

---

Landkreis Wolfenbüttel  
Samtgemeinde Elm-Asse  
Gemeinde Vahlberg

**Bebauungsplan „Ortsmitte“**

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

**Begründung**

**Entwurf - §§ 3(2) und 4(2) BauGB**

Klein Vahlberg, 29.01.2024

Planungsbüro Warnecke  
Wendentorwall 19  
38100 Braunschweig

T. 0531 / 12 19 240  
F. 0531 / 12 19 241  
mail@planungsbuero-warnecke.de

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorgaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.2	Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3	Entwicklung des Planes .....	5
<b>2</b>	<b>Zum Verfahren</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Planung</b> .....	<b>9</b>
3.1	Planerische Konzeption .....	9
3.2	Mögliche Konfliktsituationen .....	10
3.3	Spezieller Artenschutz .....	11
<b>4</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>13</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.3	Bauweise .....	16
5.4	Baugrenze .....	16
5.5	Öffentliche Verkehrsfläche .....	17
<b>6</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Empfehlungen</b> .....	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Beschluss- und Bekanntmachungsdaten</b> .....	<b>21</b>

Anhang: Entwurf Grundstücksaufteilung

Anlagen:

- *Kartierbericht Brutvögel und Heuschrecken* und Darstellung Brutvögelvorkommen - Planungsgemeinschaft LaReG, Braunschweig 2022

## **1      Vorgaben**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) beinhaltet allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen
- und ist in seiner Erschließung gesichert.

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die umweltschützenden Belange sind entsprechend § 1a BauGB in die Abwägung eingestellt worden.

Weiterhin sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Planung.

### **1.1      Anlass und Ziel der Planung**

Das Gebiet des Bebauungsplanes *Ortsmitte* stellt eine kompakte bauliche Ergänzung im Ortskern von Klein Vahlberg dar. Anlass für diese Planung ist das Bestreben der Gemeinde Vahlberg, eine verträgliche Siedlungsentwicklung in Klein Vahlberg zu generieren, indem auf einer Fläche von ca. 3,5 km<sup>2</sup> die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohngebietes von 3 bis 4 Baugrundstücken geschaffen werden.

Die Gemeinde Vahlberg stellt sich mit einer Zahl von 726 Einwohnern (31.12.2022) als Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Elm-Asse dar, die insgesamt 18.286 Einwohner umfasst. Der aus einem mittelalterlichen Haufendorf entwickelte Ort befindet sich rd. 4 km südwestlich des Samtgemeindezentrums Schöppenstedts. Gleichzeitig fungiert Schöppenstedt auch als das nächstgelegene Grundzentrum und vereint administrative und Versorgungsfunktionen für Vahlberg. Des Weiteren befindet sich 3 km südöstlich von Klein Vahlberg mit Remlingen ein weiteres Grundzentrum mit einer Versorgungsfunktion.

Das große Interesse an Bauland im Ort bzw. innerhalb der Gemeinde resultiert sowohl aus der Nachfrage der hier lebenden Bevölkerung als auch von potentiellen Neubürgern aus der umgebenden Region. Die geringe Entfernung (ca. 10 km) zur Kreisstadt Wolfenbüttel, die als Mittelzentrum über ein weitreichendes Angebot der Daseinsvorsorge verfügt, sowie die gleichermaßen kurze Distanz (ca. 15 km) zur Großstadt Braunschweig, die als Oberzentrum sämtliche Grund- und Versorgungsfunktionen anbietet, zeichnen die Lage der Gemeinde aus.

Die Entwicklung des Baugebietes zielt gleichermaßen auf die Berücksichtigung der im Ort sowie der im Gemeindegebiet bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die in den umgebenden Zentren stark erhöhten Miet- und Immobilienpreise und die Möglichkeit der Telearbeit lassen auch in Klein Vahlberg eine gewisse Nachfrage nach Wohnraum bzw. nach Möglichkeiten für entsprechenden Neubau entstehen.

Die letzte große Siedlungserweiterung fand in den 60er Jahren statt. Derzeit stehen lediglich einige Baulücken für eine bauliche Ergänzung zur Verfügung. Die Zulässigkeit der Bauvorhaben wird dabei teilweise durch vorhandene Bebauungspläne geregelt. Vor allem in den älteren Siedlungsgebieten wurde in den vergangenen Jahren zudem die Nachverdichtung innerörtlicher Freiflächen verfolgt, deren Bebaubarkeit meistens gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Insgesamt soll der Bebauungsplan *Ortsmitte* im Einklang mit den regionalplanerischen Zielvorgaben unter weitestgehender Einbeziehung der natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten des Plangebietes sowie unter Beachtung und Gewährleistung der vorhandenen, unmittelbar umgebenden Nutzungsansprüche entstehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein partiell bereits genutzter und deshalb entsprechend vorgeprägter Siedlungsbereich in Klein Vahlberg einer ergänzenden wohnbaulichen Entwicklung zugeführt. Das Plangebiet bildet eine innerörtliche Baulücke und ist bereits von Bebauung umschlossen und somit prädestiniert für eine Nachverdichtung. Eine übermäßig flächenhafte Ausdehnung des Dorfes am Siedlungsrand und ein damit einhergehender Verbrauch an Fläche und an Lebensraum werden somit auch weiterhin vermieden.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet befindet sich in der zentralen der Ortslage Klein Vahlbergs. Innerhalb der Flur 4 gelegen umfasst der Geltungsbereich das Flurstück 30/20.

Das Plangebiet unterliegt zurzeit keiner Nutzung und stellt als Wiese eine unbebaute Fläche im Siedlungsbereich von Klein Vahlberg da. Die Flächen sind von wohnbaulicher Nutzung umgeben. Zurzeit fehlt eine Erschließung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz. Das Plangebiet befindet sich hinter dem Grundstück auf dem Flurstück 30/13 und hat somit kein Anschluss an die Kreisstraße *Am Schacht*. Mit dem Bauvorhaben wird eine öffentliche Stichstraße errichtet, die über den Grundstück 30/13 einen Anschluss an die Kreisstraße *Am Schacht* bekommt und somit eine dahinterliegende Bebauung ermöglicht.

Im Norden und Süden grenzt das Plangebiet an wohnbauliche Nutzung von Ein- und Zweifamilienhäusern an. Im Osten grenzen die Flurstücke 31/1 und 29/38 an das Plangebiet, die auf den hinterliegenden angrenzenden Flächen Gartennutzung betreiben. Dahinter beginnt die offene Feldmark.

### Plangebiet im Luftbild (Quelle *Umweltkarten*)



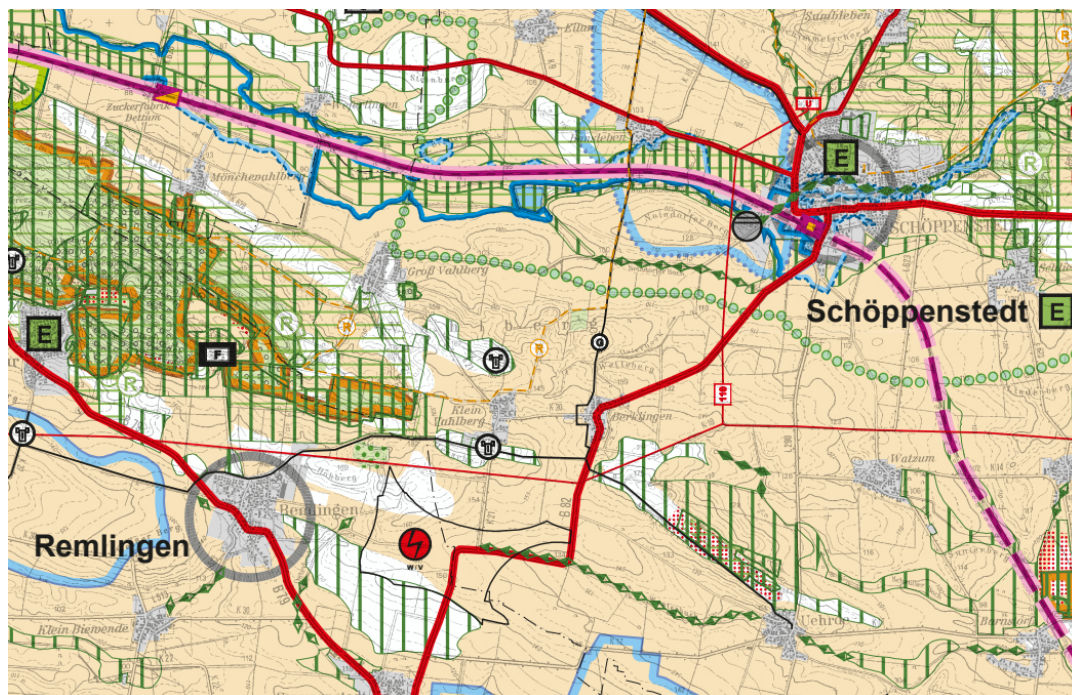
### 1.3 Entwicklung des Planes

Gemäß ihrer unterschiedlichen Prägung und Eignung verzeichnet das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 für den Regionalverband Großraum Braunschweig unterschiedliche Raumkategorien bzw. Standorte. Während das *Vorbehaltsgebiet* eine *mögliche* Ausrichtung bezeichnet, die durch Planungen und Maßnahmen möglichst nicht beeinträchtigt werden soll, müssen entsprechende Vorhaben in *Vorranggebieten* mit der jeweils *festgelegten* Zweckbestimmung vereinbar sein.

Die Ortslage von Klein Vahlberg ist im RROP in der Kategorie *Nachrichtliche Darstellungen* als *Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich* gekennzeichnet (flächenhaft hellgrau). Diese Darstellung umfasst auch den kompletten Bereich des Plangebietes.

Schöppenstedt ist als Sitz der Samtgemeindeverwaltung dementsprechend die Funktion eines *Grundzentrums* zugewiesen, des Weiteren hat auch Remlingen als weitere Gemeinde in der Samtgemeinde Elm-Asse die Funktion eines Grundzentrums. Zusätzlich ist Schöppenstedt noch ein *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung*. Klein Vahlberg und den weiteren Orten der Samtgemeinde kommen keine zentralörtlichen Funktionen zu. Dementsprechend wird in diesen Orten die Siedlungsentwicklung auf die sog. *Eigenentwicklung* mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 3,5 Wohneinheiten pro 1000 Einwohner begrenzt.

**Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig; 2008 (ohne Maßstab)**

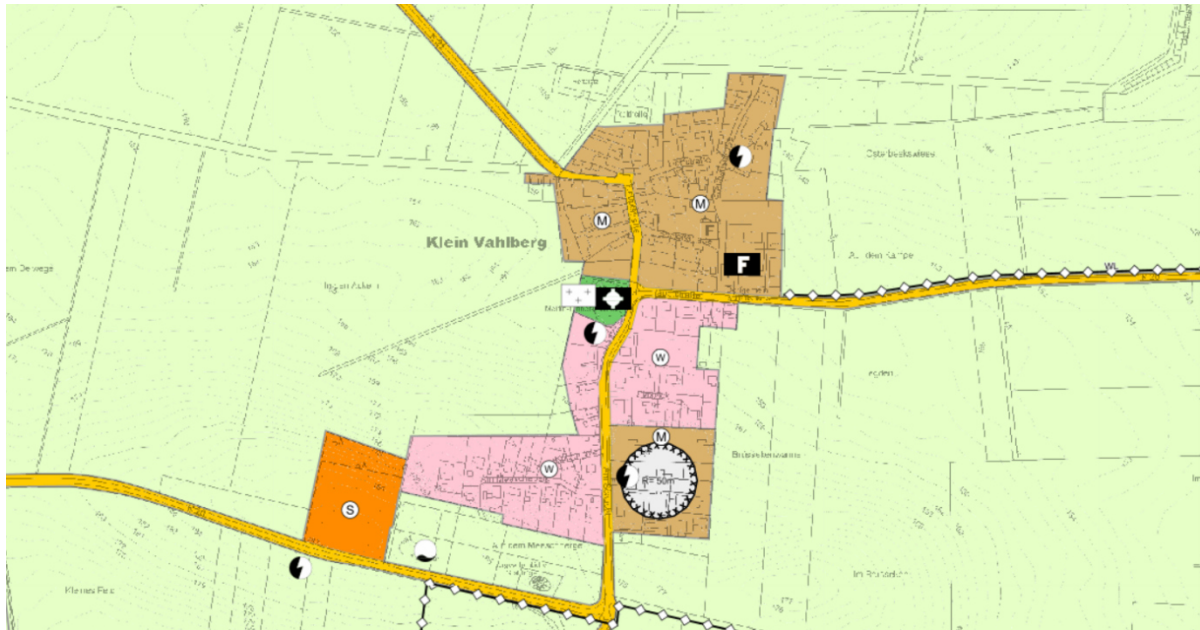


Bei einer zugrunde gelegten Einwohnerzahl von derzeit rd. 726 Einwohnern und einem Planungshorizont von zehn Jahren errechnet sich für die Gemeinde Vahlberg ein Potenzial von ca. 25 Wohneinheiten. Die im Plangebiet *Ortsmitte* möglichen 3 - 8 Wohneinheiten erscheinen unter dem raumordnerischen Gesichtspunkt folglich als eine verträgliche Entwicklung.

Laut dem **Flächennutzungsplan** (FNP) kann Klein Vahlberg grob in zwei Bereiche eingeteilt werden. Der nördliche Bereich umfasst den gewachsenen historischen Ortskern, der als *gemischte Baufläche (M)* festgesetzt ist und der südliche Bereich, der die Siedlungserweiterungen nach dem Krieg umfasst und als *Wohnbaufläche (W)* festgesetzt ist. Ausnahmen bilden da nur die Elektrizitätsversorgungsanlage, die im Süden als *gemischte Baufläche (M)* festgesetzt ist und die *Sonderbaufläche (S)* im Südwesten.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als *Wohnbaufläche (W)* dargestellt. Damit erweist sich die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebiets* als konform mit der Darstellung des Flächennutzungsplans.

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oderwald** (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal Regionalverband Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)



**Altablagerungen** oder andere Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Lediglich im Umkreis der Elektroversorgungsanlage befindet sich ein *Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind*. Allerdings werden diese Flächen nicht vom Bauvorhaben berührt und somit sind keine besonderen baulichen Vorkehrungen nötig. Im Rahmen der weiteren Planerarbeitung wird beim *Kampfmittelbeseitigungsdienst* im zuständigen *Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Hameln – Hannover* eine Luftbilddauswertung gem. § 3 Umweltinformationsgesetz (NUIG) beauftragt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (1997 / Teilfortschreibung 2005) vorgeschlagenen **Schutzgebiete** und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

Im Westen in ca. 1 km Entfernung grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet Asse (§19 NAGBNatSchG), welches zugleich auch ein europäisches Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) ist. Zudem sind Flächen dieses Gebiets als wertvoller Bereich für Brutvögel eingestuft worden.

Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von 2 km südöstlich der Mühlenberg, der gem. §19 NAGBNatSchG als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt wurde und zeitgleich einen wertvollen Bereich für Brutvögel darstellt.

Im Norden befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km der Naturpark Elm-Lappwald.

Das Plangebiet selbst, am nördlichen Ortsrand der Dorfmitte gelegen, wird nicht von Fließgewässern durchflossen. Jedoch wird Klein Vahlberg im Norden vom *Neindorferbach* durchflossen.

Südlich von Klein Vahlberg befindet sich das Naturdenkmal *Meescheberg* und im Norden der *Galgenberg*, der auch als Naturdenkmal geschützt wird.

Jedoch lassen sich Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete durch das Bauvorhaben ausschließen.

## **2 Zum Verfahren**

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die bauliche Entwicklung einer bisher unbebauten, als Grünland genutzten Fläche, die von bestehender Bebauung innerhalb der geschlossenen Ortslage umgeben ist. Durch die geplante bauliche Verdichtung dieser Freifläche wird zudem eine bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden. Da der vorliegende Bebauungsplan im gesamten Umfang baurechtlich dem Innenbereich zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Brutto- und Baufläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt; denn der Bebauungsplan umfasst eine maximal überbaubare Fläche (vgl. Kapitel 4) von insgesamt 3.532 m<sup>2</sup> (3.532 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet x 0,4 zulässige Grundflächenzahl GRZ = 1.412,8 m<sup>2</sup>; vgl. Kap. 4) nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup>; die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Die maximal überbaubare Fläche beträgt im Baugebiet damit deutlich weniger als der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angeführte Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Auch liegen gem. § 13a BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor: Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung; zudem wird hier kein Natura 2000-Gebiet nach dem Bundesnaturschutzrecht beeinträchtigt. In näherer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter; das nächstgelegene FFH-Gebiet Asse im Nordosten weist einen Abstand von mind. 12 km auf. Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete). Weiterhin ergeben sich durch das Plangebiet keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

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

Die geplante Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der



vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

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

Unbeeinträchtigt davon ist aber der **Artenschutz** gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten, was in diesem Falle gesonderte Kompensationsmaßnahmen erforderlich macht (vgl. Kap. 3.3 sowie *Hinweis* Nrn. 2).

### **3 Städtebauliche Planung**

#### **3.1 Planerische Konzeption**

Für die rd. 0,35 ha große Fläche in zentraler Lage in Klein Vahlberg ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden Flächennutzung die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Diese Festsetzung folgt der Darstellung im Flächennutzungsplan, der somit nicht nachträglich anzupassen ist.

In Anlehnung an die bestehende Wohnfunktion auf den umgebend bebauten Grundstücken sowie mit Blick auf den Bedarf wird die Festsetzung von einem *Allgemeinen Wohngebiet* (WA; gem. § 4 Abs. 1 BauNVO) vorgenommen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr.4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen sollen nicht zulässig sein. Um die Wohnqualität im neuen Quartier so wenig wie möglich z.B. durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen, werden zudem die gem. § 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO möglichen Schank- und Speisewirtschaften sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden ausgeschlossen (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 1).

Eine Reglementierung der **Grundflächen-** (GRZ) und der **Geschossflächenzahl** (GFZ) unterhalb der gem. § 17 BauNVO für ein *Allgemeines Wohngebiet* empfohlenen Maximalwerte leiten sich aus der Umgebung ab. Mit der GRZ von 0,35 und der GFZ von 0,45 werden die Dichtewerte der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung aufgegriffen. Mit gleicher Begründung werden hier außerdem die Bauweise in Form einer **Einzel- oder Doppelhausbebauung** und eine Reglementierung der zulässigen **Wohneinheiten** vorgegeben.

Die Bebauung auf den insgesamt geplanten 3-4 zusätzlichen Grundstücken soll sich von der Dimension und von der Höhenentwicklung her am Bestand der umliegenden Wohnbebauung orientieren. Entsprechend wird die **Höhenentwicklung** im neuen Baugebiet durch die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe, einer maximalen Traufhöhe und einer maximalen Sockelhöhe (gem. § 18 BauNVO) gezielt beschränkt. Die zulässige Firsthöhe von 8,5 m greift dabei die größten Höhen der vorhandenen Wohnbebauung im umgebenden Siedlungsbereich von Klein Vahlberg auf.

Bei einer Eingeschossigkeit kann sich für das ergänzend ausbaufähige Dachgeschoss im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit ein anteiliger Geschossausbau von bis unter  $\frac{2}{3}$  der Fläche vom Erdgeschoss ergeben. Aber auch zeitgemäße, energetisch optimierte Bauformen sollen ermöglicht werden, so dass wie bei vielen älteren Wohngebäuden im Ortskern eine **Zweigeschossigkeit** erlaubt wird. Mit der zulässigen Traufhöhe von max. 6,0 m wird hier eine Ausbildung von zwei Vollgeschossen ermöglicht; gleichzeitig wird dabei aber mit Blick auf die Firsthöhe die Ausbildung von einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss vermieden. Als Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird dabei die geplante bzw. fertig ausgebaute Straßenoberfläche vor dem jeweiligen Grundstück festgesetzt (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 2.1).

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

Das Plangebiet benötigt aufgrund der hinterliegenden Lage eine gesonderte Erschließung, die über die **Planstraße** vorgesehen ist. Diese wird auf einer weithin 5 m breiten Parzelle im westlichen Randbereich des Plangebietes vorgesehen und soll dabei eine befestigte Breite von mindestens 4,5 m aufweisen. Eine Befahrung mit Müllfahrzeugen etc. kann hier aufgrund der nicht gegebenen Wendemöglichkeit nicht gewährleistet werden: Entsprechend haben die Anlieger ihre Mülltonnen an den Abfuhrtafen an den Einmündungsbereich zur Kreisstraße *Am Schacht* aufzustellen (vgl. *Hinweise* Nr. 1). Aufgrund der Länge der Erschließungsstraße ergibt sich dabei insbesondere auf Anforderung der Feuerwehr die Anlage einer Aufweitung, um für Einsatzfälle eine sog. *Bewegungsfläche* vorzuhalten (vgl. Kap. 5.5).

### 3.2 Mögliche Konfliktsituationen

Umliegend lagert sich das zukünftige Baugebiet vor allem an eine durch die Wohnfunktion geprägte bauliche Nutzung an, die hinsichtlich der hier vertretbaren Geräuschemissionen als gleichwertig zu erachten ist.

An das Baugebiet grenzt westlicherseits die Kreisstraße *Am Schacht* im Zuge der Ortsdurchfahrt der K 21 an. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der damit verbundenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ergeben sich im Baugebiet keine wesentlichen Überschreitungen der für ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA gem. § 4 BauNVO) nach der DIN 18005 (*Lärmschutz im Städtebau*) zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für **Verkehrslärm** von 55 dB tagsüber bzw. 45 dB nachts.

In gleicher Weise wird auch die neu entstehende Wohnbebauung nicht zu einem übermäßigen Verkehrsaufkommen und einer damit verbundenen Lärmbelastigung führen. Unter der Annahme der von 5 Wohneinheiten, einer Einwohnerzahl von durchschnittlich 3 Personen pro Wohneinheit, einer Annahme von durchschnittlich 3,5 Wegen pro Person und Tag sowie einem Anteil für PKW-Fahrten von

0,6 bei einem durchschnittlichen Besetzungsgrad von 1,2 Pers. / Fahrzeug errechnet sich eine Anzahl von durchschnittlich ca. 26 Fahrten pro Tag (5 x 3 x 3,5 x 0,6 / 1,2).

Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen erweist sich im Hinblick auf die bestehende Frequentierung der Kreisstraße *Am Schacht* im Zuge der K 21 als verträglich. Maßgaben zur Reglementierung der bestehenden Verkehrsanlage sind im innerörtlichen Bereich deshalb nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist im Osten nur durch Gärten von den landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen getrennt. Außerdem sind im Norden von Klein Vahlberg mehrere landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Deshalb sind von mit der **Landwirtschaft** verbundenen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) möglich, die als ortsüblich zu tolerieren sind.

Insgesamt werden sich im neuen Baugebiet die von der Landwirtschaft auf den benachbarten Flächen ausgehenden Emissionen nicht vollständig vermeiden lassen. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des neuen Plangebietes dulden; denn ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein Aneinandergrenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus.

### 3.3 Spezieller Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Begutachtung des Plangebietes auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen sowie eventueller Maßnahmen zur Vermeidung der Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG vorgenommen. Entsprechend wurde eine faunistische Bestandserfassung zum Vorkommen von Brutvögeln und eine Potentialanalyse zum Vorkommen von Heuschrecken durchgeführt, sowie eine Erfassung der Biotoptypen nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG. Die Untersuchungen zeigen folgende Ergebnisse (s. Anlage: Erfassung der Brutvögel und Potentialeinschätzung der Heuschrecken mit artenschutzrechtlicher Bewertung, Erfassung der Biotoptypen im Hinblick auf nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG geschützte Biotope; Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 12.Dezember 2022):

Die Überprüfung des Plangebietes auf Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope erfolgte durch eine Kartierung der bestandsbildenden Pflanzenarten und insbesondere Kennarten der Biotoptypen nach Drachenfels (2021). Nach der Anzahl an Kennarten sowie deren Häufigkeit und Verteilung auf der Fläche wird das Grünland im Plangebiet als „Intensivgrünland trockener Standorte“ eingestuft. Damit besteht für die Fläche kein gesetzlicher Schutz nach § 30 BNatSchG und §24 Abs. 2 Nr. 3 NAGBNatSchG.

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte auf der beplanten Fläche und der direkten Umgebung (Gehölze und Gebäude der angrenzenden Grundstücke). Im Zuge der Kartierung mit vier Erfassungsdurchgängen wurden 16 europäische Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Brutnachweise gelangen dabei nicht. Auf der Fläche des Plangebietes wurden nur nahrungssuchende Vögel festgestellt.

Die Brutreviere der Arten mit Brutverdacht sowie die Brutzeitfeststellungen lagen alle in Gehölzen und an Gebäuden der benachbarten Grundstücke. Unter diesen Arten sind der Bluthänfling und der Star möglicherweise besonders von Eingriffen betroffen (Rote Liste Kategorie 3). Der Zilpzalp ist die einzige Vogelart im Untersuchungsgebiet (auf angrenzenden Grundstücken), die ihr Nest auch in

Bodennähe anlegt. Daher ist nicht auszuschließen, dass er in anderen Jahren möglicherweise im Plangebiet brütet. Da der Zilpzalp ungefährdet ist und häufig in Siedlungen vorkommt sind Störungen im Sinne des Störungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG ausgeschlossen.

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Arten der Nahrungsgäste kommen typischerweise auch innerhalb von Siedlungen vor. Geeignete Flächen zur Nahrungssuche befinden sich weiterhin in der dörflichen Umgebung Auch die neu entstehenden Gärten werden voraussichtlich zur Nahrungssuche für viele Vogelarten geeignet sein. Brutreviere wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Daher sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG für diese Vogelarten durch die Umsetzung der Planung ausgeschlossen.

Zur Ermittlung der möglicherweise vorkommenden Heuschreckenarten wurden die ökologischen Ansprüche der in Niedersachsen vorkommenden Arten mit den Gegebenheiten im Plangebiet abgeglichen. Die daraus folgende Potentialanalyse ergab, dass im Plangebiet keine Hinweise auf Habitate für besonders bzw. streng geschützte Heuschrecken-Arten vorhanden sind, keine Hinweise auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder Arten für die Deutschland eine erhöhte Verantwortlichkeit hat. Daher sind Heuschrecken nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG von dem Vorhaben nicht betroffen.

Zur Vermeidung von Verlusten von Individuen (Zilpzalp) müssen die Baumaßnahmen entweder außerhalb der Brutzeit des Zilpzalp (Mitte März bis Mitte August) beginnen, oder das Grünland im Planungsgebiet muss vor Beginn der Brutzeit bis zum Beginn der Baumaßnahmen regelmäßig gemäht werden, so dass die Vegetation nicht höher als 20 cm wächst. (Vgl. Hinweise Nr.2)

Bei Einhaltung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme sind mit den geplanten Baumaßnahmen keine Verstöße gegen die Artenschutzverbote des § 44 BNatSchG verbunden.

#### **4 Flächenbilanz**

Plangebiet gesamt: 3.532 m<sup>2</sup>

##### Öffentliche Flächen:

Öffentliche Verkehrsfläche: 345 m<sup>2</sup>

##### Private Flächen:

Private Grundstücksflächen: 3.188 m<sup>2</sup>

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

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

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

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

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

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Baugebietes werden gem. § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl, die Geschoszahl, die Geschossflächenzahl sowie die Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

#### **Grundflächenzahl**

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

Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die danach zu berücksichtigen baulichen Anlagen umfassen die Baukörper der Hauptnutzung und die Terrassenflächen.

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) für die *Allgemeinen Wohngebiete* mit 0,35 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl unter der möglichen Obergrenze von 0,4 (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Dabei berücksichtigt die mögliche Verdichtung den Wunsch vieler Bauwilliger nach einer Wohnung mit relativ kleinen, individuell zu gestaltenden Frei- bzw. Gartenflächen. Gleichzeitig kann so einem möglichen Angebot an Mietwohnungen für Ein- oder Zweipersonenhaushalte Vorschub geleistet werden; denn auch der ländliche Raum weist eine zunehmende Nachfrage aus der jüngeren und der älteren Generation auf.

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

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

### **Geschosszahl**

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

Hinsichtlich der Geschosszahl wird im Baugebiet die Zahl von maximal *zwei* Vollgeschossen erlaubt, so dass sich die neuen Gebäude - im Zusammenhang mit der maximalen Firsthöhe - an der vorhandenen Bebauung orientieren und sich somit angemessen in das umgebende dörfliche Bild einfügen können. In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht diese Geschosszahl die Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen.

Andererseits sind auch eingeschossige Gebäude mit der Ausbildung von einem sogenannten *Staffelgeschoss* bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss unter Beachtung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Maßgaben gemäß § 2 Abs. 6 und 7 NBauO möglich.

### **Geschossflächenzahl**

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

Im Plangebiet ist gegenüber der Grundflächenzahl (GRZ) eine GFZ von 0,45 erlaubt. Die zulässige GFZ bleibt dabei deutlich unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 1,2, so dass die bauliche Verdichtung auch unter diesem Aspekt eingeschränkt bleibt.

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

### **Höhen baulicher Anlagen**

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

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

Die **Firsthöhe** wird als lotrechtes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Orientiert an der vorhandenen Bebauung auf den umgebenden Grundstücken wird eine Firsthöhe von 8,5 m festgelegt (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 2.1). Bei einer zweigeschossigen Bebauung wird somit die Ausbildung eines zusätzlichen Staffelgeschosses vermieden. Eine solche Bebauung würde zu massiv gegenüber anderen Gebäuden mit geneigten Dächern wirken, insbesondere, wenn diese nur mit einem Geschoss ausgeführt werden. Auch die Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke sowie die zusätzliche Verschattung könnte sich nachteilig auf die Wohnqualität angrenzender Grundstücke auswirken.

Durch die Festlegung der maximalen **Traufhöhe** wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an den max. Gebäudehöhen des benachbarten alten Dorfes orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut (sog. Traufpunkt) und dem unteren Höhenbezugspunkt des geplanten bzw. des fertig ausgebauten Straßenraumes vor dem Grundstück gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,0 m beschränkt.

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

Für technische Anlagen wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglicht. Um übermäßige Abweichungen von der städtebaulichen Struktur zu vermeiden, ist die jeweilige

Anlage in der Dachfläche gegenüber der Fassadenkante um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 2.1).

### 5.3 Bauweise

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu definierende Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Eine **offene Bauweise** wird entsprechend dem § 5 NBauO durch den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken definiert. Für das *Allgemeine Wohngebiet* wird grundsätzlich die *offene Bauweise* gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken entsprochen wird. Eine *geschlossene Bauweise* würde dagegen zu einer nicht erwünschten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes führen.

Nachfragebedingt wird sich im Baugebiet vor allem eine Einzel- oder auch eine Doppelhausbebauung ergeben, die auch dem seitens der Gemeinde vorgesehenen Zuschnitt der Grundstückspartellen entspricht. Begründet in der Nähe zum Siedlungsrand und die umliegende Siedlungsbebauung wird in den *Allgemeinen Wohngebieten* gem. § 22 Abs. 2 BauGB festgelegt, dass nur **Einzel- und Doppelhäuser** auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind.

Um dörflich angemessene Größen zu schaffen und die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet zu begrenzen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei einer Einzelhausbebauung ergänzend die **Anzahl der Wohnungen** auf zwei begrenzt; während bei einer Doppelhausbebauung die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt wird (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 2.2)

### 5.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bzw. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen deklariert. Durch eine großzügige Anordnung der Baugrenzen werden ausreichende Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen.

Zur *Planstraße* werden die Abstände mit 3 m auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß beschränkt. Ganz überwiegend ergibt sich für die neuen Bauflächen das gleiche Abstandsmaß zu den umgebenden privaten Grundstücken. Dagegen wird am nördlichen Rand außer Reichweite der Planstraße zum Flurstück 30/17 ein Abstand von 4 m eingehalten, um eine ausreichende Erschließung des östlichen Grundstück zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sollen die vorhandenen Grün- und Gartenflächen auf den benachbarten Grundstücken mit ihren Habitaten einerseits vor einer baulichen Beeinträchtigung geschützt werden. Andererseits bieten die Abstandsflächen Raum für eine angemessene Bepflanzung oder Eingrünung, um eine räumliche Abschirmung zu den umgebenden Flächen zu entwickeln. Diese kann insbesondere im Nordosten gestalterische Wirkung entwickeln, weil sich hier eine großflächige Wiese anschließt. Gegenüber der festgesetzten Strauchhecke (Kap. 5.8) am nördlichen Rand des Baugebietes wird mit Blick auf eine energetisch günstige Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück ein Mindestabstand der Baugrenze von 3 m als ausreichend angesehen.



## 5.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße *Am Schacht* im Zuge der Ortsdurchfahrt der K 21, an die das Plangebiet im Westen anschließt. In südlicher Richtung besteht so die Verbindung nach Remlingen, wo über die B 79 eine Verbindung nach Wolfenbüttel besteht, sowie nördlich nach Vahlberg und nordöstlich nach Berklingen, wo durch die B 82 eine Verbindung nach Schöppenstedt besteht. Die K 21 gewährleistet ebenso die örtliche Anbindung an den ÖPNV mit Verbindungen nach Salzgitter und nach Wolfenbüttel. Die nächstgelegene Haltestelle (*Klein Vahlberg Ort*) befindet sich in einer für Fußgänger akzeptablen Distanz etwa 100 m westlich der beplanten Fläche.

Die **innere Erschließung** des Baugebietes wird über die *Planstraße* hergestellt, die am nördlichen Rande des Plangebiets entlang geführt wird. So kann hier eine großzügige Grundstücksaufteilung generiert werden. Weithin weist die *Planstraße* eine Parzellenbreite von mindestens 5,0 m auf. Der Straßenraum wird entsprechend des zu gewährleistenden Begegnungsverkehrs und der zahlreichen Grundstückszufahrten von einer weitgehenden Versiegelung (Betonsteinpflaster) gekennzeichnet sein. Neben der Gewährleistung des Schwerlastverkehrs muss die Verkehrsfläche auch in verengten Bereichen eine Mindestbreite von 4,0 m aufweisen.

Bei einer Länge von ca. 60 m besteht zudem insbesondere aus Sicht der Feuerwehr die Anforderung, eine sog. *Bewegungsfläche* in der Größe von min. 8 x 12 m anzulegen. Diese leitet sich gem. § 4 NBauO, der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sowie der *Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr* ab, weil die tolerierbare Distanz von 50 m zu einer ausreichenden Bewegungsfläche im öffentlichen Straßenraum überschritten wird. In einem Abstand von ca. 45 m zur Kreisstraße und ihren Nebenanlagen weist die *Planstraße* eine den Anforderungen entsprechende Aufweitung auf.

Die Verkehrsfläche soll in gemischter Nutzung neben dem Fahrzeugverkehr auch gleichrangig von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Vorgeschlagen wird dabei grundlegend eine 4,5 m breit mit Betonsteinpflaster befestigte Verkehrsfläche (Wohnweg gem. RAST 06), die südlicherseits von einem 50 cm breiten Schrammbord flankiert wird, das zudem die Rückenstütze der auf dieser Seite vorzusehenden Bordeinfassung aufnehmen sollte.

Auf die Anlage von gesonderten, mit einem Hochbord abgegrenzten Fußwegen wird verzichtet, weil das Verkehrsaufkommen gering sein wird und eine mischgenutzte Fläche ausdrücklich beabsichtigt ist. Durch einen niveaugleichen Ausbau sollen überschaubare Nachbarschaften entstehen, die einen gewissen soziokulturellen Kontakt der Bewohner untereinander ermöglichen und durch das weitgehende Fernhalten von Fremdverkehr Kindern und Erwachsenen den problemlosen Aufenthalt auf der Verkehrsfläche gestatten. Zudem wird mit dieser Art der Erschließung eine gewisse Intimität und Identität der Bewohner mit ihrem näheren Wohnumfeld erreicht.

Eine weitere Aufteilung bzw. planungsrechtliche Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt an dieser Stelle nicht; die Differenzierung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. In diesem Zusammenhang sollten auch bauliche oder gestalterische Maßnahmen berücksichtigt werden, um Parkverstöße und damit einhergehende Beschwerden von Anwohnern, polizeiliche Einsätze oder nachträgliche Veränderungen zu vermeiden.

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit kann eine Befahrung der *Planstraße* mit Müllfahrzeugen nicht erfolgen. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes

deshalb im befestigten Einmündungsbereich der *Planstraße* in die Kreisstraße *Am Schacht* aufgestellt werden (vgl. *Hinweise* Nr. 1).

## **6 Textliche Festsetzungen**

1.0 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 – 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m.

Die Traufhöhe – Bemessungspunkt ist die Höhe des Schnittpunkts der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (sog. Traufpunkt) über dem unteren Höhenbezugspunkt - darf in den Allgemeinen Wohngebieten max. 6 m betragen.

Die Sockelhöhe (Sh) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes auf der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Seite und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des erschließenden Straßenraums.

Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

2.2 In den Baufeldern sind bei einer Einzelhausbebauung max. 2 Wohneinheiten; bei einer Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

## **7 Hinweise**

1. Eine Befahrung mit Müllfahrzeugen etc. kann auf der *Planstraße* aufgrund der nicht gegebenen Wendemöglichkeit nicht gewährleistet werden. Entsprechend haben die Anlieger ihre Mülltonnen an den Abfuhrtagen an den Einmündungsbereich zur Kreisstraße *Am Schacht* aufzustellen.

2. Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes müssen außerhalb der Brutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb des Zeitraums September – Februar begonnen haben.

3. Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in die auf dem jeweiligen Grundstück zu errichtenden Regenwasserrückhaltezysternen einzuleiten. Die Speicherung und die Entnahme von Brauchwasser sind dabei zulässig. Von hier aus erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Straßenraum der *Planstraße* zu verlegenden Stauraumkanal.

## **8 Empfehlungen**

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Diese erweisen sich – auch unter den sich wandelnden klimatischen Verhältnissen - als am besten an den Standort angepasst und können eine umfassende ökologische Funktion hinsichtlich Boden, Wasser, Klima sowie Pflanzen- und Tierwelt erfüllen. Auf exotische Ziergehölze (z.B. Kirschlorbeer) und Nadelbäume sollte dagegen verzichtet werden. Sie sind in der Regel empfindlicher, für die Tierwelt weniger wertvoll und führen letztlich zu einem monotonen, städtischen Bild. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

### **Artenliste 1** (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus silvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

### **Artenliste 2** (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m):

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

### **Artenliste 3** (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

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

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **Wärmeversorgung**

Der Anschluss des Ortes Klein Vahlberg an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger E.ON-Avacon und wird für das Plangebiet über die Kreisstraße *Am Schacht* gewährleistet.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON-Avacon. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt ausgehend über die Kreisstraße *Am Schacht*. Zur Erhöhung der Versorgungszuverlässigkeit bestehen Ortsnetzstationen.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwirtschaftsunternehmen Avacon Wasser GmbH. Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet werden ausgehend von der Hauptleitung in der Kreisstraße *Am Schacht* ermöglicht.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung ist durch die Avacon Wasser GmbH im Plangebiet gewährleistet.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die von der Abwasser-Entsorgung-Schöppenstedt GmbH betriebene Schmutzwasserkanalisation, die sich im Straßenraum *Am Schacht* befindet.

### **Regenwasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über die von der Abwasser-Entsorgung-Schöppenstedt GmbH betriebene Regenwasserkanalisation abgeführt, die sich im Straßenräumen *Am Schacht* befindet.

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser keiner Versickerung zu geführt werden. Entsprechend muss das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser geregelt in einen Vorfluter abgeleitet werden. Um eine Überlastung des Kanalnetzes sowie der Vorflut mit einem davon ausgehenden Gefährdungspotential zu vermeiden, darf sich dabei der Oberflächenwasserabfluss aus dem neuen Plangebiet nicht gegenüber dem Abflussvolumen der bislang weitgehend unbebauten Fläche erhöhen. Dem entsprechend bedarf das Oberflächenwasser einer Rückhaltung, um ein entsprechendes Volumen gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten.

Um das örtliche Entwässerungssystem und die Vorfluter nicht zu überlasten, wird auf jedem einzelnen neu bebauten Grundstück eine separate Rückhaltung mit einer Regenwasserrückhaltezisterne generiert. Hiervon ausgehend ergibt sich eine auf das natürliche Abflussmaß der jeweiligen Grundstücksfläche gedrosselte Ableitung in den innerhalb der *Planstraße* neu zu verlegenden Regenwasserkanal. Dieser weist ebenso ein Stauraumvolumen auf, um den Abfluss des im Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers auf das Volumen zu beschränken, das sich bisher auf der natürlichen, unversiegelten Fläche ergeben hatte. Über den Regenwasserkanal wird das im Plangebiet anfallende, auf das natürliche Abflussvolumen gedrosselte Oberflächenwasser in den bestehenden Regenwasserkanal im Verlauf der Straße *Am Schacht* eingeleitet. Von hier aus ergibt sich die weitere Ableitung bis in die natürliche Vorflut.

Im Zusammenhang mit Entwässerungsanträgen wäre durch den Bauherrn der Nachweis einer den Anforderungen der ATV A 138 (DWA) entsprechenden dezentralen Versickerungsmöglichkeit zu führen.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wolfenbüttel und wird im Zuge der Kreisstraße *Am Schacht* sichergestellt. Die Bereitstellung der Müllbehälter hat dabei an der Einmündung der Planstraße an die Kreisstraße *Am Schacht* zu erfolgen (Hinweis 1).

### **Telekommunikation**

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge der Kreisstraße *Am Schacht* durch die Deutsche Telekom gegeben.

## **10 Maßnahmen zur Verwirklichung**

*Wird im Verfahren ergänzt*

## **11 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten**

*Erfolgt im späteren Verfahren*

Anhang: Entwurf Grundstücksaufteilung

Klein Vahlberg Entwurf A

