche Entwicklung von Warberg ist im Südwesten und im Nordosten der Ortslage vorgesehen, wo im Flächennutzungsplan größere zusammenhängende *Wohnbauflächen* dargestellt sind. Derzeit steht allerdings eine weitere Qualifizierung als Bebauungsplan aus. Neben den *gemischten Bauflächen* und den *Wohnbauflächen* sind im Flächennutzungsplan die öffentlichen Straßenräume und wesentlichen Anlagen und Einrichtungen der Infrastruktur als *Flächen für den Gemeinbedarf* oder als *öffentliche Grünflächen* dargestellt.

Die in den 1950er Jahren erfolgte großflächige Siedlungsentwicklung in östlicher Richtung fand ihren Abschluss mit der Bebauung innerhalb des heutigen Plangebietes. Erschlossen durch die Straße *Mittelweg* wurde 1962 mit dem ursprünglichen **Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte** die Anlage von 8-10 Siedlerstellen vorgesehen. Die damit verbundene Anlage von genormten Wohnwirtschaftsgebäuden und die Bereitstellung von großen Gartengrundstücken folgte der Intention der damaligen Siedlungspolitik, im ländlichen Raum eine weitgehende landwirtschaftliche Selbstversorgung zu erzielen.

Dementsprechend wurde im Bebauungsplan die bauliche Nutzungsart als *landwirtschaftliches Wohngebiet (Dorfgebiet)* festgelegt. Durch die Anlage einer *Baulinie* wurde zum Straßenraum eine einheitliche bauliche Ausrichtung vorgegeben, deren Ausdehnung durch den Verlauf der rückwärtigen Baugrenze etwa auf die Hälfte der Grundstücksfläche begrenzt wurde. Mit der Beschränkung der Geschossflächenzahl auf den Faktor von max. 0,4 und durch eine max. 1,5 geschossige Bauweise erfolgten weitere Maßgaben, die in der Folgezeit zu der beabsichtigten einzeiligen Siedlungsstruktur

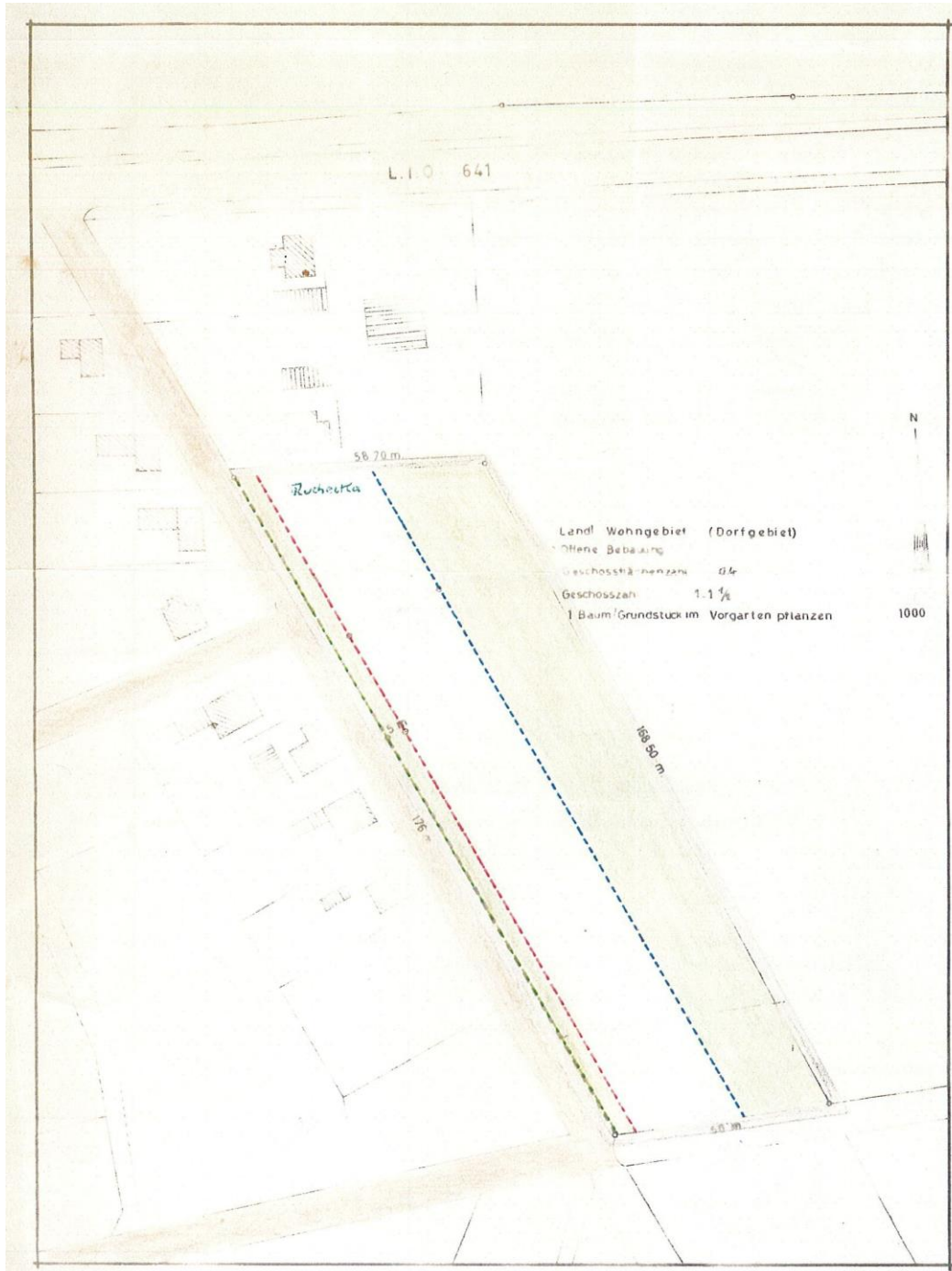
Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

und in Verbindung mit den standardisierten Gebäudetypen zu dem charakteristischen Siedlungsbild führten.

Abgesehen von den Gartenflächen war eine spezifische landwirtschaftliche Nutzung z.B. in Form der Viehhaltung von vorn herein nur in wenigen Fällen gegeben. Infolge des Strukturwandels besteht heute keine landwirtschaftliche Funktion mehr, so dass das Plangebiet der Wohnfunktion unterliegt. Die ursprünglichen Wohngebäude wurden vielfach ausgebaut oder durch die Umnutzung einstiger Wirtschaftsgebäude erweitert. Allerdings beschränkt der Verlauf der Baugrenze eine erweiterte bauliche Nutzung in die östlichen Gartenflächen.



Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes Vor der Ziegelhütte (1962)

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aus **naturschutzrechtlicher Vorgabe** keine nach dem *Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz* (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den *Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt* (1997 / 2003) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete. Nächst gelegen ist das *Landschaftsschutzgebiet Elm*, das sich unmittelbar südwestlich der Ortslage anschließt. Davon abgesehen befinden sich sowohl die Ortslage wie auch die gesamte Gemarkung von Warberg innerhalb des *Naturparkes Elm-Lappwald*, ohne dass sich daraus konkrete Schutzansprüche für Flora oder Fauna ableiten.

Im Plangebiet sind **Altlasten** und Auswirkungen von Altlasten sowie das Vorhandensein von **Bodendenkmalen** nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von historischem Bergbau; und es liegen keine aufrechterhaltenen Rechte und Verträge gem. § 149 ff. Bundesberggesetz vor.

Für das Plangebiet sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von **Erdfällen** gegeben; denn im Untergrund des Planbereiches stehen wasserlösliche Gesteine aus dem Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung (Gipskarst) stattfindet. Da in der näheren Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind (die nächstgelegenen bekannten Erdfälle sind mehr als 1 km von der Planungsfläche entfernt), besteht kein unmittelbares Risiko.

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

4 Städtebauliche Konzeption und Konfliktpotentiale

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Flächennutzung ist die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Diese Festsetzung folgt allerdings nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, der den Planbereich als *gemischte Baufläche* (gem. § 1 BauNVO) darstellt.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes *Vor der Ziegelhütte – 1. Änderung* erfordert somit eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes; denn gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann in diesem Fall mit Verweis auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer *Berichtigung* in einem folgenden Verfahren vorgenommen werden.

Bauliche Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Festlegung der baulichen Nutzungsart als *Dorfgebiet* gem. § 5 BauNVO wesentlich von der auf den Grundstücken beabsichtigten landwirtschaftlichen Ausrichtung bestimmt (siehe Kap. 3).

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Abgesehen von der Tatsache, dass die Festlegung eines *Dorfgebietes* (aus heutiger Sicht) ohne Einbeziehung eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes planungsrechtlich als fragwürdig einzuordnen ist, hat sich ausgehend von der zumindest auf einigen Grundstücken zunächst bestehenden landwirtschaftlichen Funktion bis heute aber eine bauliche Nutzung entwickelt, die dem eines *Allgemeinen Wohngebietes* (gem. § 4 BauNVO) gleichkommt.

Entsprechend der vorhandenen und im Plangebiet weiter zu erwartenden Nutzungsausrichtung wird deshalb im aktuellen Bebauungsplan *Vor der Ziegelhütte – 1. Änderung* die bauliche Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet* gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen mit der Versorgung dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, um die Wohnqualität im neuen Quartier so wenig wie möglich z.B. durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen oder durch fremdartige Nutzungen zu beeinträchtigen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenso untersagt, weil die dadurch verursachten Emissionen die Wohnqualität im Quartier zu sehr einschränken würden (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1*).

Die neuen Grundstücke sollen keine übermäßig flächenhafte Überbauung mit sich bringen, was zur Festlegung einer *Grundflächenzahl* von maximal 0,4 bzw. zur Festlegung einer *Geschossflächenzahl* von max. 0,7 führt. Mit Verweis auf die umgebend bestehenden, teilweise zweigeschossig anmutenden Baukörper wird ein bauliches Maß von bis zu zwei Vollgeschossen als angemessen erachtet. Zur höhen- bzw. maßstabsgerechten Einfügung in die bauliche Umgebung werden zudem Vorgaben zur max. *Sockel-, Trauf- und Firsthöhe* entwickelt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2*). Dadurch wird sich eine an den Bestand angepasste ein- bis zweigeschossige Bauweise ergeben.

Wesentlich begründet sich die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes durch das derzeit sehr klein zur Verfügung stehende *Baufeld*. Die rückwärtig reglementierende *Baugrenze* soll deshalb deutlich zur Grundstücksgrenze verschoben werden, um zukünftig auch große Teile der östlichen Grundstücksflächen ergänzend baulich nutzen zu können. Damit in Verbindung steht auch die Aufgabe der im ursprünglichen Bebauungsplan zur Straße *Mittelweg* festgesetzten *Baulinie*: Die strenge Vorgabe zur gleichförmigen baulichen Ausrichtung der Gebäudefassaden erscheint städtebaulich übermäßig reglementierend, was bereits in der Vergangenheit zu Abweichungen führte.

Mit Blick auf die vorhandenen städtebauliche Struktur wird die Bauweise in Form einer Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgegeben. Aufgrund des durch zahlreiche bauliche Veränderungen heterogen entwickelten Ortsbildes wird allerdings auch weiterhin auf eine gestalterische Reglementierung in Form *einer Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen* verzichtet.

Die zukünftig ergänzend bebaubaren Flächen umfassen keine zu schützende biologische Vielfalt, weil zumindest die Grundstücksflächen bisher einer intensiven Nutzung als Zier- und auch als Nutzgartenflächen unterlagen. Allerdings finden sich in der östlichen Hälfte des Plangebiets einige großkronige Laub- und Strauchgehölze, die möglichst zu erhalten wären bzw. vor ihrer Entnahme einer Überprüfung als Habitat von geschützten Arten unterzogen werden müssen.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand bzw. im Übergang zur benachbart liegenden Freifläche der Sportanlagen sollte eine naturräumlich angepasste und dem Landschaftsbild gerecht werdende Bepflanzung ausgebildet werden. Nach außen entstünde so eine geschlossene Kante und eine einheitliche strukturgebende Form, die für eine einheitliche Wahrnehmung des Baugebietes bzw. des neu geschaffenen Ortsrandes sorgen wird. Außerdem wäre somit eine Abschwächung der bei der Bewirt-

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

schaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Emissionen in Bezug auf das Baugebiet gewährleistet. Weiterhin ergäbe sich eine gewisse Wertigkeit als Lebensraum für heimische Arten.

Die Verwendung von naturraumtypischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen wird dabei ausdrücklich empfohlen, weil es sich dabei um die am besten an den Naturraum angepassten Pflanzen handelt, die gleichzeitig geeignete Lebensräume für die heimische Fauna bieten. Beide Aspekte sind bei fremdländischen Arten oftmals nicht gegeben. Gleichzeitig wird unter dem Aspekt der Klimafolgenanpassung aber auch auf Arten verwiesen, die sich als verträglich mit einerseits langer Trockenheit und andererseits starken Niederschlagsereignissen erwiesen haben (s. dazu *Empfehlungen* sowie *GALK-Straßenbaumliste*).

Weitere Vorgaben zur Bepflanzung auf den Grundstücken werden nicht entwickelt, weil sie in der Vergangenheit vielfach nicht entsprechend realisiert wurden und gleichzeitig eine Überprüfung und Anmahnung zur Erstellung derselben nicht vorgenommen wurde. Die individuelle Gestaltung der Gärten und der Wunsch zur Abgrenzung von den umgebenden Grundstücken werden zweifellos eine reizvolle, vielfältige Strukturierung erzielen.

Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über die kommunalen Straßenräume *Mittelweg* und *Driftweg* erschlossen. Über den *Mittelweg* wird ein Anschluss an die *Rhoder Straße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der L 641 ermöglicht.

Im Zuge der geplanten Nachverdichtung muss die Erschließung der neu entstehenden Gebäude bzw. der ggfs. neu gebildeten Baugrundstücke in zweiter Reihe gewährleistet sein. Aufgrund der zeitlich nicht absehbaren Bebauung auf den hinterliegenden Grundstücksflächen sieht die Gemeinde keine Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche vor, die eine gemeinschaftliche Anbindung ermöglichen würde. Aus gleichem Grunde wird seitens der Gemeinde auch keine konkrete Regelung z.B. mit festgeschriebenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen. Die Gemeinde betrachtet die innere Erschließung als nachrangig; diese ist später entsprechend der geplanten Bebauung privatrechtlich z.B. über eine Grunddienstbarkeit zu regeln.

Oberflächenwasserableitung

Derzeit wird das im Ort auf der versiegelten Fläche anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser in die in der öffentlichen Verkehrsfläche bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet. Da der bisherige Niederschlagswasserabfluss aus der Bestandsfläche mit Blick auf eine mögliche Überlastung der Kanalisation bzw. der Vorflut (*Missae*) aber nicht erhöht werden darf, ist zunächst im Rahmen der Baugrunduntersuchung zu prüfen, ob eine dezentrale Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück möglich ist.

Sofern die dezentrale Entwässerung nicht oder nur zum Teil möglich ist, ist bei baulichen Ergänzungen des Bestandes die Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die Form der Rückhaltung (z.B. Zisterne mit gedrosselten Überläufen oder Stauraumkanal) wäre mit der *Unteren Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt* abzustimmen. Seine Dimensionierung wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Mögliche Konfliktpotentiale

Das Plangebiet ist im Nordosten von landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen umgeben. Deshalb ist im Bereich des Baugebietes grundsätzlich von mit der Landwirtschaft verbundenen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) auszugehen. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des Plangebietes dulden; denn ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein Aneinandergrenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus (vgl. Hinweise Nr. 1).

Auch die östlich angrenzende öffentliche Sport- und Freizeitanlage ist mit Emissionen verbunden, die auf die Wohnnutzung des Plangebietes einwirken. Etwa 25 m entfernt liegt ein baufälliger, seit vielen Jahren nicht mehr genutzter Tennisplatz. In etwa 40 m Entfernung schließt sich ein Fußballplatz an, der nach Auflösung der Fußballsparte lediglich als Bolzplatz fungiert und unregelmäßig vor allem von Kindern und Jugendlichen bespielt wird. Die frühere Funktion als Fußballplatz mit regelmäßigem Trainings- und Wettkampfbetrieb ist seit mehreren Jahren nicht mehr gegeben. Südlicherseits befindet sich das Sportheim, das mit seinem Versammlungsraum einer vielfältigen dorfgemeinschaftlichen Nutzung unterliegt. Die Außenterrasse ist dabei in die nördliche Richtung exponiert.

Die vorhandene Sportanlage soll in naher Zukunft saniert, ausgebaut und seitens der Samtgemeinde *Nord-Elm* um eine Ballsporthalle sowie einen Parkplatz erweitert werden. Zu Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde dafür im Jahre 2020 der Bebauungsplan *Am Sportplatz* aufgestellt. Dieser weist ein großflächiges *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Sport und Freizeit* gem. § 11 Abs. 2 BauNVO aus. Etwa im östlichen Bereich des einstigen Fußballplatzes ist danach die Errichtung der Sporthalle vorgesehen. Ihr Standort weist einen Abstand von mindestens etwa 100 m zum Plangebiet auf und ist mit seinem Eingang in östlicher Richtung orientiert, wo ein großer Parkplatz für bis zu 100 Fahrzeuge konzipiert ist. Dieser wird über wiederum östlich anschließenden Straßenraum *Vor der Ziegelhütte* erschlossen, der bereits das hier anliegende Schützenheim erreichen lässt.

In Verbindung mit der geplanten Nutzung wurde die von der Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen insbesondere hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung geprüft. Dazu wurde vom Fachbüro *Bonk-Maire- Hoppmann PartGmbH / Garbsen* 2019 das *Schalltechnische Gutachten zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Am Sportplatz* erarbeitet (vgl. Anlage). Der Wohnnutzung am *Mittelweg* (dem heutigen Plangebiet) wurden dabei bereits Immissionsrichtwerte für ein *Allgemeines Wohngebiet* (§ 4 BauNVO) zu Grunde gelegt. Zudem wurde die auf dem Flurstück 125/6 bestehende rückwärtige Wohnbebauung als einer der nächstgelegenen Immissionsorte konkret bemessen. Das Ergebnis zeigt, dass die einzuhaltenden Orientierungswerte gem. DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* von 55 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) in der Nachtzeit auch innerhalb des Plangebietes jeweils geringfügig unterschritten werden. Eine gesunde Wohnfunktion im Sinne eines *Allgemeinen Wohngebietes* (§ 4 BauNVO) ist damit gewährleistet.

5 Flächenbilanz

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| Plangebiet gesamt: | 8.277 m ² |
| <i>Private Grundstücksflächen:</i> | |
| Allgemeines Wohngebiet (WA): | 8.277 m ² |

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt, das gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zu einem *Reinen Wohngebiet* (gem. § 3 BauNVO) können hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbarte und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können.

Mit der Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Damit sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim *Reinen Wohngebiet*. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken möglichst nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind die Ausnahmen Nrn. 4 und 5 nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen bleiben als Ausnahmen aber möglich.

Aus gleichem Grund werden der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bleiben aber gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO generell zulässig (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 1)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Grundstückes maßgebend, die als Bauland ausgewiesen ist. Die danach zu berücksichtigen baulichen Anlagen umfassen die Baukörper der Hauptnutzung und die Terrassenflächen.

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt, was der empfohlenen Obergrenze von 0,4 für ein *Allgemeines Wohngebiet* (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) entspricht. Damit werden einerseits die im älteren, westlich dem Plangebiet vorgelagerten Siedlungsgebiet vorhandenen baulichen Dichtewerte aufgegriffen. Andererseits soll dadurch auf den Grundstücken des Plangebietes eine gezielte bauliche Ergänzung zugelassen werden, um bauliche Erweiterungen oder Neubauten im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen und damit einem übermäßigen Flächenverbrauch am Ortsrand entgegenzuwirken.

Die geplante verdichtete Bebauung berücksichtigt den Wunsch vieler Bauwilliger nach einer Wohnung mit relativ kleinen, individuell zu gestaltenden Frei- bzw. Gartenflächen. Gleichzeitig kann so einem möglichen Angebot an Mietwohnungen für Ein- oder Zweipersonenhaushalte Vorschub geleistet werden; denn auch der ländliche Raum weist eine zunehmende Nachfrage aus der jüngeren sowie der älteren Generation auf. Gleichzeitig sind heute deutlich geringere Grundstücksgrößen als noch vor einigen Jahrzehnten nachgefragt, als die Flächen noch vielfach als großflächige Nutzgärten fungierten oder als weitläufige Ziergärten der Repräsentation dienten.

Grundsätzlich soll eine lockere, durchgrünte Bebauung geschaffen werden, um einen harmonischen Übergang vom Ortsrand in die freie Landschaft zu sicherzustellen. Außerdem werden die vorhandenen baulichen Dichtewerte aufgegriffen, die z.B. auf den wohnbaulich genutzten Grundstücken entlang vom *Mittelweg* ausgebildet sind. Die genannte Festsetzung begründet sich auch in der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die überwiegend zu erwartende bzw. nachgefragte Einfamilienhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen anzunehmen.

Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 & 2 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Hinsichtlich der Geschosshöhe wird im Baugebiet die Zahl von maximal *zwei* Vollgeschossen erlaubt, so dass sich die neuen Gebäude - im Zusammenhang mit der maximalen Firsthöhe - an der vorhandenen Bebauung orientieren und sich somit angemessen in das umgebende dörfliche Bild einfügen können. Auch wenn eine Zweigeschossigkeit gem. Definition nicht gegeben ist, so muten hier die Fassaden einzelner Gebäude bereits zweigeschossig an.

In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht die Geschosshöhe einerseits die Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen. Andererseits sind auch eingeschossige Gebäude mit der Ausbildung von einem sogenannten *Staffelgeschoss* bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss unter Beachtung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Maßgaben gemäß § 2 Abs. 6 und 7 NBauO möglich.

Geschossflächenzahl

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Gegenüber der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgegebenen maximalen GFZ von 0,4 wird nunmehr im Baufeld des *Allgemeinen Wohngebietes* eine Erhöhung auf 0,7 ermöglicht. Dieses erfolgt orientiert an der GRZ und der beabsichtigten erhöhten baulichen Ausnutzung des innerörtlichen Baugebietes. Insgesamt bleibt die zulässige GFZ weiterhin deutlich unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 1,2, so dass die bauliche Verdichtung auch unter diesem Aspekt eingeschränkt bleibt.

Da bei einer Zweigeschossigkeit folglich keine Verdoppelung der nach der GRZ überbaubaren Grundfläche ermöglicht wird, wird sich in diesen Fällen eine kompaktere Bauweise ergeben. Die so entlastete max. zulässige Grundflächenzahl kann in diesen Fällen für die Errichtung der Nebenanlagen genutzt werden oder aber grundsätzlich zu einer verringerten Überbauung bzw. Versiegelung führen.

Höhen baulicher Anlagen

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden die maximale Firsthöhe, die maximale Traufhöhe und die maximale Sockelhöhe für die neuen baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die örtlichen Baustrukturen zu gewährleisten bzw. zu starke Abweichungen in den Proportionen voneinander zu vermeiden. Außerdem soll unter Berücksichtigung der Ortsrandlage eine höhenmäßig verträgliche Bebauung erreicht werden. Dieses wirkt sich positiv auf ein homogen wahrnehmbares Ortsbild aus.

Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird dabei das lotrecht ermittelte Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem Grundstück verlaufenden Straßenraumes *Mittelweg* gebildet.

Die Firsthöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Orientiert an der vorhandenen Bebauung auf den umgebenden Grundstücken wird für geneigte Dächer eine Firsthöhe von 8,5 m festgelegt. Gebäude mit einem Flachdach dürfen unter Einbezug der Attika dagegen maximal 6,5 m hoch gebaut werden. Durch diese Höhenvorgaben wird bei einer zweigeschossigen Bebauung die Ausbildung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ver-

mieden. Eine solche Bebauung würde zu massiv gegenüber anderen Gebäuden mit geneigten Dächern wirken, insbesondere, wenn diese nur mit einem Geschoss ausgeführt werden. Auch die Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke sowie die zusätzliche Verschattung könnte sich nachteilig auf die Wohnqualität angrenzender Grundstücke auswirken.

Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an den max. Gebäudehöhen des benachbarten alten Dorfes orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion und dem höchsten Punkt des geplanten bzw. des fertig ausgebauten Straßenraumes vor dem Grundstück gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,0 m beschränkt. Somit wird der neue Siedlungsbereich vor allem durch seine Umpflanzung und durch seine Dachlandschaft wahrgenommen werden.

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale Sockelhöhe im Erdgeschoss der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. ein unangemessen hoch aus dem Gelände entwickeltes Kellergeschoss (Souterrain) zu vermeiden. Die Höhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes darf max. 0,5 m betragen.

Für technische Anlagen wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglicht. Um übermäßige Abweichungen von der städtebaulichen Struktur zu vermeiden, ist die jeweilige Anlage in der Dachfläche gegenüber der Fassadenkante um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 2).

6.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Eine offene Bauweise wird entsprechend dem § 5 NBauO durch den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken definiert. Wie im ursprünglichen Bebauungsplan wird für das Baufeld des *Allgemeinen Wohngebietes* innerhalb der Änderungsfläche die *offene Bauweise* gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken entsprochen wird. Mit der im Plangebiet zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximalen Höhenentwicklung wird die *offene Bauweise* zu einer Entwicklung führen, die sich städtebaulich als angepasst zur bestehenden baulichen Struktur in der Umgebung zeigt.

Nachfragebedingt wird sich im Baugebiet vor allem eine Einzel- oder auch eine Doppelhausbebauung ergeben, die auch dem bestehenden Zuschnitt der Grundstückspartellen entspricht. Begründet in der Nähe zum Siedlungsrand und der westlich im Zuge der Straße *Mittelweg* vorhandenen Bauweise wird im *Allgemeinen Wohngebiet* gem. § 22 Abs. 2 BauGB festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind.

6.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird auf allen Grundstücken des Plangebietes ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den umliegenden Grundstücken und Flächen gewährleistet.

Die Abstände zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und zu den nördlich umgebenden Grundstücken werden auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß von 3,0 m beschränkt. Dagegen ergibt sich gegenüber der östlichen Grundstücksgrenze eine Abstandsforderung von mindestens 5 m, was der Lage am Siedlungsrand bzw. im Übergang zu der großen Freifläche der mit den Sport- und Freizeitanlagen Rechnung trägt.

Die Verlagerung der rückwärtigen Baugrenze stellt das wesentliche Änderungsmerkmal dieses Bebauungsplanes gegenüber seiner Urfassung dar. Damit wird der überbaubare Grundstücksbereich deutlich vergrößert und ermöglicht die beabsichtigte zusätzliche Bebauung in der östlichen Hälfte des Plangebietes.

Weiterhin wird die am westlichen Rande des Ursprungsplanes definierte *Baulinie* durch den Verlauf einer Baugrenze ersetzt. Mit Blick auf die umgebend vorhandene und teilweise auch im Plangebiet entstandene Bebauung lässt sich die Maßgabe zur Ausbildung einer gleichmäßigen Gebäudeflucht parallel zur Straße *Mittelweg* städtebaulich nicht (mehr) aufrechterhalten.

Insgesamt wird durch die neu definierten Baugrenzen die in diesem Bereich von Warberg vorhandene städtebauliche Gliederung mit einer gewissen räumlichen Durchlässigkeit weiter aufgegriffen. Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum oder für eine Abschirmung gegenüber den benachbarten Grundstücken.

Einzig Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier baurechtlich erlaubt. Damit sind in den Abstandsflächen auch Anlagen möglich, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. gem. § 5 Abs. 8 Nr.2 NBauO Garagen oder Carports bis zu einer Höhe von 3 m bzw. Überbauung von 30 m²).

6.5 Grünordnung

Da im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen wird und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung findet, sieht die Gemeinde von einer Festsetzung von Vorgaben zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ab. Um aber auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Helmstedt abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. *Empfehlungen*).

Bei einer ergänzenden Bebauung auf dem Grundstück sollte geprüft werden, ob zumindest Teile der vorhandenen (größeren) Gehölze erhalten bleiben können, um somit auch zukünftig zu einer gestalterischen Bereicherung beizutragen. Angesichts der im Plangebiet vorhandenen Gehölze, die zahlrei-

chen Vogelarten als Fortpflanzungsstätte dienen können, ist sicherzustellen, dass die unvermeidliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar, stattfindet. Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen, damit im Falle einer tatsächlichen Besiedlung durch diese Tiere ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht (vgl. §§ 39 ff BNatSchG) sicher vermieden werden kann (vgl. *Hinweis Nr. 3*).

6.6 Textliche Festsetzungen

1 Im *Allgemeinen Wohngebiet (WA)* sind als Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO nicht erlaubt.

2 Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Firsthöhe (FH) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m betragen. Die Traufhöhe (TH) - Bemessungspunkt ist die Oberkante der Dachkonstruktion - darf dabei max. 6,0 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,5 m (Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die Sockelhöhe (SH) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF) und dem Bezugspunkt darf max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes auf der dem *Mittelweg* zugewandten Gebäudeseite und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes *Mittelweg*.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind für technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, Anlagen zur Solarenergienutzung) ausnahmsweise zulässig, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

7 Hinweise

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen gelten im Plangebiet als tolerierbar.

2 Die Geräuschemissionen auf der benachbarten Sport- und Freizeitanlage erweisen sich mit der Wohnfunktion im Plangebiet als verträglich (vgl. *Schalltechnisches Gutachten zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Am Sportplatz – Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen 2019*).

3 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4 Das auf den neu bebauten bzw. neu versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern. Für die Auslegung der dezentralen Versickerungsein-

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

richtungen sollten die Eigentümer ein Baugrundgutachten erstellen lassen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen. Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten. Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht oder nicht gänzlich zur Versickerung gebracht werden kann, besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser über einen entsprechenden Grundstücksanschluss in die Regenwasserkanalisation der umgebenden Straßenräume einzuleiten. Die zulässige Einleitmenge ist dabei auf das natürliche Abflussmaß der jeweiligen Grundstücksfläche zu begrenzen. Ein entsprechender Antrag ist beim *Wasserverband Weddel-Lehre* einzureichen.

5 Eine Nutzung von Erdwärme mit einer *Erdwärmesonde* ist im Plangebiet nur bedingt möglich und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die *Untere Wasserbehörde* des Landkreises Helmstedt. Eine Nutzung durch *Erdwärmekollektoren* bedarf ebenso der wasserrechtlichen Zustimmung; ggfs. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei ortsnahe Konzentration der Vorhaben entscheidet die *Untere Wasserbehörde* über die Zulässigkeit.

6 Eine Gehölzentfernung muss im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28./29.02. erfolgen. Vor der Fällung sind die entsprechenden Gehölze durch einen Fachgutachter auf Habitatpotentiale zu prüfen. Bei entsprechendem Vorkommen ist der dauerhafte Verlust pro Baum durch mindestens einen Ersatzlebensraum für höhlenbrütende Vogelarten oder für Fledermäuse auszugleichen.

7 Die Baufeldfreimachung sollte im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28./29.02. erfolgen, wobei eine nach Durchführung eine kontinuierliche Fortsetzung des Bauhabens zu gewährleisten ist. Sofern die Baumaßnahme nicht innerhalb des genannten Zeitraumes erfolgen kann, ist die Fläche in diesem Zeitraum umzubrechen und anschließend bis zum Baubeginn durch wiederholtes Umbrechen schwarz zu halten, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

8 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist hier nicht zulässig.

9 Sollen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u. a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch / Bodenauffüllung mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

10 Das Plangebiet ist der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen; es ergeben sich besondere baukonstruktive Maßnahmen, die in der Begründung in Kap. 10 *Maßnahmen zur Verwirklichung* angeführt sind.

8 Empfehlungen

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen:

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten.

Bäume 1. Ordnung, über 20 m:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m:

Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus* (Edelobst)), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Bäume 3. Ordnung, 5 / 7 bis 12 m:

Wildapfel / Holzapfel (*Malus silvestris*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher, 1,5 bis 7 m:

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).

9 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss des Ortes Warberg an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger *Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH* und wird über die Straße *Mittelweg* in das Plangebiet herangeführt. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen soll frühzeitig mit dem Versorger abgestimmt werden.

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zeichen des Klimawandels und der Energiewende werden zukünftig vor allem Luft-, Erd- oder Wasserwärmepumpen zum Betrieb der Heizung und zur Bereitstellung von Warmwasser (sowie zur Kühlung der Gebäude) installiert. Dabei sollten vorgesehene Außenstandorte hinsichtlich ihrer Betriebsgeräusche einer gutachterlichen Prüfung unterzogen werden, um unangemessen hohe Immissionsbelastungen an schutzbedürftigen Räumen in der Umgebung als maßgebliche Immissionsorte nach der TA Lärm zu vermeiden.

Die Nutzung von Erdwärme ist bei der Nutzungsform *Erdwärmesonde* in diesem Gebiet nur bedingt zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde erforderlich. Eine Nutzung durch Erdwärmekollektoren bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung; ggfs. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dabei ist zu beachten, dass Erdwärme nicht in unbegrenztem Ausmaß zur Verfügung steht. Bei ortsnaher Konzentration der Vorhaben entscheidet die *Untere Wasserbehörde* über die Zulässigkeit. Informationen zur Nutzung von Erdwärme in Niedersachsen sind unter https://www.lbeg.niedersachsen.de/ztg_download/veranstaltungskalender-121278.html zu finden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die *Avacon-AG* in Schöningen. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und kann über die Straßenräume *Mittelweg* und *Driftweg* in das Plangebiet geführt werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den *Wasserverband Weddel-Lehre*. Der bauliche Bestand auf den umgebenden Grundstücken ist durch die Straßen *Mittelweg* und *Driftweg* an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen. Für die Erschließung der Bauvorhaben sind entsprechende Anträge beim Wasserverband einzureichen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung im Plangebiet wird durch die bestehenden Trinkwasserleitungen im Verlauf der Straßenräume *Mittelweg* und *Driftweg* gewährleistet.

Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m³ / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeindebrandmeister festzulegen.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Gelän-

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

deoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Abwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser der neu entstehenden Haushalte ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Dazu sind entsprechende Anträge auf Abwasserversorgung beim *Wasserverband Weddel-Lehre* einzureichen. Das anfallende häusliche Schmutzwasser in Warberg wird über zentral angeordnete Sammelumpwerke zur Kläranlage in Süpplingenburg gepumpt.

Oberflächenwasserbeseitigung

Derzeit wird das im Ort auf der versiegelten Fläche anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser in die in der öffentlichen Verkehrsfläche bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet. Da der bisherige Niederschlagswasserabfluss aus der Bestandsfläche in die Kanalisation mit Blick auf eine mögliche Überlastung aber nicht erhöht werden darf, ist zunächst im Rahmen der Baugrunduntersuchung zu prüfen, ob eine dezentrale Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück möglich ist.

Sofern die dezentrale Entwässerung nachweislich anteilig oder insgesamt nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in die im Straßenraum bestehende Mischwasserkanalisation über einen entsprechenden Grundstücksanschluss einzuleiten. Die zulässige Einleitmenge ist dabei auf das natürliche Abflussvolumen der unversiegelten Fläche zu begrenzen, so dass die Einleitung ggfs. gedrosselt erfolgen muss und damit auf dem jeweiligen Grundstück eine Rückhaltung (z.B. in Form einer Zisterne oder eines Stauraumkanals) vorzusehen ist. Dazu ist ein entsprechender Antrag beim *Wasserverband Weddel-Lehre* einzureichen.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches durch den Mittelweg durch die Deutsche Telekom gegeben. Die vorhandenen Telekommunikationslinien bleiben erhalten.

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 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter bis spätestens 6.00 Uhr im Bereich der anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Der An- und Abtransport von den entsprechenden Anliegergrundstücken muss durch die jeweiligen Anlieger vorgenommen werden.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Baugrund

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

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

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2.

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Konstruktion der Gebäude im Planungsbereich sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für eine vereinfachte konstruktive Bemessung auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie ergeben sich folgende Maßgaben:

Kategorien der Erdfallgefährdung im Gips- und Karbonatkarst (LBEG)

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

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

| | |
|---|--|
| Kategorie 3 | Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Sofern Erdfälle bekannt sind, liegen sie mindestens 100 m entfernt. |
| Kategorie 4 | Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Im Umkreis von 100 m liegen 1 - 2 Erdfälle. |
| Kategorie 5 | Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der Auslaugung stattfindet. Im Umkreis von 100 m liegen 3 - 8 Erdfälle, bzw. im Umkreis von 50 m 1-2 Erdfälle. |
| Kategorie 6 | Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der Auslaugung stattfindet. Im Umkreis von 100 m liegen >8 Erdfälle, bzw. im Umkreis von 50 m >2 Erdfälle. Standorte über alten Erdfällen oder Subrosionssenken. |
| Kategorie 7 | junger oder aktiver Erdfall |
| Für Karbonatkarst gelten dieselben Kriterien, die Gefährdungskategorie ist um 1 kleiner | |

Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten in der Gefährdungskategorie 3 (LBEG):

| Bauteil | Beschreibung |
|--|---|
| Gründung Balkenrost | Fundamentbalken unter den tragenden Wänden und Stützen; Abmessungen Breite/Höhe 30/40 cm; Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Durchmesser 12 oben und unten; in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden |
| (oder) Gründung Platte | Dicke 20 cm; Bewehrung BSt. 500 S (IV S) 2 cm ² /m oben und unten; in Längs- und Querrichtung durchgehend |
| Kellergeschosswände bzw. Untergeschoss | Keine besonderen Anforderungen |
| Decken | Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschn. 8.2.1, Fall c (Nov. 1996) |
| Die Anforderungen gelten für Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen und nicht mehr als zwei Vollgeschossen und für Fälle, in denen keine außergewöhnlichen baulichen Verhältnisse vorliegen. Die Angaben sind Mindestwerte (vgl. www.lbeg.niedersachsen.de). | |

Erschließung

Die Änderungsfläche und die hier geplanten Bauvorhaben befinden sich in privatem Eigentum und müssen vom jeweiligen Bauherrn in eigener Verantwortung an den erschließenden Straßenraum (*Mittelweg* oder *Driftweg*) angeschlossen werden. Für die Gemeinde Warberg ergibt sich dadurch kein baulicher Handlungsansatz und damit auch keine Kostenübernahme.

Sollen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beach-

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Begründung - Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u. a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch / Bodenauffüllung mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

Am 01.08.2023 trat die sog. *Mantelverordnung* (Artikelgesetz) des Bundes in Kraft. Nach der darin angepassten Bundes-Bodenschutzverordnung sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung bodenschutzrelevante Aspekte bei Baumaßnahmen umfassend zu berücksichtigen und Eingriffe in den Boden zu minimieren. Nähere Informationen zum *Bodenschutz beim Bauen* finden sich auch im entsprechenden Leitfaden für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen (GeoBerichte 28). Der Leitfaden gibt Hinweise zu den verfügbaren bodenkundlichen Vorinformationen in Niedersachsen, den Zielen, Aufgaben, Anforderungen und Werkzeugen der bodenkundlichen Baubegleitung und beinhaltet ein Muster-Aufgabenheft mit Checkliste. Darüber hinaus bietet die *Länderarbeitsgemeinschaft Boden* (LABO) ständig aktualisierte Leitfäden wie zum Thema Bodenschutz und Umweltprüfung i.V. mit dem BauGB.“

11 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Warberg am __.__.2022 gefasst und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am __.__.2022.

In seiner Sitzung vom 09.08.2023 beschloss der Gemeinderat, das Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen und stimmte dem Entwurf für die Verfahren gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zu. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom __.08. – __.09.2023.

Der Abwägung der Stellungnahmen und den entsprechenden Änderungen des Planentwurfes und seiner Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Warberg am __.10.2023 zugestimmt. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Warberg den Bebauungsplan die *Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung* beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2023 im Amtsblatt Nr. __ vom Landkreis Helmstedt. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Warberg, den __.__.2023

Bürgermeister

Siegel