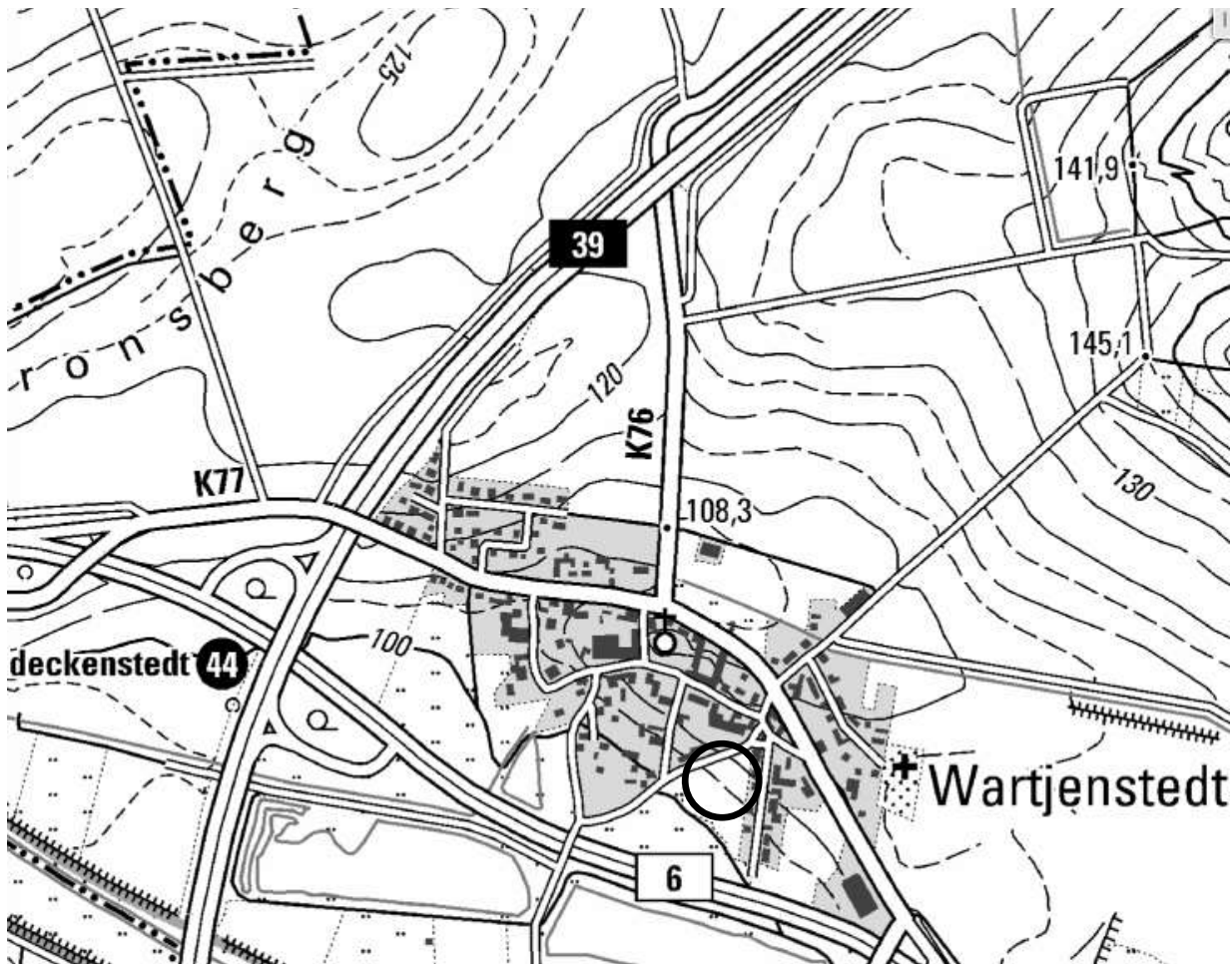


# Begründung zum Bebauungsplan "Brunnenweg"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000  
(TK25)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieder-



Stand: 06/2020  
§ 10(1) BauGB

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Biol. E. Lüderitz; Dipl.-Ing. U. Kolb; A. Körtge, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

|                                                                                                  | Seite     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0 Vorbemerkung</b>                                                                          | <b>3</b>  |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung                            | 3         |
| 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage                                                            | 4         |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans         | 5         |
| <b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>                                                                | <b>6</b>  |
| 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO                                                  | 6         |
| 2.2 Verkehrsflächen                                                                              | 7         |
| 2.3 Grünflächen/ Maßnahmenfläche                                                                 | 8         |
| 2.4 Ver- und Entsorgung                                                                          | 8         |
| 2.5 Brandschutz                                                                                  | 9         |
| 2.6 Immissionsschutz                                                                             | 9         |
| 2.7 Bodenschutz                                                                                  | 9         |
| <b>3.0 Umweltbelange</b>                                                                         | <b>10</b> |
| 3.1 Natur und Landschaft                                                                         | 10        |
| 3.2 Immissionsschutz                                                                             | 11        |
| 3.3 Bodenschutz                                                                                  | 12        |
| 3.4 Kulturgüter/Denkmalschutz                                                                    | 13        |
| <b>4.0 Flächenbilanz</b>                                                                         | <b>13</b> |
| <b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>                                                  | <b>13</b> |
| <b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>                                                 | <b>17</b> |
| <b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b> | <b>17</b> |
| <b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>                                       | <b>17</b> |
| <b>9.0 Verfahrensvermerk</b>                                                                     | <b>17</b> |

## 1.0 Vorbemerkung

Das Plangebiet arrondiert die Ortschaft Wartjenstedt im Süden der Ortslage, direkt angrenzend an die Straße "Brunnenweg" und im Osten an die vorhandene Bebauung der Straße "Mühlenweg". Ca. 100 m – 130 m südlich des Plangebiets verläuft von Osten nach Westen die Bundesstraße B 6, die von Baddeckenstedt kommend den Anschluss an die A 39 und die A 7 bildet. Zwischen der Bundesstraße und dem Plangebiet liegen landwirtschaftliche Flächen die zu Acker und Weidezwecke genutzt werden.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Baddeckenstedt wurde nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Braunschweig, Wolfenbüttel, Helmstedt, Peine und Salzgitter vom 11.02.1974 aus den früheren Samtgemeinden Burgdorf-Assel und Innerstetal gebildet.

Die Samtgemeinde umfasst die Gemeinden Baddeckenstedt, Burgdorf, Elbe, Haverlah, Heere und Sehlde. Z. Zt. leben rd. 10.500 Einwohner im Samtgemeindegebiet. Nach landesplanerischen Vorgaben <sup>1)</sup> liegt die Samtgemeinde Baddeckenstedt in den ländlichen Regionen. Schwerpunkte der Entwicklung in diesem Raum sind beispielsweise der Erhalt der gewachsenen Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Besonders attraktiv sind die ländlichen Regionen als Wohnstandort dort, wo sich ein guter Bestand an wohnortnahen Infrastruktureinrichtungen und vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten mit relativ günstigen Umweltbedingungen verbindet. Diese Voraussetzungen sind im Bereich der Samtgemeinde Baddeckenstedt durch die Nähe zum Mittelzentrum Goslar und dem Oberzentrum Salzgitter sowie die relative Nähe zu den Oberzentren Braunschweig und Hildesheim gegeben. Die Ortsteile Baddeckenstedt, Oelber am weißen Wege und Rhene bilden den Siedlungsschwerpunkt in der Samtgemeinde Baddeckenstedt und nehmen deshalb die Funktion des Grundzentrums ein. Die Ortsteile Baddeckenstedt, Binder, Oelber a. w. Wege, Rhene und Wartjenstedt haben insgesamt 3034 Einwohnern.

Im Hinblick auf das Zentrale-Orte-Konzept soll in Grundzentren eine auf den zentralörtlichen Versorgungskern ausgerichtete Funktions-, Arbeits- und Wohnstättenkonzentration stattfinden (II, 1.1.1). Die Gemeinde Baddeckenstedt nimmt diese Aufgabe für den Ostteil des Samtgemeindegebietes, in dem sich auch der Ortsteil Wartjenstedt befindet, wahr.

Mit diesen Funktionszuweisungen ist vor allem die Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verbunden.

Der weitaus größte Teil des Samtgemeindegebietes liegt, mit Ausnahme der Siedlungsbereiche, in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Die Waldgebiete auf dem Hainberg und dem Lichtenberg sowie des Asseler Holzes und des Berelries sind als Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft dargestellt. Aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturschutz sowie für die Erholung sind diese Gebiete zugleich Vorbehalts- und

<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

z. T. Vorranggebiete für die Natur und Landschaft bzw. für die Erholung. Der Verlauf der Innerste ist in weiten Teilen ebenfalls als Vorbehalts- und Vorranggebiet für die Natur und Landschaft bzw. als Vorbehaltsgebiet für Erholung gekennzeichnet. Entlang der Innerste finden sich zudem Vorbehalts- und Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung, die sich hier auf den Kiesabbau beziehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm<sup>2</sup> sind außerdem in der Innersteaue Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt.

Durch das nördliche Samtgemeindegebiet führt die Autobahn A 39 Salzgitter-Braunschweig als Zubringer zur Autobahn A 7 Hannover-Kassel, die westlich des Samtgemeindegebietes verläuft. Die weitere überregionale Einbindung in das Verkehrsnetz erfolgt über die von Nordwest nach Südost führende Bundesstraße B 6. Daneben ist die Samtgemeinde durch zahlreiche Landes- und Kreisstraßen in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Die Anbindung an den Schienenverkehr ist durch Haltestellen in Baddeckenstedt und in Salzgitter-Ringelheim gegeben.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft und grenzt im Norden an den Brunnenweg der im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für einen regional bedeutsamen Wanderweg beschrieben ist. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.



## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Baddeckenstedt besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan der den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit der Neubekanntmachung im Jahr 2000 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen, sowie aufgrund der Entwicklungsabsicht der Gemeinde für die Flächen südlich des "Brunnenweg" im Ortsteil Wartjenstedt, wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) erforderlich. Da der wirksame Flächennutzungsplan im Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bebauungsplan "Brunnenweg" nicht aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

<sup>2</sup>) RROP für den Großraum Braunschweig, 2008

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Wohnnutzung auf einer Fläche vorzubereiten, die sich unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich von Wartjenstedt anschließt und in Teilen bereits von vorhandenem Siedlungsgebiet umschlossen wird.

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 4.676 m<sup>2</sup> den in § 13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne, die in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind wegen der mittelfristigen Bedarfsdeckung für die Eigenentwicklung in Wartjenstedt durch diesen Bebauungsplan nicht absehbar. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht. Wegen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

Als Bebauungsplan, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung gem. § 13b BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Wohngrundstücke in Wartjenstedt zu schaffen, die der Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage im Rahmen der Eigenentwicklung dienen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden ca. 5 Wohngebäude bauleitplanerisch vorbereitet. Durch die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern direkt an einer vorhandenen Erschließungsstraße (Brunnenweg) wird die Ressource Boden im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden möglichst effizient ausgenutzt. Da ein Bedarf bauwilliger Ortsansässiger für die am stärksten nachgefragte Bauweise der Einzel- und Doppelhäuser an anderer Stelle in Wartjenstedt durch vorhandene Bauflächen nicht gedeckt werden kann, wird mit dem vorliegenden Plan eine Baufläche für diese Bauart entwickelt, um den Bedürfnissen bauwilliger Ortsansässiger nachzukommen.

Da innerhalb der Ortschaft nur im begrenzten Umfang Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen, ist die Gemeinde dazu gezwungen auf landwirtschaftliche Flächen auszuweichen. Insoweit wird im vorliegenden Fall der Belang der Ortsentwicklung gegenüber der Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet) höher gewichtet. Zur Vermeidung und Minimierung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB greift die Baugebietsentwicklung bei der Erschließung auf den, an dem gewählten Standort, bisher nur einseitig für die Erschließung genutzten "Brunnenweg" zurück.

Für die Planung werden Flächen herangezogen, die bisher als artenarme Flächen für die Landwirtschaft überwiegend für Ackerbauzwecke intensiv genutzt werden

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

Der Planbereich bildet einen Lückenschluss innerhalb der bebauten Ortslage von Wartjenstedt. Nördlich grenzt der Bereich an ein Dorfgebiet entlang des Brunnenweg und östlich an die vorhandene Wohnbebauung entlang des "Mühlenweg" an. Nach Süden schließt sich eine Fläche für die Landwirtschaft und nach Westen eine Grünfläche für einen Kinderspielplatz an das Plangebiet an. Der Planbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,46 ha. Es wird im Umfang von rd. 0,42 ha allgemeines Wohngebiet festgesetzt, für welches eine Grundflächenzahl von 0,25 vorgesehen ist. Mit den Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen, etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 % kann es zu einer Versiegelung von max. 0,11 ha kommen.

Die Erschließung aller Baugrundstücke erfolgt über eine Anbindung an den bereits vorhandenen "Brunnenweg".

Aus Gründen des Abstandes gegenüber der im Süden verlaufenden B 6 und um eine harmonische Eingrünung des Plangebiets nach Süden zu den landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten, wird parallel zur südlichen Grundstücksgrenze eine 5 m breiter Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Nach Westen wird ein 3 m breiter Pflanzstreifen zu der dort angrenzenden Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt.

## **2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Im Plangeltungsbereich wird im Umfang von rd. 0,42 ha ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, da für die dort genannten Betriebe an anderer Stelle im Gemeindegebiet bessere Standortvoraussetzungen bestehen. Gleiches gilt für die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, welche ebenfalls ausgeschlossen werden. Damit wird sowohl der Planungsabsicht der Gemeinde Rechnung getragen, hier im Sinne der Vorgaben des § 13b BauGB die Schaffung von Wohnraum für den Eigenbedarf zu ermöglichen. Gleichzeitig wird aber zum anderen durch die gewählte Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" sowohl die notwendige Wohnfunktion, als auch die in Teilen noch dörfliche Prägung des Ortes berücksichtigt.

Um den Versiegelungsgrad angemessen zu begrenzen und damit eine lockere Bebauung innerhalb des Ortes zu schaffen, wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 gewählt. Mit der zulässigen Überschreitung von 50% von Hundert für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen und Stellplätze können somit maximal 0,11 ha versiegelt werden.

Der Bebauungsplan setzt als Höchstmaß 2 Vollgeschosse fest. Dies entspricht dem dörflichen Charakter der im Umfeld vorhandenen ein- und zweigeschossigen Bebauung und stellt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar. Dadurch werden verschiedene Hausformen ermöglicht. So sind neben 1-geschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern auch zweigeschossige Gebäude mit Flach- oder Zeltdächern möglich. Hierdurch wird zukünftigen Bauherren eine größere Variationsbreite gängiger

Bautypen ermöglicht. Durch die Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen wird, in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten. Da das Plangebiet von Nord-Osten nach Süd-Westen insgesamt um 6 m abfällt, wird für die Oberkante des Gebäudes als Bezugspunkt der höchste Punkt des gewachsenen Bodens, der vor der Gebäudekubatur an der Schnittkante mit dem Gelände liegt, festgesetzt. Dadurch wird erreicht, dass sich die Höhenentwicklung der Gebäude dem vorhandenen Gelände- und Straßenverlauf folgt und die Gebäude nicht aus dem Ortsbild herausfallen. Eine Überschreitung des Höhenmaßes für erforderliche technische Anlagen wie beispielsweise Schornsteine oder Belüftungen ist zulässig.

Gleichzeitig wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 die offene Bauweise festgesetzt um eine lockere Bebauung entsprechend der im dörflich geprägten Umfeld vorhandenen Bebauung zu gewährleisten.

Die Baugrenze wird großzügig auf dem Baugrundstück gefasst. Zur nördlichen Plangebietsgrenze wird ein Abstand von mindestens 5 m, nach Osten von 3 m, nach Westen von 6 m und nach Süden ein Abstand von 8 m festgesetzt. Das hierdurch entstehende Baufenster von 30 m – 50 m Tiefe ermöglicht die Anordnung von Hinterliegergrundstücken, wodurch eine gute Ausnutzung des Plangebiets und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird. Dadurch entstehen, auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke von 700 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser, Baufenster, die den Bauherren eine flexible Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglichen. Die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen und Stellplätze samt ihren Zufahrten und Anlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Parzellierung des Baugebiets zu ermöglichen wird auf die Festsetzung von Anliegerstraßen verzichtet. Stattdessen ist die Erschließung der Hinterliegergrundstücke auf privater Grundstücksfläche vorgesehen, die auch über eine gemeinschaftlich genutzte Zufahrt gesichert werden kann. Die Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind im Rahmen der weiteren Ausführung zu beachten und zu berücksichtigen.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und gleichzeitig als Sichtschutz gegenüber der B 6 wird eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen als private Grünfläche festgesetzt.

## 2.2 Verkehrsflächen

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Für die Erschließung des Planbereiches wird auf den ausgebauten innerörtlich gelegene "Brunnenweg" zurückgegriffen. Die Straße ist in ihrem Ausbaugrad ausreichend, um die durch das Baugebiet zusätzlich verursachten Verkehre aufzunehmen. Da die Straße vorhanden ist und um langfristig eine flexible Grundstücksaufteilung zu ermöglichen wird auf die Einbeziehung der Verkehrsfläche in den Bebauungsplan verzichtet. Zur Qualifizierung des Bebauungsplans im Sinne von § 30 BauGB, ist eine Straßenbegrenzungslinie aufgenommen.

### - Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen, privaten Stellplätze und Zufahrten werden im Zuge des Bauanzeige- bzw. Genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein,

wodurch eine größtmögliche Flexibilität bei der Parzellierung des Baugebiets ermöglicht wird. Dabei ist davon auszugehen, dass die Anwohner ihre eigenen Fahrzeuge auf dem privaten Grundstück unterzubringen haben. Es ist zulässig diese Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen, wobei allerdings für bauliche Anlagen ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist. Hierdurch wird das Abstellen eines zusätzlichen Fahrzeugs auf dem Grundstück ermöglicht und verhindert, dass vorübergehend vor den Garagen abgestellte Fahrzeuge nicht in den Straßenraum hereinragen und die Nebenanlagen gegenüber den Hauptanlagen eine untergeordnete Wirkung entfalten.

#### **- Öffentliche Personennahverkehr**

Eine Anbindung des Plangebiets an das System des öffentlichen Personennahverkehrs ist über eine Haltestelle des öffentlichen Busliniennetzes gegeben. Die nächste Haltestelle (Wartjenstedt) an der Straße "Zur Quelle" befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m vom Plangebiet. Damit ist ein Radius bis 500 m, welcher idealerweise als fußläufig gut zu erreichen betrachtet wird, eingehalten.

### **2.3 Grünflächen/ Maßnahmenfläche**

#### **- private Grünflächen**

Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine 5 m breite private Grünfläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild und Ausbildung eines Ortsrandes gegenüber der offenen Landschaft festgesetzt. Am westlichen Rand des Plangebiets wird ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen zur visuellen Abgrenzung und zur Schaffung eines Abstandsbereichs zum weiter westlich angrenzenden Spielplatz auf der Baufläche festgesetzt.

Die Abstandsregelungen der Anpflanzung und der Rückschnitt der Sträucher und Bäume unterliegen dem Niedersächsischen Nachbargesetz (NNachbG) um ein Heranwachsen von Wurzelmasse in den Acker und eine Verschattung des Ackers zu vermeiden.

### **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Einbindung in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Ortschaft Wartjenstedt vorgesehen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch den Wasserverband Peine. Das abgeleitete Abwasser wird über das vorhandene Leitungsnetz der Kläranlage Baddeckenstedt zugeführt und dort gereinigt. Für die im vorliegenden Fall zu erwartende geringe zusätzliche Menge an Einwohnern besteht dort eine ausreichende Reservekapazität.

Das Niederschlagswasser aus dem Allgemeinen Wohngebiet ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten. Öffentliche Flächen sind nicht Bestandteil des Plangebiets und somit nicht betroffen.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel. Für mögliche Hinterliegerschließungen und andere Grundstücke, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge

der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Wertstoffe, Müllbehälter oder Sperrmüll dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

## 2.5 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes und der ausreichenden Löschwasserversorgung werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Wolfenbüttel und der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Baddeckenstedt abgestimmt und festgelegt.

## 2.6 Immissionsschutz

Bedingt durch die Lage direkt an der Bundesstraße B 6 (Verkehrsmenge 2015: DTV 9800 PKW / 1000 LKW). ist davon auszugehen, dass eine Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm vorliegt. Um hier konkrete Fakten zu erhalten und mögliche Maßnahmen ermitteln zu können, wurde im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung <sup>3)</sup> durchgeführt. Durch das Plangebiet selbst, sind aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Baugrundstücke keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Umfeld zu erwarten

Im Ergebnis des Schallgutachtens wird festgestellt, dass bei kummulierender Betrachtung aller auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche (Verkehrslärm von der B 6, Gewerbelärm aus dem Bereich der Hildesheimer Straße und sonstige Geräuschimmissionen aus den angrenzenden Mischgebieten in der direkten Umgebung) eine Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete empfohlenen Orientierungswerte gem. DIN 18005 um bis zu maximal 4 dB(A) in der ungünstigsten Stunde auftreten kann. Gleichzeitig werden jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche als Obergrenze für zumutbare Lärmbelastungen aus dem Verkehr gelten, eingehalten. Das Gutachten stellt fest, *dass eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNVO § 4 aufgrund der Prognoseergebnisse aus schalltechnischer Sicht möglich ist.*

Die ermittelte Überschreitung bezieht sich zudem auf eine Höhe von 8 m, was die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante von 7,5 m überschreiten würde und deshalb nicht zu betrachten ist. Bei den ebenfalls untersuchten niedrigeren Aufpunkten 5 m und 2 m liegen die ermittelten Überschreitungen dagegen niedriger. Da im Plangebiet nur eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt ist, ist von geringeren Überschreitungen auszugehen, die sich zudem auf Teilflächen im Südwesten des Plangebietes beschränken.

Im Hinblick auf eine ausreichende Anstoßwirkung werden abgeleitet aus dem Gutachten die Lärmpegelbereiche I und II im Bebauungsplan festgesetzt. Die Freiflächennutzung im Erdgeschossbereich erfährt keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Nebeneinander der geplanten Wohnbaufläche und dem nördlich vorhandenen Dorfgebiet (samt

---

<sup>3)</sup> Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Brunnenweg" in Wartenstedt, Dietze Akustik und Bauphysik Hildesheim, 08/2019

landwirtschaftlichen Betrieben) stellt eine städtebaulich verträgliche Nutzungsabstufung dar. Im direkten Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs befinden sich bereits jetzt schutzwürdige Wohnbebauungen, deshalb ist davon auszugehen, dass durch eine in entsprechender Entfernung befindliche Wohnbaufläche keine größeren als die bisher vorhandenen Immissionsschutzkonflikte ausgelöst werden

## **2.7 Bodenschutz**

---

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubs bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei ist anfallender Überschussboden als Abfall im Sinne des § 3 dieses Gesetzes nach den Grundsätzen "Vermeidung vor Verwertung" und "Verwertung vor Beseitigung" zu entsorgen. Die Verwertung muss dabei ordnungsgemäß und schadlos sein.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

## **3.0 Umweltbelange**

---

### **3.1 Natur und Landschaft**

---

Der Planbereich ist nicht bebaut und stellt sich derzeit als artenarmes Ackerland dar. Er befindet sich innerhalb der Ortslage von Wartjenstedt südlich der Straße "Brunnenweg" mit angrenzender Bebauung und östlich vorhandener Wohnbebauung am "Mühlenweg". Im Süden grenzt der Bereich an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an, im Westen befindet sich eine Grünfläche für einen Spielplatz. Die Entfernung zwischen dem südlichen Rand des Plangebiets und der Bundesstraße B6 beträgt zwischen ca. 100 m und 130 m.

Der südlich angrenzende, als Acker- und Weidefläche genutzte Bereich, ist gemäß Landschaftsrahmenplan Wolfenbüttel hinsichtlich der Erlebniswirkung des Landschaftsbildes als stark eingeschränkt anzusehen. Der Planbereich ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen und hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Bodens und des Retentionsvermögens als stark eingeschränkt beschrieben. Die Bedeutung des Bereiches für die Erhaltung von Arten und Lebensgemeinschaften ist als mittel bis gering einzustufen. Außerdem wird in dem Landschaftsrahmenplan für den Planbereich ein hohes Beeinträchtigungsrisiko durch den Schadstoffeintrag aus dem Verkehr dargestellt. Dieser Sachverhalt wird in dem Kapitel Immissionsschutz abgearbeitet.

Ziel des Landschaftsrahmenplanes für den Standort ist die Entwicklung einer umweltverträglichen Nutzung.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder -objekte bzw. Gebiete oder Objekte, die eine entsprechende Unterschutzstellung rechtfertigen, bestehen nicht. Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange keine Hinweise auf weitergehende Belange ergeben. Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kenntnisse über gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, liegen nicht vor.

Um den Anforderungen des Artenschutzes Genüge zu tun wird eine Begehung des Planbereichs im Rahmen des Verfahrens erfolgen um die weitere Vorgehensweise hinsichtlich des Artenschutzes planen zu können. Zum Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften sollte grundsätzlich die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. Oktober bis 1. März) erfolgen. Unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes gilt das Artenschutzrecht nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unmittelbar und ist bei der Realisierung zu beachten.

### **Eingriffsregelung**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind. Diese gesetzliche Regelung ist gem. § 13b BauGB auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen.

Mit Blick auf die geringe Größe des Planbereiches und seiner allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, greift die Gemeinde die gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Hierbei ist auch einzustellen, dass der Bebauungsplan aus landschaftsgestalterischen Gründen eine Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Laubgehölzen festsetzt, die auch geeignet ist, einen gewissen Ausgleich für den Teilverlust von unbebauter Landschaft und der Neuversiegelung zu leisten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Maß von 0,375 (GRZ) sowie der Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße (Brunnenweg).

### **Artenschutz**

Innerhalb des Plangeltungsbereichs in seiner ausschließlichen Ausbildung als Intensivackerland ist das Vorkommen geschützter Arten nicht zu erwarten.

## **3.2 Immissionsschutz**

### **- Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist durch den Straßenlärm der südlich in Ost-West-Richtung in ca. 100 – 130 m Entfernung verlaufenden B 6 vorbelastet.

Für das geplante Vorhaben wurde auf der Grundlage der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen von 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 9.800 PKW und ca. 1.000 LKW ermittelt. Aufgrund der Nähe der Bundesstraße zum Plangebiet wurde im Rahmen des Verfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die festgestellten schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005, Anhang 1 werden z. T. überschritten. Die Grenzwerte gem. 16. BImSchV werden aber sicher eingehalten. Durch bauliche Maßnahmen (Anordnung der baulichen Anlagen, Maßnahmen zum passiven Schallschutz können darüber hinaus Beeinträchtigungen vermieden werden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können auch von dem Vorhaben selbst aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der neuen Anlieger ausgehen. Diese beschränken sich jedoch auf ein ortsübliches Maß.

#### **- Landwirtschaft/ Tierhaltung**

Mit der Lage des Baugebiets am Ortsrand von Wartjenstedt angrenzend an die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Acker- und Weideflächen ist auch mit Lärm und Staubbeeinflüssen sowie insbesondere auch Geruchseinflüssen zu rechnen. Nördlich der Brunnenstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Nebeneinander zwischen der geplanten Wohnbaufläche und dem vorhandenen Dorfgebiet (samt landwirtschaftlichen Betrieben) stellt eine städtebaulich verträgliche Nutzungsabstufung dar. Im direkten Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs befinden sich bereits jetzt schutzwürdige Wohnbebauungen, deshalb ist davon auszugehen, dass durch eine in entsprechender Entfernung befindliche Wohnbaufläche keine größeren als die bisher vorhandenen Immissionsschutzkonflikte ausgelöst werden. Künftige Bewohner werden hiermit auf die damit einhergehenden üblichen Störwirkungen innerhalb einer dörflichen Ortslage hingewiesen. Dabei ist auch zu beachten, dass witterungsbedingt gerade auch in Ruhezeiten oder nachts Störungen durch die Landwirtschaft nicht ausgeschlossen sind.

### **3.3 Bodenschutz**

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Gemeinde nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Der Planbereich zählt zur Bodengroßlandschaft Lössbecken. Die Böden im Gebiet sind den Parabraunerden zuzurechnen. Für den Bodentyp besteht eine mäßige Gefährdung der Bodenfunktion durch Verdichtung. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist mittel. Die effektive Durchwurzelungstiefe des Bodens ist hoch und es ist ausreichend pflanzenverfügbares Bodenwasser vorhanden.

Der Boden ist für Acker- und Grünland geeignet und verfügt über eine hohe Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes. Die relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle (Cadmium) ist hoch.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Hierzu liegt auch ein Merkblatt des Landkreises Wolfenbüttel vor das allgemein bei Baumaßnahmen zu beachten ist.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implemen-tierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflä-chen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die scho-nende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstö-rung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätig-keit.

### 3.4 Kulturgüter/Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmäler sind der Gemeinde für den Bereich und in seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Es ist nicht grundsätzlich auszuschließen, dass mit archäo-logischen Bodenfunden gerechnet werden kann.

### 4.0 Flächenbilanz

| Nutzung                     | Fläche        | Anteil       |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| allgemeine Wohngebiete (WA) | 0,42          | 89 %         |
| Private Grünfläche          | 0,05 ha       | 11 %         |
| <b>Plangeltungsbereich</b>  | <b>0,47ha</b> | <b>100 %</b> |

### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Der Landkreis Wolfenbüttel teilt in seiner Stellungnahme vom 03.03.2020 mit:

- Sollten im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Bau-grundverbesserung 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 die-sen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden aus-geht. 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 Kennt-nis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengut-achten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Boden-austausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen wer-den. Dies ist als Hinweis mit aufzunehmen.

- 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 ggf. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass Erdwärme nicht in unbegrenztem Ausmaß zur Verfügung steht. Bei ortsnaher Konzentration der Vorhaben entscheidet die Untere Wasserbehörde über die Zulässigkeit. Dies mit als Hinweis mit aufzunehmen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover teilt in seiner Stellungnahme vom 31.03.2020 mit:

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebiets können lösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper und Mittleren Muschelkalk in einer Tiefe anstehen, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind. Erdfälle aus dieser Tiefe sind uns im Planungsbereich nicht bekannt. Die nächstliegenden Erdfälle sind mehr als 1,5 km vom Planungsgebiet entfernt.

Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialminister "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 –. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z. B. Lösslehm, Auelehm.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen von Baugrunderkundungen 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 EN1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodensinformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die in den Unterlagen vorhandenen Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens und zum Bodenmanagement werden begrüßt. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v. a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z. B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der

Bewegungs-, Arbeits- und Lageflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Der Wasserverband Peine teilt in seiner Stellungnahme vom 02.04.2020 mit:

- 1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Wartjenstedt.
- 2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes eine Garantie für einen ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.
- 3) Die Abwasserbeseitigung für das ausgewiesene Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband betriebene öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Wartjenstedt. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Baddeckenstedt zugeführt, dort sind Kapazitäten zur Abwasserbehandlung vorhanden.
- 4) Angrenzend an den Planungsbereich verläuft eine Abwassertransportleitung DN 200 des WV Peine. Detaillierte Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft ([planauskunft@wvp-online.de](mailto:planauskunft@wvp-online.de)). Vorhandene entsorgungstechnische Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit frei zugänglich bleiben.
- 5) Wir bitten um Einhaltung der DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Armaturen in öffentlichen Flächen; Richtlinien für die Planung".
- 6) Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen bzw. betriebenen Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 7) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des Regelwerks/ der Regelwerke des DVGW GW 125 (M) und der DWA M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für

Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

- 8) Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zu versickern bzw. über geeignete Rückhaltemaßnahmen dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Das LGLN, RD Hameln, Hannover teilt in seiner Stellungnahme vom 11.03.2020 mit:

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

**Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.**

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

**Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):**

Empfehlung: Luftbildauswertung

**Fläche A**

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi

entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung /Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Da es sich um einen Plan handelt, der gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt wurde, wurde mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 25.04.2019 vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Baddeckenstedt beschlossen und am 25.02.2020 bekannt gemacht.

### **- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 25.02.2020 bis 06.04.2020 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB parallel angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist, spätestens bis zum 06.04.2020 aufgefordert.

## **7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

## **8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Entwässerung ist an das in der Ortslage vorhandene Kanalnetz anzuschließen. Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

---

Gemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.02.2020 bis 06.04.2020 bis zum 06.04.202 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Baddeckenstedt unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Baddeckenstedt, den .....

.....

(Bürgermeister)