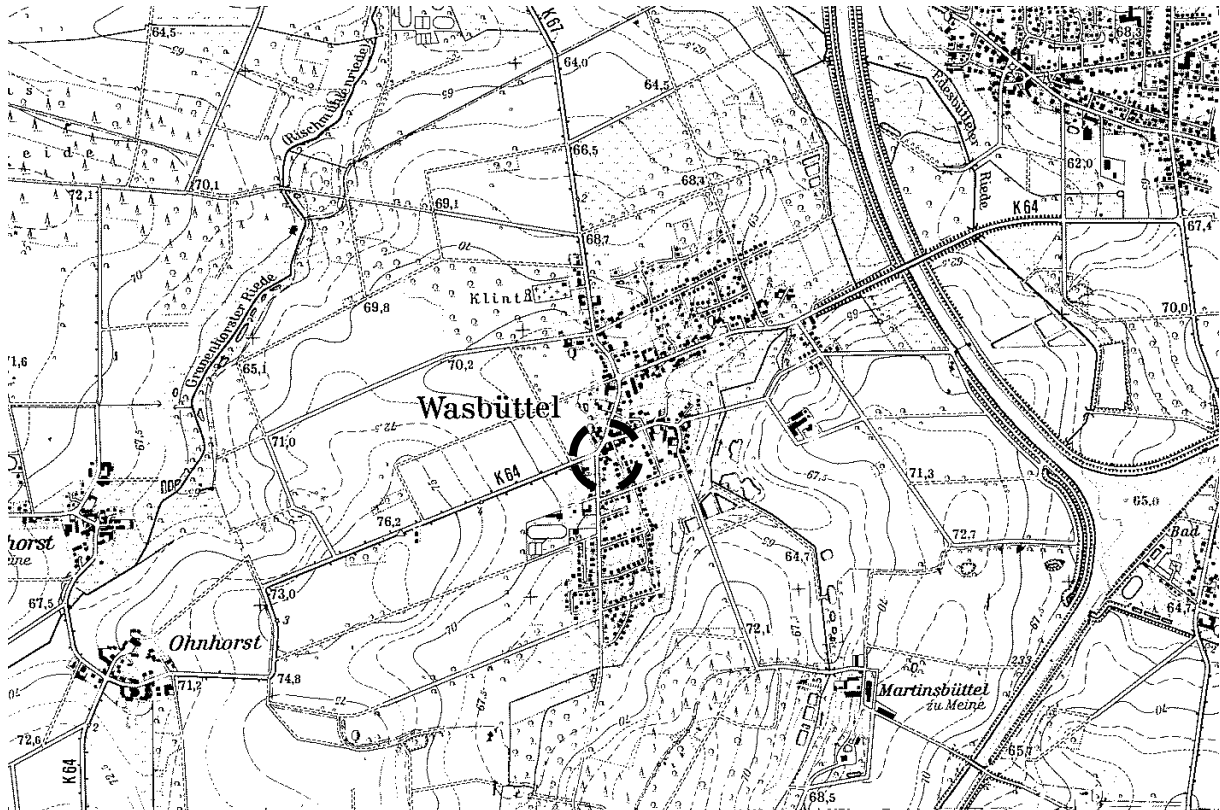


Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Ortskern", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter*innen: M. Sc. H. Lindenlaub, B. Sc. L. Beckmann; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	9
2.0 Planinhalt/ Begründung	9
2.1 Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6 a BauNVO	9
2.2 Verkehrsflächen	10
2.3 Ver- und Entsorgung	11
2.4 Brandschutz	11
2.5 Immissionsschutz	12
2.6 Belange der Landwirtschaft	12
2.7 Bodenbelastung/ Kampfmittel	12
3.0 Umweltbelange	14
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	14
3.2 Altablagerungen	14
3.3 Denkmalschutz	14
4.0 Flächenbilanz	15
5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	15
6.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	17
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	18
8.0 Verfahrensvermerk	19

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Wasbüttel liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn. Sie besteht aus dem Ortsteil Wasbüttel und hat zurzeit rd. 1.900 Einwohnerinnen und Einwohner. Als Teil der rd. 15.400 Einwohner*innen zählenden Samtgemeinde Isenbüttel liegt Wasbüttel im Süden des Samtgemeindegebietes.

Für die Gemeinde Wasbüttel gilt das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)¹⁾ und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP)²⁾.

- LROP

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen dem Mittelzentrum Stadt Gifhorn und den Oberzentren Stadt Braunschweig und Stadt Wolfsburg als Industriestandort, weist Wasbüttel besondere Standortvorteile zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten auf.

Die straßenverkehrliche Einbindung der Gemeinde erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen. Durch die L 292 und die K 64, K 67, K 65 und K 69 ist das Gebiet gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Westlich entlang von Wasbüttel, in etwa 4 km Entfernung zur bebauten Ortslage, führt die Bundesstraße B4 als "Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße" in Nord-Süd-Richtung von Gifhorn nach Braunschweig. Mit den Bahnstrecken Hannover/Lehrte – Berlin als "Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke" und Braunschweig – Gifhorn als Vorranggebiet für "sonstige Eisenbahnstrecke" ist die Gemeinde außerdem an das Schienennetz angebunden. Die Bahnhöfe bzw. Haltepunkte befinden sich in Gifhorn, Calberlah und in Meine (Samtgemeinde Papenteich). Die Samtgemeinde wird mit Mittellandkanal und dem Elbe-Seitenkanal von Vorranggebieten für "Schifffahrt" durchquert. An der Einmündung des Elbe-Seitenkanals in den Mittellandkanal besteht ein Schiffsanlegeplatz. Außerdem befindet sich zwischen den Kanälen etwa 3,6 km nordöstlich von Wasbüttel nächstgelegene "Vorranggebiet Natura 2000" mit der Bezeichnung "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" (EU-Kennz.3021-331).

- RROP

Nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Gemeinde Wasbüttel keine grundzentrale Funktion zugeordnet. Nördlich von Wasbüttel liegt der Ortsteil Isenbüttel als Grundzentrum in der Samtgemeinde Isenbüttel mit den "Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten". Der nordöstlich gelegenen Ortschaft Calberlah in der Gemeinde Calberlah weist das RROP grundzentrale Teilfunktionen zu. Die Ortschaft Calberlah liegt zudem auf der Siedlungsachse Wolfsburg – Calberlah – Isenbüttel – Gifhorn.

Wasbüttel ist unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Der Ort ist sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen wie einem Kindergarten und einer Grundschule ausgestattet. Freizeiteinrichtungen wie

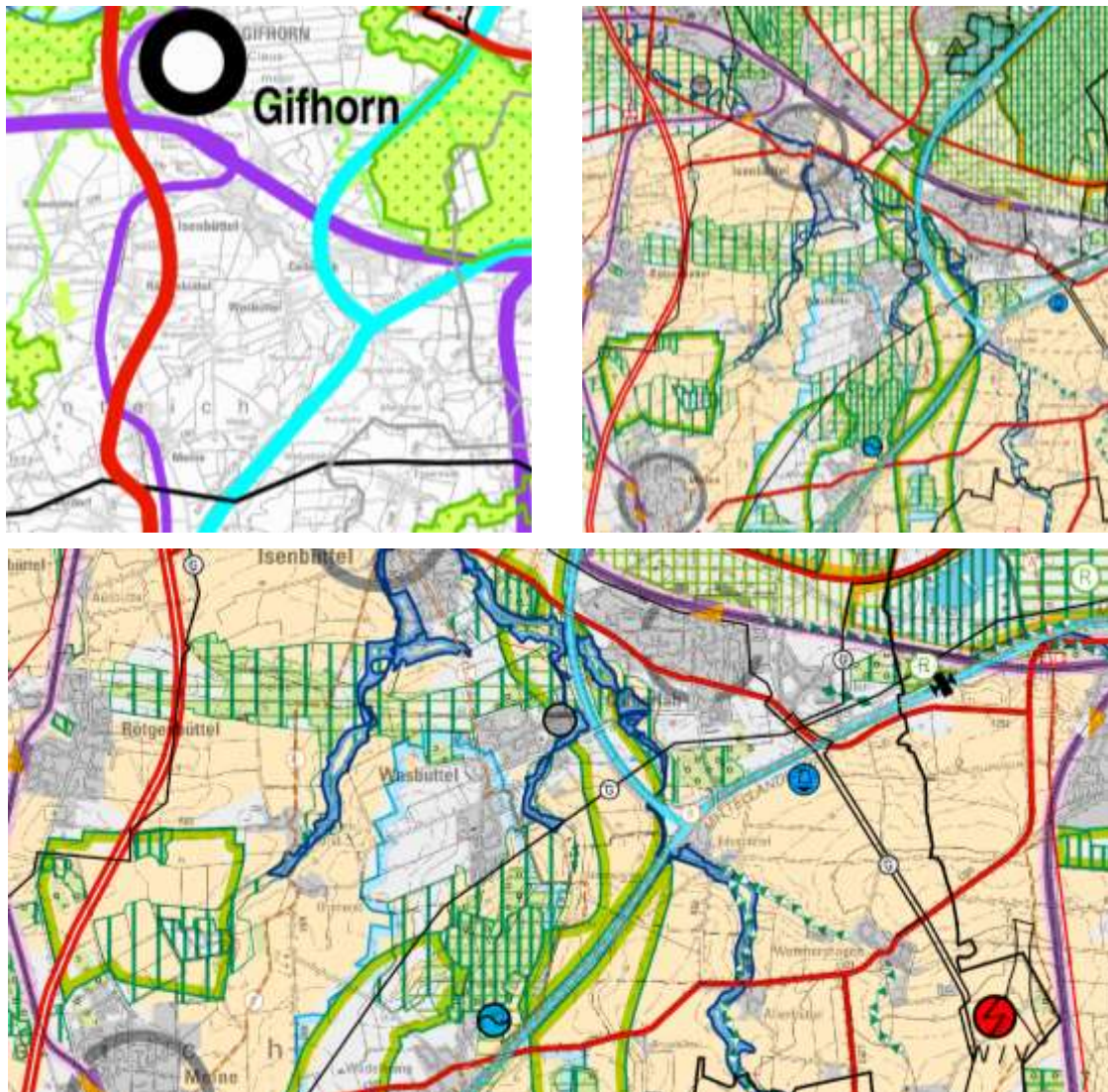
¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Sport- und Tennisplätze konzentrieren sich am Westrand des Ortes. Im Norden der Ortschaft grenzen Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) zugleich Vorbehaltsgebiete für die Erholung (III 2.4 (5)) an, diese sind teilweise ebenfalls als Vorbehaltsgebiet für Wald, der für besondere Schutzfunktionen vorgesehen ist, festgelegt (III 2.2 (4)/(9) und III 3 (3)). Östlich bis südöstlich der Ortslage befinden sich Vorranggebiete für Freiraumfunktionen (III 1.2 (4)), Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) sowie für eine zentrale Kläranlage (IV 4 (2)). Südlich sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Wald dargestellt, für die weitere Vorbehaltsgebiete mit besondere Schutzfunktionen vorgesehen sind (III 2.2 (4)/(9) und III 3 (3)) und noch südlich davon ein Vorranggebiet für eine Wassergewinnungsanlage (III 2.5.3 (1)) festgelegt. Südöstlich der Wasbütteler Ortslage befindet sich ein weiteres Vorranggebiete für Freiraumfunktionen (III 1.2 (4)), während im Osten größtenteils Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (III 2.1. (6)) und Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) der Gravenhorster Riede festgelegt sind.

Aufgrund der räumlichen Entfernung gehen von der Planung keine Beeinträchtigungen auf die o. g. regionalplanerischen Festlegungen aus.



Kartenausschnitte aus dem LROP (oben links) und dem RROP (oben rechts, unten)

- Fläche

Zur Planung werden Flächen herangezogen, die nach den zeichnerischen Festlegungen des RROP zum Siedlungsbereich der Ortschaft gehören bzw. bauleitplanerisch gesichert sind (II 1.1). Sie liegen, wie ein Großteil des westlichen Gemeindegebietes, in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) – dem Trinkwasserschutzgebiet (WSG) "Wedelheine". Eine das Plangebiet betreffende Schutzgebietsausweisung besteht insofern, dass sich die Fläche in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Wedelheine" befindet. Es ist allerdings davon auszugehen, dass dies nicht zu einem grundsätzlichen Planungsausschluss führt, da dies die westliche Ortslage von Wasbüttel betrifft. Des Weiteren verläuft durch die Ortschaft und entlang des Plangebietes außerdem ein regional bedeutsamer Radwanderweg (III 2.4. (12)/(13)). Darüber hinaus enthält das RROP keine weiteren zeichnerischen Festlegungen für den Planbereich.

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft das Areal des alten Kastanienhofs im Dorfzentrum Wasbüttels. Ziel der Planung ist es, durch die Anpassung der Festsetzungen, das bereits bestehende Wohnen planungsrechtlich den Anforderungen an zeitgemäßen Wohn-Lebens- und Arbeitsraum anzupassen. Außerdem soll durch die Änderung des Gebietscharakters eine flexiblere Ausnutzbarkeit der Bausubstanz in Form einer benötigten Gewerbeeinheit möglich werden.

Das Plangebiet liegt zentral in der bebauten Ortslage von Wasbüttel an der Kreisstraße K64 zwischen Gemeindezentrum, Freiwilliger Feuerwehr, Schulzentrum und Sportverein.

Der Bebauungsplan hat unter anderem das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Wohnraumnutzung, die der Eigenentwicklung der Ortschaft Wasbüttel dient, welche nach regionalplanerischen Zielen in der Samtgemeinde Isenbüttel unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten ist.

Da es sich um einen bestehenden Siedlungsteil handelt, steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Festlegungen der Raumordnung. Die Gemeinde erachtet ihre Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Absatz. 4 Baugesetzbuch (BauGB) angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wasbüttel besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, dieser ist seit 1977 wirksam. Der Plangeltungsbereich ist in den Darstellungen bereits als gemischte Bauflächen (M) enthalten, sodass eine Verletzung des Entwicklungsgebotes nicht gegeben ist.

Der Bebauungsplan der Gemeinde setzt bisher eingeschränkte Dorfgebiete (MDe) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, so dass der Plan den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) überplant Bereiche, die bereits in rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplänen festgesetzt sind. Es handelt sich deshalb bei der vorliegenden Aufstellung um die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ortskern" mit ÖBV. Dieser setzte in der Urfassung (rechtskräftig 29.09.2006) im Umfeld des vorliegenden Geltungsbereiches (eingeschränkte) Dorfgebiete, Straßen-

verkehrsfläche, Baugrenzen usw. fest. Weiter in Richtung Norden wechselt der Gebietscharakter hin zu Mischgebieten (MI) und Grünflächen. Zusätzlich zu dem Bebauungsplan wurde eine örtliche Bauvorschrift zur Satzung beschlossen. Diese regelt die Gestaltung von Dächern, Außenwänden, Fenstern, Einfriedungen, Bodenbelägen und Werbeanlagen.

Die in den angrenzend bestehenden, Gebieten festgesetzten Arten der Nutzung und Maße der baulichen Entwicklung wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Flächen wurden und werden gemäß geltender Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt.

Der Umfang der Versiegelung bleibt deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha), damit dient der vorliegenden Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen besteht auch, da im Plangebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

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 großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist die "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" (EU-Kennz.3021-331) nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 3,6 km.

Des Weiteren ist es der Zweck der vorliegenden Planung, Wohnraum zu schaffen und eine teils gewerbliche Wiedernutzbarmachung eines bestehenden Gebäudes zu ermöglichen, weshalb die Gemeinde die Aufstellung im beschleunigten Verfahren als gerechtfertigt ansieht.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

Von der Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wurde Gebrauch gemacht. Es wurde stattdessen gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann.

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

Die erste Änderung des Bebauungsplans "Ortskern" mit örtlicher Bauvorschrift wird erforderlich, um die planerischen Voraussetzungen für die beabsichtigten Nutzungsänderungen zu schaffen und eine dementsprechend flexiblere Ausnutzbarkeit des Änderungsbereiches zu ermöglichen. Zu diesem Zwecke wird das eingeschränkte Dorfgebiet (MDe) in ein urbanes Gebiet (MU) überführt und die textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) angepasst.

Ein Ziel der Planung ist es, neben der Ermöglichung von zusätzlichen Wohneinheiten und Gewerbe, durch den Erhalt des geschichtsträchtigen und ortsbildprägenden Gebäude-Ensembles "Kastanienhof" auch das historische Ortsbild von Wasbüttel in seiner besonderen und zentralen Lage im Ortskern direkt an der Hauptstraße zu bewahren. Gleichzeitig liegt der Hof im Bereich der Ortseinfahrt und erzeugt gemeinsam mit den gegenüberliegenden und benachbarten Höfen eine Torwirkung für die südwestliche Einfahrt nach Wasbüttel.

Nur mit einer bedarfsgerechten Umnutzung des seit 2014 bestehenden Leerstandes, kann das um 1850 errichtete Kastanienhof-Ensemble vor dem Abriss bewahrt werden. Hierzu sollen mehrere behindertengerechte, sowie alten- und familienfreundliche Wohneinheiten und Gewerbefläche für ein ortsansässiges Unternehmen in der bestehenden Bausubstanz der alten Gaststätte, dem Tanz- und Veranstaltungssaal und den ehemaligen Stallungen entstehen. Nach dem langjährigen Leerstand der aufgegebenen Dorfgaststätte, die viele Jahrzehnte eine zentrale Rolle für die Dorfgemeinschaft gespielt hatte und Ort vieler Feierlichkeiten war, werden mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans "Ortskern" nun die nötigen Voraussetzungen für eine Wiederbelebung der Ortsmitte im Planbereich geschaffen.

Hierzu soll durch die Änderung des Gebietscharakters eine flexiblere Ausnutzbarkeit der Bestandsimmobilie für die dringend benötigte Gewerbefläche des ortsansässigen und stetig wachsenden Start-Up-Unternehmens mit Büro, Vertriebsbereich und einer Verkaufsfläche für die handgemachten Spirituosenerzeugnisse möglich werden. Außerdem ist die marktübliche Präsentation der Produkte in Form von Seminaren, Verkostungen sowie weiteren ähnlichen Veranstaltungen geplant. Langfristig sollen außerdem Flächen für die lokale Produktion in Form einer kleinen Rum Destillerie vor Ort entstehen.

Ziel der Planung ist weiterhin, das bereits bestehende Wohnen den Anforderungen an zeitgemäßen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum durch Änderung der Festsetzungen planungsrechtlich anzupassen.

In Kooperation mit einem integrativen heilpädagogischen Bauernhof in Isenbüttel sollen kleinere Wohneinheiten bedarfsgerecht umgebaut werden, sodass betreutes Wohnen für behinderte Bewohner*innen, die an die heilpädagogische Wohn- und Arbeitsstätte angebunden sind, möglich wird. Die bestehenden Wohnbereiche des gemeinnützigen Vereins sind restlos belegt und da weiterhin größerer Bedarf besteht, möchte der heilpädagogische Bauernhof sein Angebot für selbstständigere Bewohner*innen in räumlicher Nähe zu Isenbüttel ausweiten.

Weiterhin richtet sich die hohe Nachfrage nach modernem Wohnraum explizit an das Angebot kleinerer und familiengerechter Wohneinheiten in ländlicher Lage, der mit den geplanten Umbaumaßnahmen nachgekommen werden soll.

Gleiches gilt für barrierearme Wohnangebote, die es älteren Bewohner*innen ermöglichen, in ihrem gewohnten räumlichen und sozialen Umfeld bis ins hohe Alter möglichst

selbstständig zu leben. Um dem nachzukommen, sollen im Kastanienhof außerdem kleinere ebenerdige Wohneinheiten mit Gartenanteil altengerecht ausgebaut werden.

Mit dieser Nutzungsmischung und dem Angebot verschiedener integrativer Wohnformen kann das Projekt "Neues Leben im Kastanienhof" nicht nur einen zentralen Ort in der historischen Dorfmitte von Wasbüttel bewahren und wiederbeleben, sondern auch kurzfristig mindestens vier neue Arbeitsplätze im Bereich Gewerbe und im Bereich des betreuten Wohnens erweitern und schaffen.

In diesem Zuge werden die derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben in die Planung übernommen bzw. abgearbeitet. Es werden zudem gestalterische Vorgaben getroffen.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Die Auswahl der Festsetzungen erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen mit Hinblick auf die nachbarschützenden Belange.

Durch den Bebauungsplan werden mit Hinblick auf den geänderten Gebietscharakter die Versiegelungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken angehoben. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm seitens der Hauptstraße vorgeprägt, allerdings wird durch die Änderung kein höherer Schutzanspruch ausgelöst als bisher. Im Weiteren wird auf die bestehende Situation sowie auf die Wirksamkeit der Sanierungsgrenzwerte verwiesen.

Planbedingt wird das Maß an zulässiger Überbauung auf dem Grundstück des Kastanienhofes erhöht. Im Zuge dessen wird die abflussmindernde Wirkung beeinträchtigt. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die vorhandenen Versiegelungen bereits das im Urplan zulässige Maß erheblich übersteigen. Es ist also nur mit überschaubaren Veränderungen zu rechnen. Dennoch sind diese auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, wenn einer zusätzlichen Einleitung vom Träger der Entsorgung nicht zugestimmt werden kann.



1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet die Änderung eines eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) in ein urbanes Gebiet (MU). Durch die gewählte Art der Nutzung kann in der Folge die Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, ausgeschlossen werden.

Störfallbetriebe sind auch im größeren Betrachtungsraum um den Änderungsbereich nicht vorhanden.

Durch die Planung wird der Abstandsbereich für neue Betriebe, welche in die Störfallverordnung fallen, nicht weiter hinausgeschoben. Nach Kenntnis der Gemeinde sind entsprechende Planungen auch nicht beabsichtigt oder eingeleitet. Die Planung stellt eine Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen an die bestehende Situation dar, es handelt sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Ortskern", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift umfasst ca. 0,16 ha bestehendes Baugebiet im Zentrum Wasbüttels an der Kreisstraße K64.

Um die Ziele der Planung zu erreichen, wird eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) in urbanes Gebiet (MU) geändert, die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten aufgehoben und die Ausmaße der baulichen Nutzbarkeit angehoben sowie abweichend von der offenen Bauweise auch eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

2.1 Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6 a BauNVO

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) im Umfang von 0,16 ha in Urbanes Gebiet überführt, um eine bedarfsgerechte Umnutzung des Kastanienhofes zu ermöglichen. Die Festsetzung des Gebietscharakters (MU) entspricht dabei den erläuterten Planungszielen der beabsichtigten Nutzungsmischung und der Aufweitung der Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes um Umnutzungen und Nachverdichtungen zuzulassen.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 5 ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Störpotentials regelmäßig zu Konflikten führen und auf dem Grundstück nicht realisiert werden sollen. Durch den gewählten Gebietscharakter ist im Rahmen des Nutzungsausschlusses nicht von einer Veränderung der allgemeinen Zweckbestimmung auszugehen. Dies dokumentiert hier im Besonderen den Ausschluss von nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Im Zuge der Überplanung soll nicht nur der Gebietscharakter angepasst werden, die Ausnutzbarkeit soll ebenfalls erhöht werden, um Umnutzungen und Nachverdichtungen zu ermöglichen. Zur Anpassung der Festsetzungen an das urbane Gebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Zuge der Änderung des Gebietscharakters von 0,35 gebietstypisch auf 0,6 angehoben. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden zugelassen, um angemessene Spielräume offen zu halten. Unter Bezugnahme auf die

Anforderungen im Bereich verdichteter Wohnformen wird auf der Grundlage von Erfahrungen eine Anhebung der Überschreitung durch Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen als gerechtfertigt angesehen. Für eine flexiblere und bedarfsgerechte Nutzbarkeit wurde auf die Festsetzung zulässiger Gebäudetypologien und auf die Beschränkung der Zahl der Wohnungen verzichtet.

Mit Hinblick auf den bestehenden Bebauungszusammenhang, der in der Grundstruktur erhalten werden soll, wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt. In Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte wird eine Baugrenze festgesetzt, die lediglich einen Mindestabstand von 3 m zu benachbarten Flächen einhält. Die Regelungen der Landesbauordnung bleiben hiervon unberührt. Hiervon abweichend wird zur Hauptstraße eine Baulinie in Form der vorhandenen Gebäudekante festgesetzt, um die bestehende Raumkante beizubehalten.

Da sich das Grundstück in der bestehenden Ortslage von Wasbüttel befindet, wird im Sinne einer bestandsschützenden Vorgehensweise, die im Urplan festgelegte Beschränkung für die Höhe baulicher Anlagen mit 12 m fortgeführt. In Verbindung mit der Anzahl der maximal zulässigen 2 Vollgeschosse (II) sollen somit Konflikte in Bezug auf die Nachbarschaft vermieden werden. Nachvollziehbarerweise bildet die bestehende Verkehrsfläche an der Hauptstraße den Bezugspunkt für die Höhenangabe, da die Bebauung in diesem Zusammenhang ihre Raumwirksamkeit entfaltet.

Des Weiteren soll der ortsüblichen Gestaltung und dem Schutz des vorhandenen Bildes in dem Maße Rechnung getragen werden, dass die vorhandene Gestaltungsvorschrift weiter fortgeführt wird. Unter der Berücksichtigung moderner Bau- und Gestaltungsformen soll das bestehende Ortsbild bewahrt werden.

Um eine, für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u. a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelung der privaten Grundstücksflächen.

Da sich im Bereich vor dem Kastanienhof zwei ortsbildprägende Einzelgehölze befinden, werden diese als zu Erhalten festgesetzt. Weitere grünordnerische Maßnahmen werden mit Hinblick auf das Vorhaben nicht als erforderlich angesehen. Das planungsbedingt entstehende Kompensationserfordernis ist im beschleunigten Verfahren als bereits erfolgt bzw. zulässig anzusehen.

Im Rahmen der Planung wird es zu einer Zunahme der Überbauung kommen. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften, sollte einer erweiterten Einleitung nicht zugestimmt werden.

2.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet besteht dem Grunde nach schon und wird lediglich planungsrechtlich neu abgesichert. Die Erschließung besteht somit mit der Zufahrt von der Hauptstraße, der Kreisstraße K64, sowie den angrenzenden Straßen Rosenstraße und Schulstraße bereits ebenfalls.

Die den Nutzungseinheiten zugeordneten, erforderlichen Stellplätze sind im Zuge zukünftiger Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn. Anlieger*innen haben ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

Grundsätzlich haben die Nutzer*innen der Grundstücke ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Das Gebiet ist bereits in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Die Erschließung weiterer Nutzungseinheiten bedingt die Einbindung in diese Systeme.

Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück schadlos zur Versickerung gebracht werden, sollte eine Einleitung in die Entsorgungssysteme nicht zugelassen werden.

2.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung weiterer Wohn- und Gewerbeeinheiten einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 11.06.2021 mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen urbane Gebiete (MU) mit min. 96 m³/h,

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. 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 Gemeinde-/Samtgemeinde-

/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. 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 Geländeoberfläche, 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

Hinweis:

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)

2.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist entsprechend durch Verkehrslärm von der Kreisstraße vorbelastet, im Zuge dessen sind auch Immissionen in Form von Stäuben anzunehmen. Diese Konfliktsituation existiert dem Grunde nach allerdings bereits und wird nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen. Aus der Änderung von eingeschränktem Dorfgebiet (MDe) zu urbanem Gebiet (MU) ergibt sich allerdings auch ein höherer Schutzanspruch, von dem im vorliegenden Fall aber wohl kein Gebrauch gemacht werden muss. Die Gemeinde erachtet es daher als angemessen, um bauliche Nachverdichtungen und großzügigere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, die immissionschutzrechtlichen Belange in der Weise zu behandeln.

2.6 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld landwirtschaftlich genutzter Flächen, diese Situation besteht allerdings dem Grunde nach ebenfalls bereits seit der Ausweisung im Urplan. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass Immissionen aus der Landwirtschaft (Staub, Lärm, Gerüche) auch von Beregnungsmaschinen im ortsüblichen Umfang zu tolerieren sind.

2.7 Bodenbelastung/ Kampfmittel

Aufgrund mangelnder Informationen (Luftbildauswertung, Sondierung) kann eine Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet nach den Informationen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des LGLN nicht bescheinigt werden, es besteht für diesen Bereich daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, auch wenn das aufgrund der bereits baulichen Inanspruchnahme als unwahrscheinlich anzusehen ist. Ein konkreter Hinweis

auf eine Belastung der Flächen durch Abwurfkampfmittel oder Munitionsreste liegt der Gemeinde dementsprechend auch nicht vor.

Es wurde daher dennoch ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen, dass eine Kampfmittelfreiheit des Planbereiches nicht bescheinigt werden kann. Eine baubegleitende Oberflächensondierung oder vorgezogene Luftbildauswertung ist aus diesem Grund zu empfehlen. Sollten hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren. Diese Vorgehensweise dient der Rechtssicherheit, die Gemeinde kommt damit ihrer Aufgabe der Gefahrenabwehr nach.

Es ist im Zuge dessen klarzustellen, dass die Gemeinde im Grunde der Ansicht ist, dass die mögliche Belastung des Bodens durch Kampfmittel im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu klären ist. Der vorliegende Fall ist allerdings gesondert zu betrachten, da die Fläche fast vollständig bebaut ist und es keine Hinweise Seitens der Bewohner oder Eigentümer auch aus der Zeit der Weltkriege über entsprechende Niedergänge oder die Deponierung von Kampfmitteln vorliegen.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist also als derart unwahrscheinlich einzustufen, dass auf eine Luftbildauswertung Seitens der Gemeinde im vorliegenden Fall verzichtet und der Hinweis in der Begründung und auf der Planzeichnung, dass eine absolut sichere Kampfmittelfreiheit des Planbereiches nicht bescheinigt werden kann, als ausreichend erachtet wird. Eine baubegleitende Oberflächensondierung oder vorgezogene Luftbildauswertung wird dem Bauherren aus diesem Grund empfohlen.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,16 ha. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Zuge der Änderung des Gebietscharakters von 0,35 gebietstypisch auf 0,6 angehoben. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden zugelassen, um angemessene Spielräume offen zu halten. Da eine Grundflächenzahl von höchstens 0,9 zulässig ist, können somit insgesamt maximal 90 % der Grundstücksflächen versiegelt werden. Dies entspricht jedoch nur einer geringfügigen Erhöhung der tatsächlich bestehenden Versiegelung. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird mit II im gesamten Planbereich erhöht bzw. wie bisher weiter beibehalten und die absolute Höhenbeschränkung von 12 m fortgeführt. Des Weiteren wird ein Großteil der Gestaltungsvorstellungen für die Ortslage von Wasbüttel durch die Weiterführung einer reduzierten ÖBV gewährleistet.

Der Plangeltungsbereich besteht aus vorhandenem Baugebiet. Die angrenzenden Bereiche sind durch weitere Baugebiete, Ackerland und verkehrliche Infrastrukturen gekennzeichnet. Das Plangebiet ist bereits bebaut, insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind. Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen.

Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Lage des Plangebietes über die Erhaltung der zwei Einzelgehölze nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung ohnehin als erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon weist die Gemeinde auf die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hin, wonach es verboten ist Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

3.2 Altablagerungen

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

3.3 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist allerdings nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde

sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** hat in ihrer Stellungnahme vom 11.06.2021 außerdem mitgeteilt, dass in der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.

In der Umgebung des geplanten Gebietes befindet sich mehrere Baudenkmale (Hauptstraße 21, Mittelstraße 1, Kapellenstraße 4).

Grundsätzlich sind Fassaden – Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig.

Für die Dacheindeckung sind rot bis rotbraune, nicht glänzende Dachpfannen genehmigungsfähig. Anthrazitfarbene Dächer (RAL 7016, 7021, 7022, 7024) sind nur bei Schiefereindeckungen zulässig. Auch die Brauntöne sollen mehr ins rot gehen.

Die geplanten Neubauten sollten eine ruhige lagerhafte Kubatur aufweisen, geprägt durch ein stark geneigtes Dach, dies gilt auch für Nebengebäude.

4.0 Flächenbilanz

Gebietscharakter	Fläche	Anteil
Urbanes Gebiet (MU)	0,16 ha	100 %
Planbereich	0,16 ha	100 %

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken, die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Hauseingangsbereiche, Einfriedungen und Werbeanlagen. Ziel ist hierbei eine Harmonisierung mit dem städtebaulichen Umfeld.

Zu § 2: In Wasbüttel sind Hauptgebäude mit geneigten Dächern typisch und ortsbildprägend. Die zukünftig entstehende Bebauung soll sich in die vorhandene Dachlandschaft einfügen. Um den Bauherren, in diesem Rahmen, ei-

nen möglichst großen Spielraum zu gewähren, wird nur die minimal und maximal zulässige Dachneigung festgelegt. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild, und somit auch das Schutzgut Landschaft, nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen uneinheitlich und unruhig wirkt.

Die Materialwahl ist auf Beton- und Tonziegel sowie die Farbgebung der Dacheindeckungen auf Feuerrot, Karminrot, Braunrot, Anthrazitgrau, Schwarzgrau, Umbragrau, Graphitgrau, Kastanienbraun, Graubraun und Rotbraun sowie deren Zwischentöne beschränkt. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu vermeiden. Daher werden bestehende Regelungen bzw. vorhandene Gestaltungsarten für neu zu errichtende Anlagen und Eindeckungen vorgegeben.

Die Farbgestaltung und das Reflektionsverhalten der Dächer haben signifikanten Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen.

Zu § 3: Die Regelungen bezüglich der Material- und Farbgestaltung der Fassaden bedienen sich ebenfalls an der maßgeblich prägenden Umgebung, deren Gestaltungsbild hier seine Fortsetzung auch im Sinne der Gleichbehandlung finden soll. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die neu entstehenden Gebäude auf dem Grundstück so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

Hierbei werden nicht nur moderne Gestaltungsformen berücksichtigt, auch die traditionellen Fassadenmaterialien wie Klinker und Holz in der regional-typischen Farbgebung sind zugelassen. Hiervon ausgenommen sind selbstverständlich Wintergärten.

Zu § 4: Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

Zu § 5: Für die straßenseitige Einfriedung wird eine Regelung für notwendig angesehen, weil diese baulichen Anlagen in den öffentlichen Verkehrsbereich hineinwirken. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Einfriedungen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch unterschiedliche Höhen und Materialien uneinheitlich und unruhig wirkt. Die gewählten Materialien orientieren sich an dorftypischen Elementen.

Zu § 6: Die Regelungen für Werbeanlagen und Warenautomaten sind dadurch begründet, dass sie vom Sinngehalt her den Betrachter auf sich aufmerksam machen sollen. Damit sie nicht durch Großformatigkeit die Umgebung und Architektur dominierenden

In Anlehnung an die Umgebung, werden Vorgaben und Regelungen zum zulässigen Umfang, der Ausführung und Stätte von Werbeanlagen getroffen. Diese sind auch im Hinblick auf den geplanten Gebietscharakter erforderlich.

Zu § 7: Der Bestand an historischen Gebäuden in Wasbüttel wird als wesentlicher Teil der Kultur des Ortes gesehen, der in hohem Maße der Identität und Unverwechselbarkeit des Dorfes beiträgt. Es gilt also dieses Erbe zu bewahren und zu pflegen.

Zu § 8: Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, den vorhandenen Bestand zu schützen und das Erscheinungsbild baulicher Anlagen in einem das Ortsbild nicht störenden Zustand zu erhalten.

Zu § 9: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

6.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 10.06.2021 mitgeteilt, dass gesammeltes Niederschlagswasser, das als Brauchwasser gesammelt und dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird, mit einem geeichten Wasserzähler zu messen ist. Die entsprechende Anlage ist dem Wasserverband anzuzeigen. Verbindungen mit dem Trinkwasserleitungsnetz sind auszuschließen.

Stellungnahme der **Deutschen Telekom Technik GmbH** vom 27.05.2021:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der **Vodafone GmbH** (09.06.2021). Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird der Träger dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

- Abwurfkampfmittel

Für die Planfläche nimmt der **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** mit Stellungnahme vom 25.05.2021 wie folgt Stellung:

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.
Hinweis:	

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Die Öffentlichkeit wurde per Aushang über den Aufstellungsbeschluss unterrichtet und hatte Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Verwaltung in Wasbüttel und Isenbüttel zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom 12.05.2021 bis zum 12.06.2021 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 04.05.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.05.2021 bis zum 12.06.2021 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 14.07.2021 durch den Rat der Gemeinde Wasbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren zur Satzung beschlossen. Den Begründungen zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift wurde zugestimmt.

Wasbüttel, den 13. Aug. 2021

gez. H. Jonas
(Bürgermeister)

Siegel