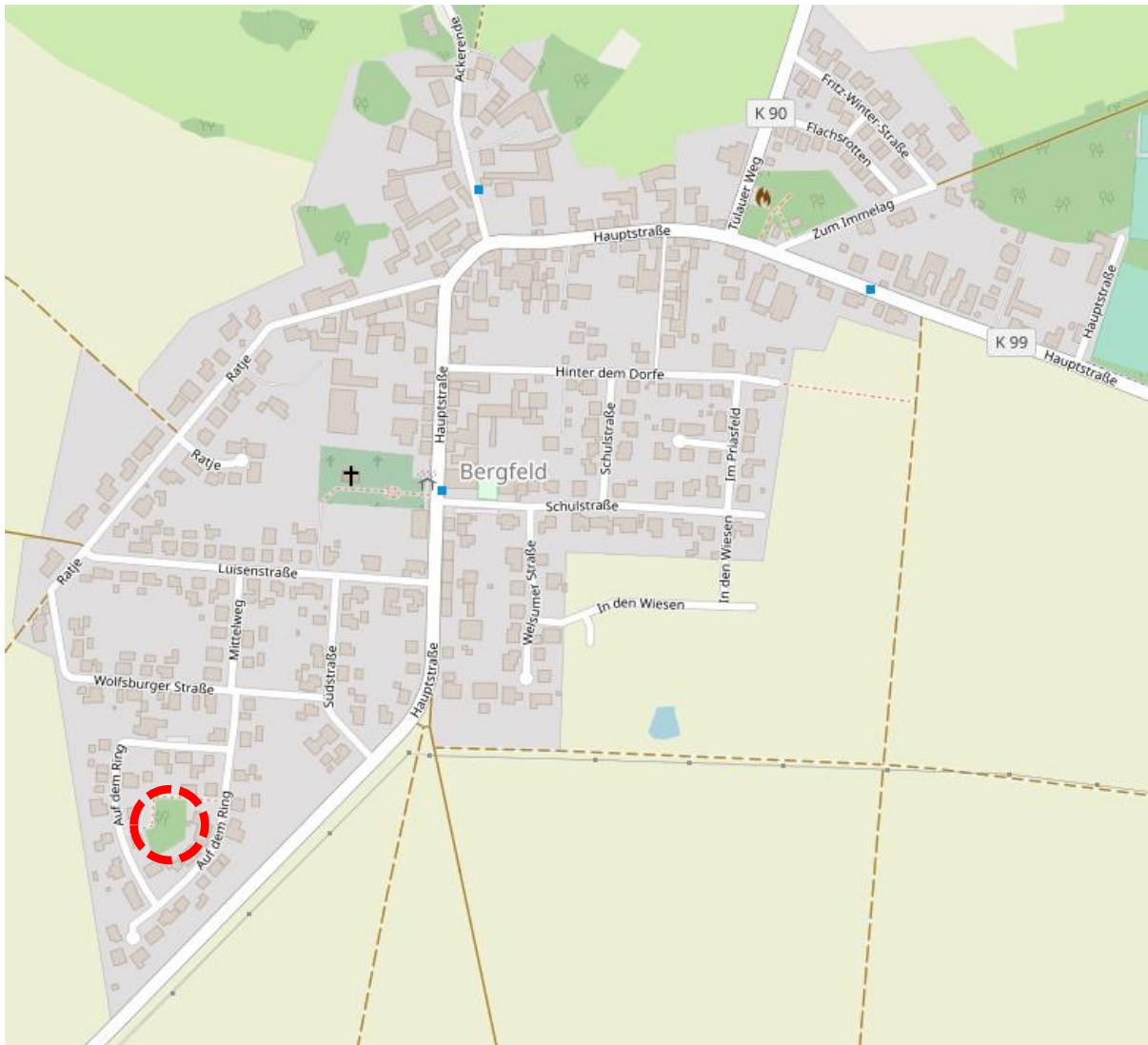


Begründung zum Bebauungsplan "Priasfeld Süd", 1. Änderung



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 02 / 2023
§ 13 a BauGB Verfahren nach
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: Dipl.-Ing. H. Schwerdt; M. Sc. S. Özkürkçü; 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 |
| 2.0 Planinhalt/ Begründung | 7 |
| 2.1 Baugebiete | 7 |
| 2.2 Verkehrliche Belange | 8 |
| 2.3 Ver- und Entsorgung | 8 |
| 2.4 Vorbeugender Brandschutz | 9 |
| 2.5 Kampfmittel | 11 |
| 3.0 Umweltbelange | 13 |
| 3.1 Natur und Landschaft | 13 |
| 3.2 Immissionsschutz | 14 |
| 3.3 Bodenschutz | 14 |
| 4.0 Flächenbilanz | 16 |
| 5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens | 16 |
| 6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet | 16 |
| 7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans | 17 |
| 8.0 Verfahrensvermerk | 17 |

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Bergfeld ist Mitgliedsgemeinde in der Samtgemeinde Brome. Diese liegt ca. 7 km westlich zur Landesgrenze Sachsen-Anhalt im Nordosten des Landkreises Gifhorn und ca. 8 km südwestlich zum Flecken Brome. Mit Stand vom 31.12.2021 lebten in der Samtgemeinde rd. 16.800 und in der Gemeinde Bergfeld rd. 880 Menschen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Nach landesplanerischen Vorgaben ¹⁾ liegt die Samtgemeinde Brome innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (01.01.07).

Das Gebiet der Samtgemeinde Brome erstreckt sich über 204 km². Gebildet wird die Samtgemeinde von den Gemeinden Bergfeld, Brome, Ehra-Lessien, Parsau, Rühren, Tiddische, Tülow und weiteren 19 Ortsteilen.

Wolfsburg ist als Oberzentrum wichtiger Beziehungspunkt für die Samtgemeinde Brome mit etwa 19 km Entfernung. So sind beispielsweise die Arbeitspendlerbeziehungen überwiegend dorthin ausgerichtet.

Für die Samtgemeinde Brome gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ¹⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems liegt für die Gemeinde nicht vor.

Die Samtgemeinde Brome ist insgesamt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Als Hauptverbindungen fungieren dabei die Bundesstraße B 248, die das Gemeindegebiet von West nach Ost durchquert sowie die Bundesstraße B 244, die die Hauptverbindung in Nord-Süd-Richtung darstellt. Darüber hinaus tragen mehrere Landesstraßen zur Erschließung des Samtgemeindegebietes bei. Über die Bundesstraßen leicht erreichbar liegt in kurzer Entfernung bei Wolfsburg das Ende der A 39, über die die A 2 kurzfristig zu erreichen ist. Für die Zukunft ist der weitere Ausbau der A 39 nach Norden vorgesehen, womit sich die Einbindung der Samtgemeinde noch weiter verbessern dürfte. Ein Bahnanschluss zur Personenbeförderung besteht im

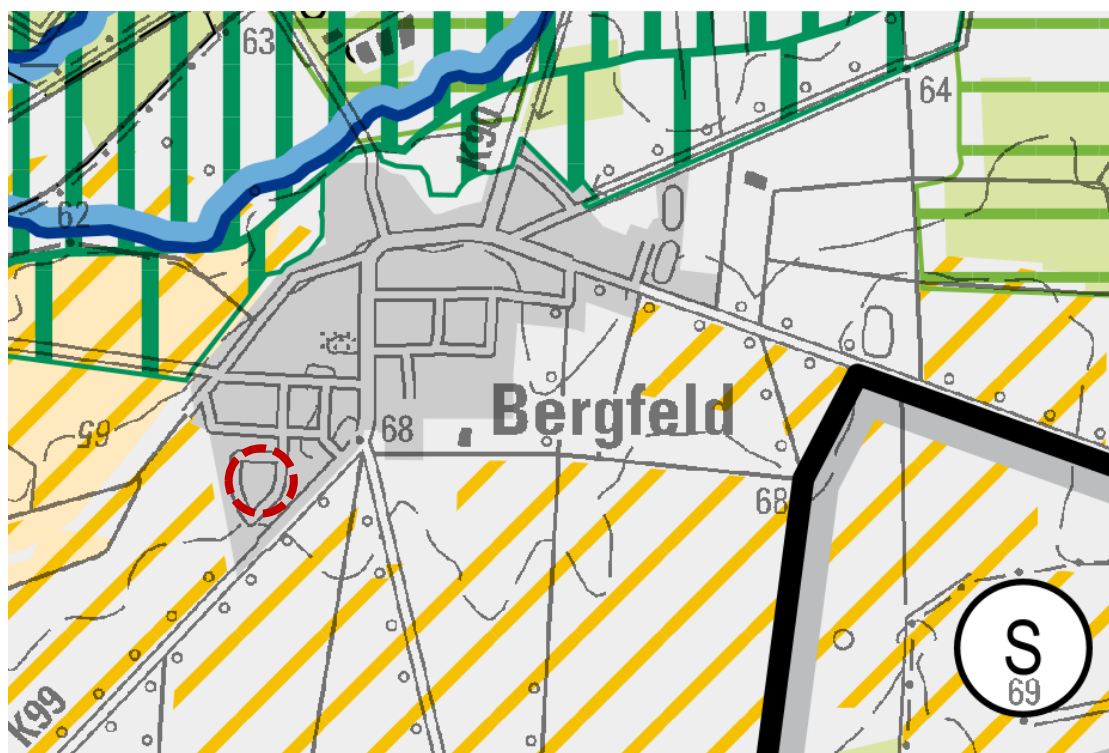
¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Samtgemeindegebiet nicht mehr. Alle Verbindungen werden durch Busverkehr bedient. Als überregionale Verbindung besteht lediglich die RegioBus-Linie 160 (Wolfsburg-Rühen-Brome).

- RROP

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Samtgemeinde Brome das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig.

Im Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe, für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten. Dem Ortsteil Bergfeld selber werden weder Entwicklungsaufgaben zugeordnet noch ist er für eine Eigenentwicklung verantwortlich.



Ausschnitt aus dem RROP 2008, 1. Änderung, Bergfeld ohne Maßstab

Über die aus dem Landesraumordnungsprogramm übernommenen Vorranggebiete setzt das Regionale Raumordnungsprogramm nordöstlich der Ortslage, begleitend zum Verlauf der Kleinen Aller, Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (III 2.5.4 (4)) sowie Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) / (8)) und Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) fest. Nördlich und nordwestlich der Ortslage befinden sich Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)). Ebenfalls westlich der Ortslage befinden sich Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials III 2.1 (6)) sowie westlich und südlich (aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft III 2.1 (7)). Im Südosten der Gemarkung stellt das RROP ein Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung (III 2.3 (4)) für Kiessande dar.

- Planungsfläche

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Ortsteils Bergfeld und wird über die Bundesstraße B 244 in Ost-West-Richtung von Parsau über eine Landesstraße und durch die Bundesstraße B 248 in Nord-Süd-Richtung von Tülow über eine weitere Landesstraße in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Es soll auf ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück entstehen, der durch die vorliegende Bebauungsplanung planungsrechtlich abgesichert werden soll. Im RROP wird die Fläche als vorhandene Siedlungsbereich beschrieben, d. h. es steht einer Bebauung nichts entgegen.

Die neu darzustellende Fläche liegt laut der Niedersächsischen Umweltkarte "Hydrologie" als Trinkwassergewinnungsgebiet (03151402102, Rühren) und befindet sich in der Schutzzone III B.

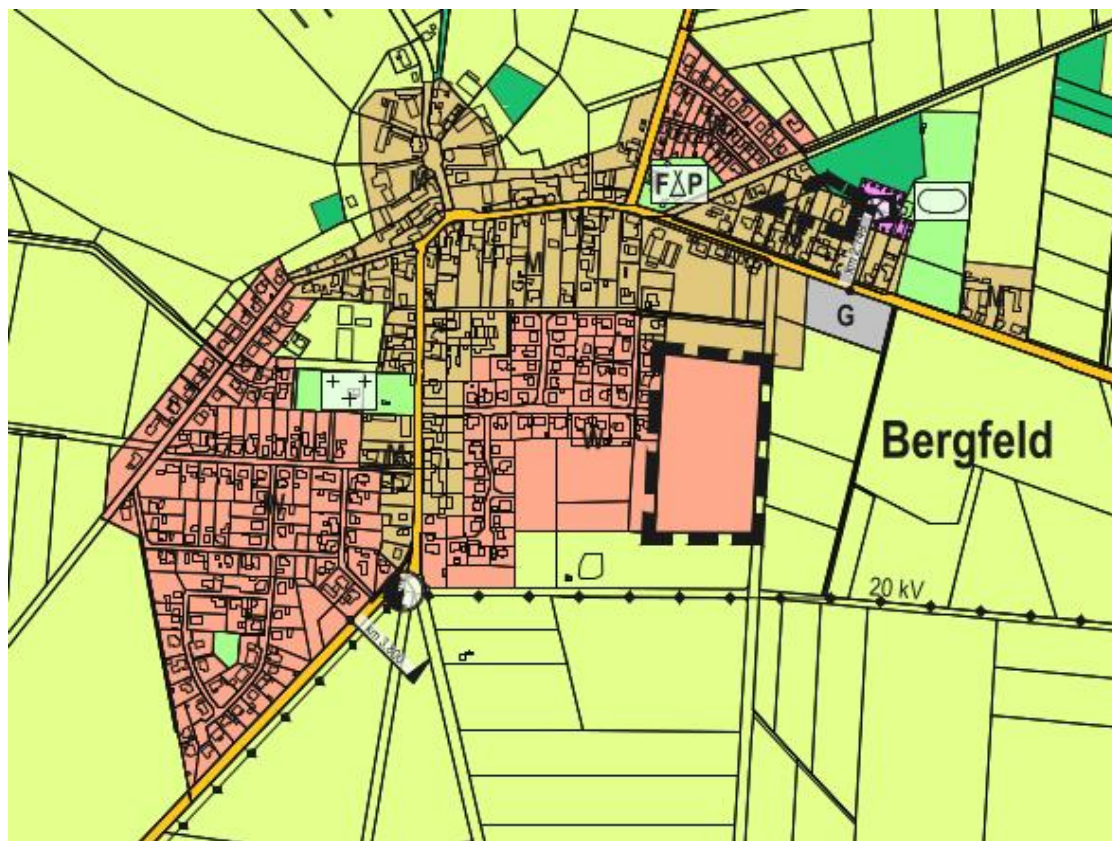
Die Lage innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes mit der Schutzzone III B führt nicht zur Unbebaubarkeit. Hier sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans und der Ausführung, die Vorgaben der Trinkwasserschutzverordnung zu beachten.

- ÖPNV

Die Einbindung des Plangebietes in den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Haltestellen des öffentlichen Busliniennetzes an der Haltestelle Bergfeld Schule (Buslinie 153 Brome - Wolfsburg und 162 Ehra-Lessien - Vorsfelde) Fußweg ca. 500 m möglich.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Brome besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher in der Neufassung inklusive 50. Änderung für den Plangeltungsbereich eine Grünfläche und für die angrenzenden Grundstücke Wohnbauflächen (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB darstellt. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Die Planungsfläche wird in dem aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplan "Priasfeld Süd" aus dem Jahr 1969 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Diese soll im Rahmen der vorliegenden Änderung mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) überplant werden. Dabei sieht die Gemeinde die neue Planungsabsicht als angemessen an, da nach dem aktuellen Flächennutzungsplan die Flächen, die das Plangebiet umgeben, als Wohnbauflächen dargestellt sind. Daher ist ein grundsätzliches entgegenstehen der Planung gegenüber den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

Aufgrund der Nachverdichtung mit Wohnbebauung im Zusammenhang der bebauten Ortslage und der vorliegenden Grundfläche des Plangebiets von unter 20.000 m², wird der erforderliche Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls nicht.

Wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB wird abgesehen. Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für benötigte Wohnbaufläche innerhalb der Gemeinde zu schaffen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine Umplanung einer Spielplatzfläche innerhalb der Ortslage in eine Wohnbaufläche. Die Planungsfläche befindet sich im Herzen einer Wohnsiedlung und wird umfasst von Grundstücken, die wie ein Ring um das Grundstück herum angelegt sind.

Die fast ausschließlich nachgefragte Wohnform in der Gemeinde Bergfeld ist nach wie vor das freistehende Einfamilienhaus auf Grundstücken um 750 m² bis 1.500 m² Größe. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher ein kleines Baugebiet für ein Wohngebäude bauleitplanerisch vorbereitet. Die kleinteilige Fläche setzt das bestehende Siedlungsgefüge inmitten von Wohnflächen sinnvoll fort, und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie die Erschließungsstraße als Straßenverkehrsfläche, wird auf einer bisher grünordnerisch genutzten Fläche für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet.

Die Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Insofern hält die Gemeinde die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange dahingehend für ausreichend, dass für Bäume im Vorfeld der Entnahme eine Prüfung auf Höhlen oder Spalten erfolgen wird.

Partizipationsmöglichkeiten der Bevölkerung zum Bebauungsplan sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und einer regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) gegeben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Priasfeld Süd" mit der 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt.

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde Entwicklungsflächen für das Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten, wird für die wohnbauliche Nutzung vorgesehene Fläche als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt und überplant. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörflich gemischte Prägung des Ortes sowie die Lage des Gebiets im Herzen einer Wohnsiedlung.

So wird die Grundflächenzahl (GRZ) zur Schaffung einer lockeren Bebauungsstruktur in dörflicher Lage auf 0,4 begrenzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist hiermit Gesamtversiegelungen auf dem Grundstück durch Haupt- und Nebenanlagen mit 60 % möglich.

Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf nachbarschützende Belange, wie gegenseitige Verschattungen, wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer Eingeschossigkeit bestimmt. In der Umgebung

findet sich fast ausnahmslos eine offene Baustruktur, so dass auch für das Plangebiet eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zugunsten der Flexibilität bei der Ausnutzung des Baugrundstückes großzügig durch Baugrenzen bestimmt. Das vorgesehene Bau- fenster hat gem. § 23 BauNVO die Maße 25,00 x 20,00 m und einen Mindestabstand im Norden von 3,00 m, im Osten und Westen aus Schutz vor nachbarschaftlichen Be- langen den Mindestabstand von 5,00 m. Dieses gilt auch für die in der Planung vorge- sehenen Abgrenzung zu den südlichen Nachbargrundstücken, die in diesem Bereich einen größeren Abstand aus Rücksichtnahme der vorhandenen drei privaten Nachbar- grundstücke vorsieht. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird auf dem südlichen Be- reich des Grundstückes der Erhalt eines Baumes festgesetzt.

2.2 Verkehrliche Belange

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“

Das Plangebiet wird östlich über die Straße "Auf dem Ring" erschlossen. Die Erschlie- ßungsstraße wird als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestimmt. Da dieser der einzige Erschließungsweg für das westlich angrenzende Plangrundstück ist, darf der ruhende Verkehr der zukünf- tigen Bewohnenden und Besuchenden des Plangebietes die Durchgängigkeit für die Feuerwehrfahrzeuge nicht einschränken. Der Ausbau der Straßenverkehrsfläche liegt bei 3,50 m Breite.

Zugleich gilt für die Erschließungsstraße mit der besonderen Zweckbestimmung "Pri- vatweg" ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 des BauGB. Durch die Festsetzung wird ein grundsätzliches Nutzungsrecht der Straße für Ver- und Entsorgungsträger, z. B. die Müllabfuhr, zugelassen. Da für die Planstraße keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge besteht, wird dieser aller- dings nicht angefahren. Deshalb sind die Abfallbehälter sowie Wertstoffe für künftigen Anwohner an der Straße "Auf dem Ring" bereitzustellen.

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt über den Nord-Süd verlaufende Hauptstraße (K 99) in das weiterführende Verkehrsnetz.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Für mögliche privatrechtlich zu regelnde Hinterliegererschließungen sowie für mögliche andere Grundstücke, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, ist zu beachten, dass die betroffenen Personen ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperr- müll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos an- fahren und auch wieder abfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Die **Untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** schreibt in seiner Stellung- nahme vom 29.12.2022:

"Durch die innerörtliche Nachverdichtung wird die neu errichtete Wohnanlage über eine nichtöffentliche Zuwegung erschlossen. Die Nutzer dieses Grundstückes haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße "Auf dem Ring", wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr

ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Es sind ggf. geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- u. Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher."

Die weitere Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Einbindung in die vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie, usw. möglich. Der Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser ist im weiteren Verfahren zu klären.

Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind privatrechtlich und zwischen den einwohnenden Personen und den Ver- und Entsorgungsbehörden abzustimmen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** schreibt in seiner Stellungnahme vom 28.11.2022 folgendes: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Plangebietes (entlang der Ringstraße) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

2.4 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Für ein Gebäude, das mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, muss entsprechend § 1 Abs. 2 Satz 2 DVO-NBauO eine Zu- oder Durchfahrt auch zu den vor und hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksflächen vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist.

Der **Brandschutz des Landkreises Gifhorn** gibt mit dem Schreiben vom 05.12.2022 zur folgendes Stellung:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). 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.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brand-schutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,4] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß den zurzeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-netz) 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 Kampfmittel

Das **Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover** hat in seiner Stellungnahme vom 25.11.2022 Folgendes mitgeteilt:

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.



3.0 Umweltbelange

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues allgemeines Wohngebiet (WA) zu schaffen, dass der Eigenentwicklung in der Ortschaft Bergfeld dient.

Der Planbereich stellt sich im Wesentlichen als extensiv bewirtschaftete Spielfläche mit viel Baumwuchs inmitten der bebauten Siedlung von Bergfeld dar. Es werden Festsetzung zur Anpflanzung von heimischen Gehölzen und Sträucher getroffen; im südlichen Bereich soll ein Baum erhalten werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,15 ha und wird mit einer Wohnnutzungen überplant.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. 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") sind nicht gegeben.

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG ist in der Gegenüberstellung der gem. § 30 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff auf dem Gelände erfolgt.

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ²⁾

3.1 Natur und Landschaft

Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS[®]-KARTENSERVEN des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange ergeben, dass das Planungsgebiet keine besonderen Schutzgebiete aufweist.

Das Gebiet befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet Rühren, Schutzzone III B, Gebiets-Nr. 031510402102-

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Für die Plangebiete innerhalb der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Die Plangeltungsbereiche umfassen ca. 0,15 ha, die mit allgemeinem Wohngebiet und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" festgesetzt werden.

²⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

- Artenschutz

Üblicherweise ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Artenschutzprüfung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden können, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder einschränken können.

Bei dem Bestand handelt es sich um Spielfläche mit Baumbestand. Aufgrund des zeitlichen Verlaufs der Bauleitplanverfahren außerhalb der Vegetationsperiode sind Kartierungen nicht zielführend. Zusätzlich ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche sowie der Nutzungen im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung von keinem Vorkommen von Offenlandarten respektive streng geschützten Arten auszugehen. Allein für die Bäume wird im Vorfeld der Entnahme eine Prüfung auf Höhlen oder Spalten erfolgen, um einen artenrechtlichen Verbotstatbestand sicher ausschließen zu können. Entsprechende Untersuchungen werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert und vor der Realisierung des Bauvorhabens durch eine Fachperson durchgeführt. Ggf. wird die Gemeinde entsprechende Maßnahmen vornehmen. Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.

3.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Einbettung der Fläche in ein allgemeines Wohngebiet sowie der Nutzungen in der näheren Umgebung bestehen keine wesentlichen Emissionsbelastungen von Gewerbe- oder Verkehrslärm. Von einer Einhaltung der für allgemeine Wohngebiete (WA) maßgeblichen Orientierungswerte ist auszugehen. Zur Straße "Auf dem Ring" hält die Baufläche einen Abstand von rd. 40 m. Zudem existieren bereits Wohngebiete (WA) um das Plangebiet herum. Diese haben den gleichen Schutzanspruch. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass diese Emissionen durch den Abstand keine Auswirkungen auf das neu geplante Wohnen haben wird.

- Landwirtschaft

Mit der Lage des Baugebietes innerhalb der bebauten Ortschaft, befinden sich die nächsten landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche Emissionen in Form von Gerüchen, Stäuben und Geräuschen verursachen können, in einer Entfernung von ca. 70 bis 100m. Daher wird davon ausgegangen, dass keine landwirtschaftlichen Immissionen zu erwarten sind.

3.3 Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer

Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Der Planbereich mit einer Größe von rd. 0,15 ha ist derzeit unbebaut.

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

Die vorherrschende Bodenart ist ein häufig vorkommender Bodentyp des gemäßigten humiden Klimas mittlerer Gley-Podsol. Die Ertragsfähigkeit wird laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) als gering eingestuft.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung liegt das Untersuchungsgebiet am südlichen Rand der Lüneburger-Heide innerhalb von Siedlungsflächen und ist durch vornehmlich Wohn- und Mischnutzung geprägt. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Im Bereich von Parkplätzen o. ä. sollte auf eine Vollversiegelung verzichtet werden und es sollten eher wasserdurchlässige Materialien zur Anwendung kommen (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.), um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

4.0 Flächenbilanz

| Nutzung | Fläche | Anteil |
|--|-----------------|-------------|
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 0,142 ha | 94,0 % |
| davon: | | |
| Baufenster | 0,110 ha | |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung | 0,032 ha | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Privatweg | 0,010 ha | 6,0% |
| Gesamt | 0,151 ha | 100% |

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung vom 25.11.2022 bis zum 05.12.2022 in der Gemeinde Bergfeld stattgefunden.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentlich Auslegung vom bis In der Samtgemeinde Brome stattgefunden. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom Benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

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

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Ausbau der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist privatrechtlich zu regeln und wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum öffentlich ausgelegen.

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

Bergfeld, den

.....

(Bürgermeisterin)