

Gemeinde Warberg

Landkreis Helmstedt

Bebauungsplan „Am Kindergarten“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung – Satzung

Warberg, 09.02.2017

Planungsbüro Warnecke

Wendendorwall 19

38100 Braunschweig

T. 0531 / 12 19 240

F. 0531 / 12 19 241

mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	Seite 3
2	Verfahren	5
3	Vorgaben	6
4	Konzeption	10
5	Flächenbilanz	13
6	Nutzungsbeispiel	14
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
7.1	Art der Baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung	15
7.3	Bauweise	17
7.4	Baugrenze	17
7.5	Soziale Infrastruktur	18
7.6	Straßenverkehrsfläche	18
7.7	Grünordnung	20
7.8	Öffentliche Grünfläche	20
7.9	Textliche Festsetzungen	22
8	Hinweise	23
9	Empfehlungen	23
10	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	24
11	Ver- und Entsorgung	27
12	Maßnahmen zur Verwirklichung	30
13	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten	33

1 Anlass

Als Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Nord-Elm sieht die Gemeinde Warberg mit der Ausweisung des Bebauungsplanes „Am Kindergarten“ eine bauliche Ergänzung innerhalb der östlichen Ortslage vor. Anlass für diese Planung ist das Bestreben der Gemeinde, im Rahmen ihrer Zukunftsentwicklung eine bauliche Entwicklung auf einer seit einigen Jahren teilweise nicht mehr genutzten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage vorzunehmen.

Derzeit kann in Warberg die Nachfrage nach (Wohn-)Bauflächen nicht mehr erfüllt werden. Das große Interesse an Bauland am Standort resultiert dabei sowohl aus der Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung als auch aus der Nachfrage von potentiellen Neubürgern. Die im Ort vorhandene Infrastruktur (u.a. Kindergarten, mehrere Geschäfte der täglichen Bedarfsstufe), die umfassend gute Ausstattung des benachbarten, lediglich 6 km entfernten Grundzentrums Schöningen sowie die Angebote im lediglich 10 km entfernten Mittelzentrum Helmstedt insbesondere in den Daseinsgrundfunktionen Arbeit, Bildung, Versorgung und Gemeinschaftsleben begründen den attraktiven Wohnstandort dabei wesentlich.

Das insgesamt rd. 1,9 ha große Plangebiet grenzt im Norden an die rückwärtige Bebauung der *Rhoder Straße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 641. Die zeilenförmig angeordnete gründerzeitliche Bebauung, die auf die Anfänge des Bergbaus in der Region zurückgeht, weist dabei markante langstreifige Grundstücke auf, die im südlichen Bereich als Gartenland genutzt für lange Zeit eine gewisse Selbstversorgung gewährleisteten. Durch veränderte Rahmen- bzw. Versorgungsbedingungen unterliegen heute allerdings nur noch wenige dieser Gärten einer intensiven Nutzung; z.T. hat sich hier Brachland entwickelt. Z.T. dienen die Gärten aber auch nach wie vor dem Anbau von Obst und Gemüse, als Spielfläche oder auch als Lager (für Holz etc.). Um hier eine angemessene neue Nutzung als Wohnbauland zu entwickeln, hat die Gemeinde die südlichen Bereiche der privaten Flurstücke 120/4, 120/30, 126/22 – 126/29 sowie 7/126 in das Plangebiet einbezogen.

Während die entsprechenden Bereiche der beiden westlich vorgelagerten Flurstücke 4/2 und 310/5 auf Betreiben der Eigentümer ausdrücklich nicht berücksichtigt wurden, sind die beiden Flurstücke 120/26 und 120/28 komplett in das Plangebiet aufgegangen. Es handelt sich dabei um die beiden kommunalen Grundstücke, die derzeit den zentralen örtlichen Spiel- und Bolzplatz (mit Rodelberg) aufnehmen. Da sämtliche Spielgeräte ohnehin Erneuerungsbedarf aufweisen und weil ohne den Einbezug dieser Flächen eine Erschließung der nordöstlich gelegenen Flurstücke nicht zu realisieren wäre, sollen die beiden kommunalen Flurstücke einer Umwidmung zu Wohnbauland bzw. zu dessen Erschließung beitragen. Im Zusammenhang mit den umgebenden (ehemaligen) Gartengrundstücken ergibt sich somit ein rd. 1,5 ha großer Bereich für eine Siedlungsergänzung, der zu einer verträglichen Verdichtung des Ortskernes führt und eine weitere Siedlungsentwicklung am Ortsrand - zumindest kurzfristig - entbehrlich macht.

Durch die Aufgabe des alten Standortes ergibt sich die Notwendigkeit, im Ortskern einen neuen Spiel- und Bolzplatz anzulegen. Dieser soll auf der im Südwesten des Plangebietes liegenden Fläche entstehen, die unmittelbar östlich dem Friedhof vorgelagert ist und über lange Zeit als dessen Erwei-

terungsfläche vorgehalten wurde. Vor allem begründet in den veränderten Bestattungsformen wird die Reservefläche allerdings nicht mehr benötigt. Auch ist die lange Zeit gegebene Nutzung als verpachtetes Kleingartenland heute nicht mehr nachgefragt, so dass dieser Bereich in weiten Teilen keiner Nutzung mehr unterliegt.

Weiterhin ergibt sich Handlungsbedarf durch die Erneuerung und Erweiterung des Kindergartens, dessen Fläche den südöstlichen Bereich des Plangebietes einnimmt. Mit dem Bauvorhaben wird der Standort dieser für Warberg wichtigen Einrichtung der Daseinsvorsorge langfristig sichergestellt. Durch die Erweiterung wird sich der erforderliche Parzellenzuschnitt ändern, so dass das gesamte Flurstück 126/98 in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Nach mehreren Vorabstimmungen wurde das Planungsbüro Warnecke / Braunschweig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Am 18.08.2016 erfolgte eine Abstimmung mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Helmstedt.

Luftbild mit Plangebietsgrenze (ohne Maßstab; Quelle *bing*)



2 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 Nachverdichtung einer Fläche, die weitgehend unbebaut innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und die allseits eine Um-
bauung aufweist. In Bezug auf die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erlaubt die Dimension der hier vorhandenen Freiflächen allerdings keine *eindeutige* Zuordnung zu dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich des Dorfes.

Durch die Umwidmungen der derzeit als private Gärten oder als öffentliche Freiflächen (u.a. Spiel- und Bolzplatz) genutzten Bereiche 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-
tobaufläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt; denn der Bebauungsplan umfasst eine maximal überbaubare Fläche (vgl. Kapitel 5) von insgesamt lediglich 9.836 m² (11.677 m² (Wohngebiet) x 0,35 (max. GRZ) x 1,5 (max. Überschreitung um 50 % durch Nebenanlagen etc.) + 2.826 m² Verkehrsfläche + (1.296 m² Fläche für den Gemeinbedarf x 0,8 (max. GRZ)). Diese beträgt damit deutlich weniger als der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angeführte Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche.

Auch liegen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. In näherer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter; das nächstgelegene FFH-Gebiet „Nordwestlicher Elm“ weist einen Abstand von mind. 5 km in nordwestlicher Richtung auf. Aus dem großen Abstand, der bisherigen und der geplanten Nutzung sowie der (eingeschlossenen) Lage und (geringen) Größe des Plangebietes lassen sich keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes ableiten.

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.

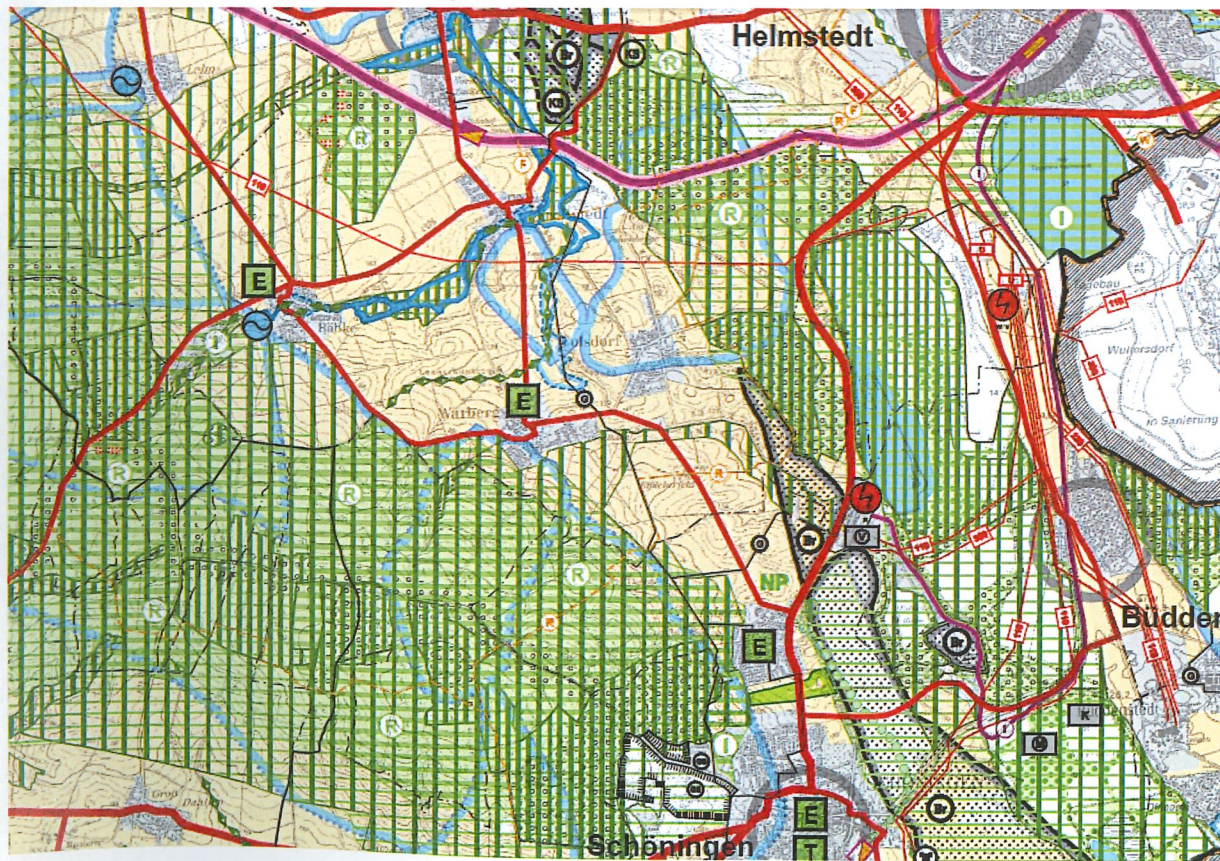
Die geplante Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der vorliegende Bebauungsplan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

3 Vorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP)** 2008 für den Großraum Braunschweig ist der beplante Bereich - wie der gesamte Ort Warberg - als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Dagegen ist das Samtgemeindezentrum Süpplingen als Grundzentrum dargestellt, das sich mit wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge in einer Entfernung von rd. 8 km nördlich von Warberg befindet. Aufgrund seiner Nähe weist auch Schöningen als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen eine gewisse Bedeutung für die Grundversorgung auf. Die Kreisstadt Helmstedt ist entsprechend ihrer Bedeutung dagegen als Mittelzentrum ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem RRÖP Großraum Braunschweig; 2008 (ohne Maßstab)

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

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

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

Der in seiner 18. Änderung rechtswirksame **Flächennutzungsplan** für den Bereich der Samtgemeinde Nord-Elm stellt den westlich des Plangebietes vorhandenen historischen Ortskern von Warberg entsprechend der hier teilweise noch landwirtschaftlichen Prägung als gemischte Baufläche bzw. als Dorfgebiete (MD) dar. In gleicher Weise ist aber auch der nördlich und dabei teilweise innerhalb des Plangebietes liegende Siedlungsbereich ausgewiesen; denn die im Zuge der Erschließung des Bergbaus im ausgehenden 19. Jh. angesiedelten Stellen wurden gezielt mit großflächigen Grundstücken ausgestattet, um für die hier neu ansässige Bevölkerung eine weitgehende Eigenversorgung mit landwirtschaftlichen Produkten gewährleisten zu können.

Diese Nutzungsstruktur wurde auch der folgenden, vor allem durch den Zuzug von Flüchtlingen und Vertriebenen in den 1950er Jahren bedingten Siedlungsentwicklung im Osten von Warberg zu Grunde gelegt. Entsprechend sind im Flächennutzungsplan auch diese Bereiche als gemischte Bauflächen dargestellt, wenngleich der anhaltende Strukturwandel die tatsächliche Nutzung der Flächen mittlerweile eher als Wohnbauflächen einstufen lässt.

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im nördlichen Abschnitt fast ausschließlich die rückwärtigen Bereiche der zum Straßenraum der Rhoder Straße ausgerichteten privaten Grundstücke, die im Flächennutzungsplan gemäß ihrer früheren Nutzung als gemischte Bauflächen bzw. als Dorfgebiete (MD) dargestellt sind. Ausgenommen sind dabei die hier zwischenliegenden kommunalen Flächen, die den Spielplatz und den Bolzplatz sowie den Rodelberg der Gemeinde Warberg aufnehmen. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes umfasst auch der südliche Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche: Mit der Zweckbestimmung Friedhof ist so die einst dem Ort östlicherseits vorgelagerte Friedhofsfläche mit ihren früher vorgesehenen Erweiterung gekennzeichnet. Bedingt durch veränderte Bestattungsformen wird sich ihre großflächige Erweiterung aber nicht mehr ergeben, so dass ihr östlicher Abschnitt einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Daneben wird der südliche Bereich des Plangebietes aus einer öffentlichen Fläche gebildet, die im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt ist. Dieser Kennzeichnung liegt der Standort der früheren, in den 1950er Jahren errichteten Schule zu Grunde, die allerdings aufgrund veränderter rahmenpolitischer Vorgaben bereits seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr besteht und heute in Teilen den örtlichen Kindergarten aufnimmt. Dieser Standort ist durch die unlängst beschlossene Erneuerung bzw. Erweiterung langfristig gesichert, so dass er bauleitplanerisch konkretisiert werden kann.

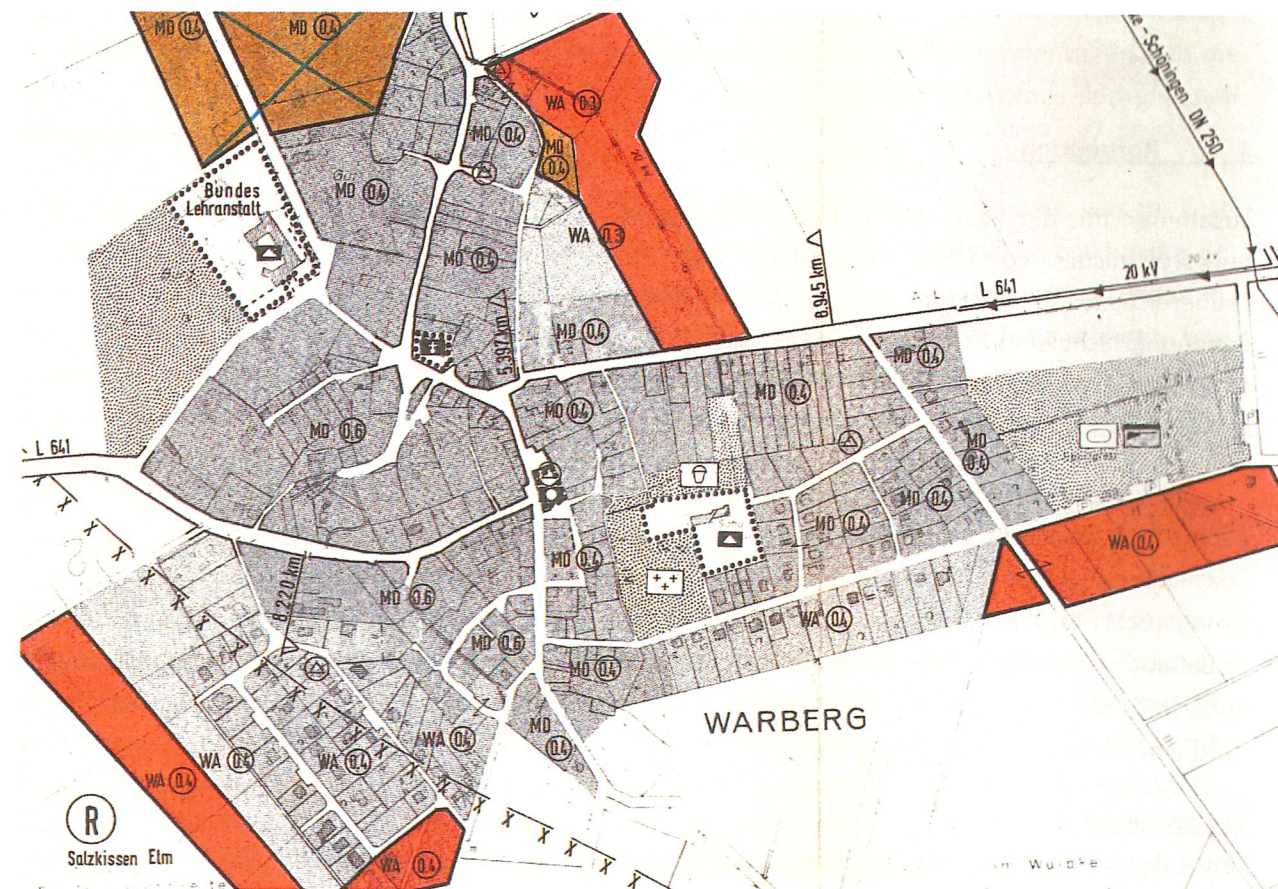
In den Siedlungsbereichen, für die keine rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen, richtet sich eine ergänzende Bebauung dagegen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

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

Bedingt durch die geplanten Nutzungsänderungen im Plangebiet (Umwandlung der gemischten Baufläche zum Allgemeinen Wohngebiet; Verlagerung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz; Verkleinerung und Festlegung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten) ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann hier gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung in einem folgenden Verfahren vorgenommen werden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm (Stand 2. Änderung, die das Plangebiet zeigt; ohne Maßstab)



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

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung vor.

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

Das Planungsgebiet wird seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2). Bei Bauvorhaben im

Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen; diese werden in Kapitel 12 Maßnahmen zur Verwirklichung konkret angeführt.

4 Konzeption

Zusammen mit der Feststellung, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht über die planungsrechtliche Beurteilung entscheidet, führt die Wahrnehmung insbesondere vom nördlichen Teilbereich des Plangebietes als Frei- oder Grünfläche zu der Einschätzung, dass hier eine weitere Bebauung nicht eindeutig gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist. Zudem wäre in diesem Falle die Erschließung gem. § 34 Abs. 1 BauGB nicht gesichert. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit, das Plangebiet gem. § 8 BauGB bauleitplanerisch zu ordnen.

Für den Eigentümer dieser Fläche besteht somit bisher *nicht* die Möglichkeit, in diesem Bereich eine ergänzende Bebauung vorzunehmen, die sich gem. der Beurteilung nach § 34 BauGB bei gesicherter Erschließung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, mit der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen muss. Insofern kann eine weitere Bebauung auf dieser Fläche nur ermöglicht werden, indem für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird also die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Nachverdichtung dieser Freifläche innerhalb von Warberg geschaffen.

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden und der zu erwartenden Flächennutzung ist dabei im nördlichen Bereich auf einer Fläche von 11.677 m² die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dabei nicht ermöglicht werden, um die Wohnqualität im neuen Quartier so wenig wie möglich z.B. durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1).

Bei Betrachtung der vorhandenen Gartennutzung bzw. ggfs. Kleintierhaltung auf den benachbarten Grundstücken lassen sich davon ausgehende Emissionen im Plangebiet nicht vollständig vermeiden. 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.

In Bezug auf die früher u.a. landwirtschaftlich ausgerichteten Stellen auf den östlich und nördlich umgebenden Grundstücken stellt sich allerdings die Frage nach der *potentiellen* Zulässigkeit einer *zukünftigen* landwirtschaftlichen Nutzung, womöglich wiederum in Verbindung mit einer Nutztierhaltung. Zwar liegen diese früheren kleinen Hofstellen in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist; allerdings wird in Ermangelung eines verbindlichen Bauleitplanes die Zulässigkeit von konkreten Vorhaben derzeit gem. § 34 BauGB zu entscheiden sein. Der Beurteilungsmaßstab ergibt sich dabei aus der Eigenart der näheren Umgebung, die in unmittelbarer Nachbarschaft zweifellos der Nutzungsart eines *Allgemeinen Wohngebietes* entspricht.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sollen die vorhandenen Freiflächen und Grünstrukturen weitgehend aufgegeben werden, um zukünftig eine wohnbauliche Nutzung sowie ihre Erschließung zu ermöglichen. Auf den vorgesehenen Grundstücken ist mit Blick auf die derzeitige Nachfrage am Wohnungsmarkt eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dabei orientieren sich die Grundstücksgrößen zwischen 600 bis 700 m² an der in diesem Teil des Ortskernes vorhandenen kleinteiligen Siedlungsstruktur.

Die kleinteiligen Grundstücke bedingen eine verhältnismäßig großflächige Überbauung, was zur Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 führt. Weiterhin bedingt die kleinteilige Struktur die Beschränkung der Wohneinheiten auf max. je zwei pro Wohngebäude (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5). Konkrete Maßgaben zur Geschossigkeit werden nicht gegeben, allerdings werden zur höhen- bzw. maßstabsgerechten Einfügung in die bauliche Umgebung Vorgaben zur max. Sockel-, Trauf- und Firsthöhe entwickelt (vgl. Textliche Festsetzungen Nrn. 2-4), wodurch sich eine ein- bis zweigeschossige Bauweise ergeben wird. Mit Blick auf das heterogene bauliche Bild auf den umgebenden Grundstücken leiten sich nur wenige konkrete Vorgaben zur Gestaltung im neuen Baugebiet ab (vgl. Kap. 10 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen).

Südlich des neuen Wohnbaugebietes wird eine 1.296 m² große *Fläche für den Gemeinbedarf* festgesetzt, die das Grundstück des örtlichen Kindergartens umfasst. Dieser ist in dem westlichen Teil des alten Schulgebäudes untergebracht und wird derzeit zur langfristigen Sicherstellung des Standortes erneuert und erweitert. Entsprechend ihrer Funktion wird die Einrichtung der öffentlichen Infrastruktur mit der ergänzenden Zweckbestimmung *Kindergarten* festgesetzt. Hier gelten die gleichen Maßgaben zur Höhenentwicklung wie im Allgemeinen Wohngebiet; allerdings wird der öffentlichen Fläche ein maximaler Versiegelungsgrad zugestanden. Dabei darf auch in diesem Fall die Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes und damit im Übergangsbereich einerseits zum Friedhof im Westen und andererseits zum neuen Feuerwehrstandort im Süden wird dagegen eine Öffentliche Grünfläche deklariert. Da die frühere, als Erweiterungsfläche des Friedhofes vorgesehene Nutzung nicht mehr realistisch ist, sieht die Gemeinde eine neue Funktion vor. Hierhin soll der zentrale Spiel- und Bolzplatz verlegt werden, der im Norden des Plangebietes – nicht zuletzt wegen seiner Bauälligkeit – aufgegeben bzw. durch das neue Wohnbaugebiet ersetzt werden soll. Ergänzt um attraktive Aufenthaltsbereiche und mit Gerätestandorten eines Bewegungsparcours sowie eingebunden in das örtliche Fußwegenetz vermittelt diese Fläche zwischen wichtigen öffentlichen Einrichtungen des Ortes. Neben dem Kindergarten im Osten, der Feuerwehr im Süden und dem Friedhof im Westen befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus mit dem Gemeindebüro in naher Umgebung. Entsprechend ihrer vielseitigen Nutzung und ihrer Ausrichtung nicht nur für Kinder und Jugendliche, sondern ganz gezielt auch für die zunehmende Anzahl der älteren Personen, wird für die öffentliche Grünfläche die Zweckbestimmung *Generationenspielplatz und Bolzplatz* getroffen.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum ergibt sich für den motorisierten Verkehr im Zuge der im Südosten des Plangebietes verlaufenden *Schulstraße*, die über den *Mittelweg* die übergeordnete Rhoder Straße im Zuge der Ortsdurchfahrt der L 641 erreichen lässt.

Die Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Schulstraße wird mit Blick auf die Größe des Baugebietes gering ausfallen. Mit Blick auf die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,35) wird sich gem. den Interessen des Investors lediglich eine Bebauung mit max. 15 Wohngebäuden ergeben können. Unter der Annahme von einer Anzahl von 20 Wohneinheiten, einer Einwohnerzahl von durchschnittlich drei 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 105 Fahrten pro Tag ($20 \times 3 \times 3,5 \times 0,6 / 1,2$). Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der Schulstraße wird auch durch diese Ergänzung im Vergleich weiterhin als gering einzuordnen sein.

Ausgehend von der Zufahrt über die Schulstraße weitet sich die Planstraße nördlich des früheren Schulgebäudes platzartig auf. Mit Blick auf den Kindergartenstandort ist hier eine großzügige Umfahrung vorgesehen, die auch zum kurzfristigen Halten (insbesondere beim Bringen bzw. Abholen der Kinder) dienen soll. Zudem begründet sich die Größe der Verkehrsfläche in diesem Abschnitt in der Bereitstellung von zahlreichen Stellplätzen, die auf die öffentlichen Nutzungen auf den umgebenden Flächen (Kindergarten, Generationenspielplatz, Feuerwehr, Friedhof) ausgerichtet sind.

Die nördlich weiter in das Wohnbaugebiet führende Planstraße bringt quasi eine zweizeilige Erschließung mit sich. Der Straßenraum weist eine befestigte Breite von 6,5 m auf, die den Verkehrsteilnehmern als mischgenutzte und dabei verkehrsberuhigte Fläche zur Verfügung stehen soll. An seinem nordöstlichen Abschluss weitet sich der Straßenraum in einer Breite von bis zu 17 m zu einer Wendeanlage auf.

Oberflächenwasserableitung

Neben der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung des Baugebietes nimmt die Planstraße auch die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers auf. Da sich aus dem Plangebiet im Vergleich zur ursprünglichen unversiegelten Fläche kein höherer Oberflächenwasserabfluss ergeben darf, ist der Regenwasserkanal im nördlichen Abschnitt des Straßenraumes als Stauraumkanal auszubilden. Dieser gewährleistet eine entsprechend gedrosselte Abgabe an den vorgeschalteten Regenwasserkanal, der im Bereich der platzartigen Aufweitung im Süden der neuen Verkehrsfläche zu verlegen ist. Dieser leitet schließlich in den vorhandenen Regenwasserkanal im Zuge der Schulstraße ein, der wiederum über den Birkenweg und über den Driftweg in den Vorfluter Warbergerbach ableitet. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten soll dabei der östliche Abschnitt des Regenwasserkanals im Verlauf der Schulstraße ohnehin erneuert und dabei in seiner Dimensionierung vergrößert werden.

Vor Beginn der Ausführungsplanung wird kein gesondertes Baugrund- und Versickerungsgutachten erarbeitet. Mit Blick auf den in der Karte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie verzeichneten Bodentyp (Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm über glazifluvialen Sanden oder Mittelterrassenkiesen) und die geringe Durchlässigkeit der Bodenart muss die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet als gering angenommen werden. Deshalb ist zunächst davon auszugehen, dass neben dem im öffentlichen Straßenraum anfallenden Oberflächenwasser auch das auf den versiegelten Flächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser über das neu zu schaffende Kanalnetz dem Vorfluter zuzuführen ist.

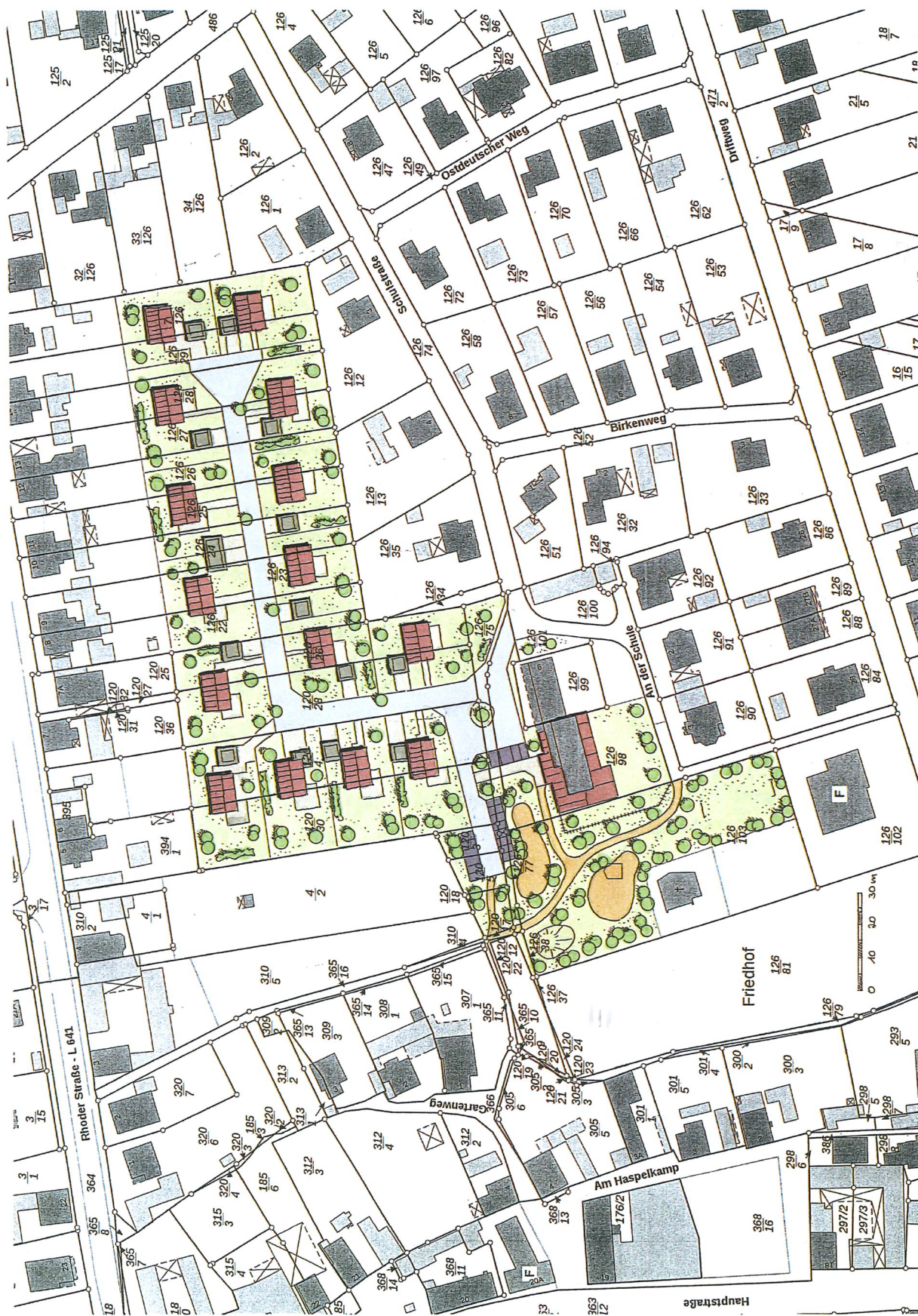
Sofern dagegen auf den privaten Grundstücken über ein entsprechendes Gutachten die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden kann, kann hier im Einzelfall in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde von der zentralen Ableitung abgesehen werden.

Um eine übermäßige Dimensionierung des Stauraumkanals zu vermeiden, könnte ergänzend eine Rückhaltung auf den privaten Grundstücken vorgesehen werden. Die Maßgabe zur Schaffung eines Speichervolumens auf dem jeweiligen privaten Grundstück in Form einer Zisterne stellt eine rechtlich anerkannte und technisch gewährleistbare Möglichkeit dar, auf den versiegelten Oberflächen anfallendes Oberflächenwasser zu sammeln. Dabei ist eine sukzessive Abgabe an den vorgeschalteten Regenwasserkanal im Straßenraum zu gewährleisten, so dass das geforderte Retentionsvolumen ständig zur Verfügung steht. Für die gedrosselte Ableitung ergeben sich konkrete Maßgaben (gem. den „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, Merkblatt DWA-M 153).

5 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt:	18.916 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet:	11.677 m ²
Gemeinbedarfsfläche:	1.296 m ²
Öffentliche Grünfläche:	3.118 m ²
Straßenverkehrsfläche:	2.825 m ²

6 Nutzungsbeispiel



7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich des Baugebietes wird auf einer Fläche von 11.677 m² ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um auf einer Anzahl von rd. 15 Grundstücken entsprechend der örtlichen Nachfrage eine bauliche Ergänzung vornehmen zu können.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Dadurch kann es ermöglicht werden, dass hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können. Dabei handelt es sich um die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ferner um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten generell zulässig sind.

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 insbesondere 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 nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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.

Insgesamt wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das „Allgemeine Wohngebiet“ 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. Damit wird insbesondere die vorhandene Verdichtung der nördlich und östlich benachbart liegenden Grundstücke aufgegriffen. 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).

Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten wird dagegen eine GRZ von 0,6 zugelassen. Damit wird eine Flexibilität der Grundstücksnutzung ermöglicht. So ist z.B. eine vorrangig ebenerdige Anordnung der Räumlichkeiten für Kinder vorteilhaft, um hier z.B. günstige Aufsichtsmöglichkeiten zu sichern.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. In Verbindung mit der Grundflächenzahl ist dabei sichergestellt, dass ausreichende Flächen – insbesondere für Terrassen, Stellplätze und Garagen - in Anspruch genommen werden dürfen. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf eine GRZ von 0,8 begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden im Wohnbaugebiet sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf die maximale Firsthöhe, die maximale Traufhöhe und die maximale Sockelhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen des alten Dorfes zu gewährleisten bzw. ein höhenmäßiges Ausbrechen der neuen Gebäude zu vermeiden. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 8,5 m.

Gebäude mit Flachdach dürfen dabei eine maximale Höhe (Oberkante Dach) von 6,5 m nicht überschreiten (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2); denn ein zusätzliches Staffelgeschoss würde im Regelfall an mehreren Gebäudeseiten optisch wie ein dreigeschossiges Gebäude wirken. 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.

Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe

Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an der städtebaulich prägenden Bebauung des alten Dorfes orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dacheindeckung und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,5 m beschränkt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 3).

Höhe baulicher Anlagen – Sockelhöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale Sockelhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. einen unangemessen hoch aus dem Gelände entwickeltes Kellergeschoss (Souterrain) zu vermeiden. Die Sockelhöhe 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 beträgt max. 0,5 m (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4).

7.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken – insbesondere auch im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes - entsprochen wird. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht gewünschten Verdichtung des Baugebietes führen.

Gem. § 22 Abs. 2 BauGB wird weiterhin 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 bei Einzelhausbebauung die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; bei einer Doppelhausbebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5).

Dadurch wird dem geplanten kleinteiligen Zuschnitt der Grundstücke und dem gewünschten aufgelockerten Baubild innerhalb des Geltungsbereiches entsprochen. Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Bereich dieser Baufelder ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung in diesem Bereich des Baugebietes gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei.

7.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird einerseits auf allen Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der privaten Verkehrsflächen bzw. zu den umliegenden Grundstücken und Flächen gewährleistet.

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

Der Abstand der Hauptgebäude zu den umgebenden privaten Grundstücken sowie zum Straßenraum der *Planstraße* hat demnach weitgehend mindestens 3,0 m zu betragen. Insgesamt wird so die in

diesem Bereich von Warberg vorhandene städtebauliche Gliederung mit einer gewissen räumlichen Durchlässigkeit weiter aufgegriffen.

7.5 Soziale Infrastruktur

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird im Südosten des Bebauungsplanes, in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem privat genutzten Teilbereich der ehemaligen Schule und der umgebend angrenzenden Wohnbebauung im Zuge der *Schulstraße* bzw. von *An der Schule* eine *Fläche für den Gemeinbedarf* festgesetzt, weil diese Fläche mit einer Anlage bzw. einer Einrichtung der öffentlichen Infrastruktur der Allgemeinheit zu Gute kommt und dabei einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bedarf die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf stets einer ergänzenden *Zweckbestimmung*, weil andernfalls im Plangebiet eine unbestimmte Anzahl von möglichen Nutzungen zulässig wäre. Damit ein Bebauungsplan über einen möglichst langfristigen Zeitraum eine gültige Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung liefern kann, sollte die Definition der Zweckbestimmung ggfs. zukünftig sinnvolle erforderliche Anpassungen mit beinhalten, um z.B. Änderungen des Bebauungsplanes zu vermeiden.

Für die rd. 1.296 m² große Fläche für den Gemeinbedarf wird ergänzend die Zweckbestimmung *Kindergarten* festgesetzt: Diese Fläche soll wie bisher der Bereitstellung von Räumen und Freiflächen für die Betreuung von Kindern im Vorschulalter dienen. Damit sind sämtliche bauliche Einrichtungen, die für die Funktion als Kindergarten notwendig sind, inbegriffen: z.B. Veranstaltungs- und Gruppenräume, Verwaltungsräume, Küche, Sanitärräume, Lager etc. Derzeit nicht geplant, aber theoretisch wären demnach hier sogar Wohnungen für z.B. Hausmeister oder andere Funktionsträger möglich. Weiterhin ist auf dem Grundstück die Anlage eines Spielplatzes für die betreuten Kinder vorgesehen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6).

Wie in den Baufeldern der Allgemeinen Wohngebiete wird auf der Fläche für Gemeinbedarf eine max. Firsthöhe von 8,5 m und eine max. Traufhöhe von 6,5 m erlaubt, um mit dem zukünftigen Baukörper eine Anpassung an die bestehenden und geplanten umgebenden Gebäude zu erzielen. Im Unterschied zu den Wohnbauflächen wird auf der Fläche für Gemeinbedarf allerdings eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen. Neben der Gewährleistung der heute absehbaren Nutzungsansprüche soll damit auch eine Berücksichtigung von zukünftig ggfs. erforderlichen funktionellen wie baulichen Ergänzungen ermöglicht werden.

7.6 Straßenverkehrsfläche

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die *Schulstraße*, die den östlichen, überwiegend in der Nachkriegszeit entstandenen Siedlungsbereich von Warberg erschließt. So zweigen ausgehend von der *Schulstraße* in südlicher Richtung zum *Triftweg* die Straßen *Birkenweg* und *Ostdeutscher Weg* ab. Östlicherseits mündet die *Schulstraße* in den *Mittelweg*, der im Norden an die *Rhoder Straße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 641 anbindet. Ansprüche hinsichtlich der vom Verkehr auf der Landesstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterun-

gen können im Plangebiet gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden. Seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße werden keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen.

Der Namensgebung entsprechend endet der Straßenraum unmittelbar östlich des alten Schulgebäudes, dessen westlicher Teilbereich heute den *Kindergarten* aufnimmt. Während hier von südlicher Seite der kleine Straßenraum *An der Schule* einmündet, so ist in diesem Bereich von nördlicher Seite zukünftig die Einmündung vom Straßenraum der *Planstraße* vorgesehen.

Die **innere Erschließung** des Baugebietes wird über die *Planstraße* hergestellt, über die ausgehend von der *Schulstraße* sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet geführt werden. Ausgehend von seiner Einmündung öffnet sich der neue Verkehrsraum in einer weiträumigen, platzartigen Dimension, die sich westlich bis weit vor dem Areal des Kindergartens ergibt. Eine kleinräumigere Fortsetzung findet diese Fläche zudem im Nordwesten, wo sie auf zwei Seiten von der festgesetzten öffentlichen Grünfläche umgeben wird.

Dieser in der Planzeichnung auf den ersten Blick überdimensioniert erscheinende südliche Bereich der Straßenverkehrsfläche wird in der Umsetzung einer kleinteiligeren Gliederung unterliegen. Gemäß der Darstellung im Nutzungsbeispiel soll hier zwar einerseits eine großzügige Wendeanlage ausgebildet werden, die neben dem rückstoßfreien Wenden von größeren LKW-Fahrzeugen auch das erhöhte Verkehrsaufkommen von PKW zu den Bring- und Abholzeiten des Kindergartenbetriebes sicher und weitgehend problemlos gewährleisten soll.

Andererseits sind in diesem Bereich zahlreiche Parkplatzflächen insbesondere für die Mitarbeiter des Kindergartens und für die Besucher der öffentlichen Freifläche vorgesehen, die mit dem Generationenspielplatz und weiteren Aufenthaltselementen über eine besondere Aufenthaltsqualität verfügen wird. Diese Parkplätze sollen dabei durch umgebende Grünflächen mit Baumbestand funktional eindeutig und gestalterisch anmutend eingefasst werden. Ein weiteres wichtiges Element stellt in diesem Zusammenhang die in der Mitte der Umfahrung vorgesehene Bauminzel dar, womit der Platzraum markant betont wird. Der als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Bereich umfasst außerdem auch die zentrale Zuwegung zum Kindergarten, die westlicherseits eine Verbindung zu der Wegeanlage in der hier festgesetzten öffentlichen Grünfläche aufweist.

Entsprechend ihrer Gliederung mit einer überwiegend 6,5 m breiten Verkehrsfläche, von (in Längsaufstellung) mind. etwa 2 m breiten Parkplätzen und von den in ihrer Lage noch nicht exakt bestimmbar zu den Grundstücken ist die Straßenraumparzelle in ihrem weiteren nördlichen Verlauf auf Höhe des Allgemeinen Wohngebietes durch eine weitgehende Versiegelung gekennzeichnet. Hier wird die *Planstraße* keine nennenswerten unbefestigten Seitenstreifen aufweisen. Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 8 sind hier mindestens 6 der insgesamt mindestens 20 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zu realisieren. An ihrem östlichen Ende wird eine Wendeanlage hergestellt, die bei einem Radius von mind. 6 m das Wenden von PKW in der Vorfahrtsfahrt ermöglicht. Die an ihrer Basis 17 m breite und incl. der Aufweitungen 10 m tiefe Fläche ermöglicht zudem - unter Rückwärtsstoßen - das Wenden von LKW.

Insgesamt soll der Verkehrsraum mischgenutzt ausgebaut werden und somit gleichberechtigt auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können. Auf die Anlage von gesonderten, mit einem Hochbord abgegrenzten Fußwegen wird verzichtet, weil das Verkehrsaufkommen gering sein wird und weil ein barrierefreier Ausbau gewünscht ist. Durch einen niveaugleichen Ausbau sollen zudem 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. Dabei sind im Bereich von Grundstückszufahrten die Einfriedungen so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind, um ein sicheres Einfahren in den Straßenraum zu ermöglichen.

Eine weitere Aufteilung bzw. planungsrechtliche Festsetzung dieser Straßenverkehrsfläche erfolgt an dieser Stelle nicht; die Differenzierung (z.B. durch Anordnung der Gassen oder der öffentlichen Stellplätze sowie durch eine Bepflanzung mit Straßenbäumen) bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Die Mindestvorgaben zur Ausstattung werden in den Textlichen Festsetzungen Nr. 7 festgesetzt.

7.7 Grünordnung

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

Bei einer ergänzenden Bebauung auf den einzelnen Grundstücken sollte geprüft werden, ob zumindest Teile der vorhandenen (größeren) Gehölze erhalten bleiben können, um somit auch zukünftig zu einer gestalterischen Bereicherung beizutragen. Angesichts der im Plangebiet vorhandenen Gehölze, die zahlreichen Vogelarten als Fortpflanzungsstätte dienen, ist sicherzustellen, dass die unvermeidliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfindet. Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen, damit im Falle einer tatsächlichen Besiedlung durch diese Tiere ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht (vgl. §§ 39 ff BNatSchG) sicher vermieden werden kann.

7.8 Öffentliche Grünfläche

Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünfläche festgesetzt, weil die insgesamt ca. 3.118 m² Fläche ganz überwiegend mit Gräsern, Sträuchern und Bäumen begrünt wird. Bodenrechtlich steht hier somit die Nutzungsart als Grünfläche im Vordergrund, auch wenn durch die weiter vorgenommenen Zweckbestimmungen gewisse bauliche Anlagen in unterge-

ordneter Form als zulässig definiert werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird der Bereich als Öffentliche Grünfläche deklariert.

Da Grünflächen eine sehr weite Spanne unterschiedlicher Nutzungen umfassen, ist der spezifische Nutzungszweck zu deklarieren, der den Rahmen für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen setzt. Für die entsprechende öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung *Generationenspielplatz und Bolzplatz* getroffen.

Der Begriff *Generationenspielplatz* impliziert dabei, dass die Ausstattung der Fläche nicht allein auf die Kinder des Ortes ausgerichtet sein soll, sondern dass hier auch Jugendliche und sogar Erwachsene adäquate Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung vorfinden. Neben den charakteristischen Spielgeräten und einem Rodelhügel für Kinder und Jugendliche sowie mit Sitzmöglichkeiten ausgestatteten Treffpunkten, die durch eine entsprechende Anordnung und Umpflanzung als attraktive Rückzugsbereiche dienen können, sollen hier insbesondere Geräte stationiert werden, die für ein Gesundheits- bzw. Beweglichkeitstraining im Freien zu benutzen sind. Davon können insbesondere die älteren Bevölkerungsgruppen, die z.T. auch in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, profitieren. Neben der Förderung von Kondition und Beweglichkeit ergibt sich dabei sogar ein kommunikationsfördernder Aspekt. Dazu trägt nicht zuletzt auch die zentrale Lage im Ortskern bei, denn über ein entsprechendes Wegesystem wird die Anlage in das umgebende innerörtliche Straßen- und Wegesystem eingebunden. In unmittelbarer Umgebung befinden sich der Kindergarten, der Friedhof und das Feuerwehrhaus; und in kurzer Entfernung (ca. 200 m) sind der Sitz der Gemeinde und das Dorfgemeinschaftshaus zu erreichen.

In sämtlichen Wohngebieten, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, gehören Spielplätze zur planungsrechtlichen Grundausrüstung. Die mit der Benutzung für die nähere Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen – vorwiegend Geräusche – gelten als ortsüblich und sozialadäquat, so dass die mit einer bestimmungsgemäßen Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft als hinnehmbar gelten. Insofern ist die Festlegung der Zweckbestimmung Generationenspielplatz in diesem Bereich legitim, der zudem im nördlichen Bereich durch Verkehrsflächen, im nordöstlichen Abschnitt durch den Kindergarten, im südlichen Bereich durch den neuen Standort der Feuerwehr und westlicherseits durch das Gelände des Friedhofes weithin von einer direkten Nachbarschaft zu Wohngebäuden abgeschirmt liegt. Lediglich im südöstlichen Bereich besteht – getrennt durch einen Erschließungsweg – eine nahe Lagebeziehung zur hier vorhandenen Wohnbebauung (An der Schule). Da aber in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung keine unmittelbaren Störungen und Belästigungen absehbar sind, die sich nach der Gebietseigenart als unzumutbar erweisen, erweist sich die spezifische Festsetzung als vertretbar.

Die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen ist auch der gleichzeitig vorgenommenen spezifischen Festsetzung als *Bolzplatz* zu attestieren. Ohne konkrete räumliche Zuordnung soll auf der festgesetzten Grünfläche somit ein Ballspielplatz für das Spiel auf ein oder zwei Tore eingerichtet werden. Kleinere Anlagen zum Bolzen bzw. für Ballspiele wären in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin ohne entsprechend normierte Grünfläche zulässig, so dass auch die Festsetzung der spezifischen Nutzungsart Bolzplatz auf der Öffentlichen Grünfläche ohne weiteres vertretbar ist.

Im Rahmen der Festsetzungen durch den Bebauungsplan wird auf weitergehende Vorgaben zur Gliederung der Fläche verzichtet. Eine Festlegung zur Anordnung der Spielplatzfläche bzw. für den Bewe-

gungsparcours, zur Linienführung der Wegeverbindungen und zur Anordnung der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf dieser Ebene würde den erforderlichen Gestaltungsraum für die Freiraumplaner bei der nachfolgenden baulichen Umsetzung womöglich erheblich einschränken. Auf die Ausbildung einer durchgängigen Bepflanzung im westlichen Randbereich zur Abschirmung des Friedhofes und einer gezielten Berücksichtigung der für den Naturraum charakteristischen Pflanzen wird aber Wert gelegt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8).

7.9 Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauGB gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes darf max. 8,5 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe (Oberkante Dach) von 6,5 m nicht überschreiten.
3. Die Traufhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes darf max. 6,5 m betragen.
4. Die Sockelhöhe 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.
5. Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.
6. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Kindergarten* sind sämtliche bauliche Einrichtungen, die für die Funktion als Kindergarten notwendig sind, zulässig.
7. In der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) sind mindestens 20 Parkplätze für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Mindestens 6 davon sind im Verlauf der Erschließungsstraße für das Baugebiet zu realisieren. Außerdem sind insgesamt mindestens 8 Stück mittelkronige Laubbäume als Hochstämme mit Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel 2 m Breite und mind. 6 m² Fläche vorzusehen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
8. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Generationenspielplatz und Bolzplatz* sind zweckgebundene bauliche Anlagen für den Spiel- und Sportbetrieb erlaubt. Weiterhin sind die Anlage eines Rodelhügels mit einer max. Höhe von 5 m, die Anlage eines 2,5 m breiten Weges mit Beleuchtung und die Anlage von Aufenthaltsbereichen zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist mit ausgedehnten Rasenflächen und standortgerechten Gehölzpflanzungen (siehe Empfehlungen – Pflanzlisten) zu gestalten. Die westliche Randzone zum Friedhof ist dabei geschlossen zu bepflanzen.

9. Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet darf mit Blick auf das Artenschutzrecht (gem. §§ 39 ff BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutzeit stattfinden. Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen.

8 Hinweise

- 1 Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 11.06.2013 zu Grunde.
- 2 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- 3 Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Artenschutz zu gewährleisten.
- 4 Das Planungsgebiet wird seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

9 Empfehlungen

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

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

Bäume 1. Ordnung, über 20 m:

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

Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m:

Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus (Edelobst)*), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus do-*

mestica), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Bäume 3. Ordnung, 5 / 7 bis 12 m:

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

Sträucher, 1,5 bis 7 m:

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

10 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck

Die Gemeinden können durch die Festlegung Örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 84 Abs. 4 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Die Qualität von Wohnquartieren resultiert grundsätzlich aus einer angemessenen Homogenität in Gestaltungsfragen. Dem entgegen ist eine wachsende Vielfalt von Angeboten im Bausektor festzustellen, die den privaten Bauherren nahezu jede individuelle Gestaltungsidee ermöglichen. Hinzu kommen Anforderungen, die aus ökologischer Sicht heutzutage an Gebäude gestellt werden, was z.B. die Nutzung der Solarenergie angeht. Dies wirkt sich auch auf die Dachneigung und Gebäudestellung aus.

Deshalb und mit Blick auf die besondere Lage des neuen Baugebietes, das weder in die freie umgebende Landschaft überführt noch von den umgebenden kommunalen Straßenräumen aus als prägend wahrgenommen werden kann, leitet sich für die geplante Bebauung im Wohngebiet lediglich

ein relativ grober gestalterischer Rahmen ab, der extreme Abweichungen bei den einzelnen Gestaltungselementen ausschließen soll, jedoch gleichzeitig eine individuelle Gestaltung der Gebäude ermöglicht. Da sich das Grundstück des Kindergartens im unmittelbaren Zugriff der Kommune bzw. der Verwaltung befindet und hier eine Um- und Neugestaltung im Rahmen des niedersächsischen Förderprogrammes ZILE-Dorfentwicklung ohnehin unter gezielten gestalterischen Maßgaben erfolgt, wird dieses Grundstück nicht in den Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen einbezogen.

Die geplante ergänzende Wohnbebauung im Kern der Ortslage soll sich harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild einfügen. Die umgebende Bebauung ist im Norden und im Osten durch die in traditioneller Bauweise errichteten, ehemals landwirtschaftlich ausgerichteten Altbauten geprägt. Im Süden ergibt sich eine markante Prägung durch die in den vergangenen 50 Jahren ergänzend entstandene Wohnbebauung insbesondere im Randbereich der *Schulstraße*.

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich insbesondere auf die weitgehend einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch „ausbrechen“ oder ortsbildprägende Bereiche in ihrer Ansicht abschwächen. Die Ausbildung von höheren, über die übrige Bebauung herausragenden Bauten ist nur Gebäuden mit besonderer Bedeutung im Altdorf vorbehalten. Andernfalls werden durch die Bebauung falsche Akzente im Ortsbild und in seiner landschaftlichen Ausprägung gesetzt. Entsprechende Vorgaben zur Höhenentwicklung sind in den Textlichen Festsetzungen verankert.

Die Größe und Form der Dächer nach althergebrachter Tradition trägt in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Dabei sind sowohl für das alte Dorf wie auch für die jüngeren Baugebiete von Warberg das steile Satteldach sowie das steile Krüppelwalmdach charakteristisch, die somit auch der Dachstruktur im Plangebiet zu Grunde gelegt werden. Als typisch für die Region war die Dacheindeckung der traditionellen Bebauung des alten Ortskernes seit Mitte des 19. Jh. ganz überwiegend durch den Einsatz von naturroten Tonziegeln geprägt. Durch das vielfach unreflektierte Aufgreifen andersartiger Eindeckungen wurde diese einheitliche Prägung bei etwa ab Mitte des 20. Jh. vorgenommenen Erneuerungsmaßnahmen oder baulichen Ergänzungen verändert. Wie in den neu entstehenden jüngeren Siedlungsgebieten am Ortsrand wurden im zunehmenden Maße auch im Altdorf flachere Dachneigungen verbunden mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen oder grauen Faserzementwellplatten verwendet.

Die Gestaltung der Dachlandschaft im neuen Baugebiet als wesentliches gestalterisches Element wird deshalb bewusst an die Höhenentwicklung gekoppelt: Sofern z.B. kubusartige Neubauten mit Flachdächern gewünscht werden, greift eine gezielte Höhenbeschränkung (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2), so dass diesen Baukörpern keine ortsbildprägende Bedeutung beikommen kann. Dagegen ergibt sich für geneigte Dächer über den Hauptgebäuden die Forderung nach einer Mindestdachneigung, um diese wegen ihrer größeren Höhenentwicklung stärker im Ortsbild auffallenden Gebäude an der im Umfeld vorhandenen Dachlandschaft zu orientieren.

Aus gleichem Grund sollten mit geneigten Dächern konzipierte Neubauten als Hauptgebäude im Bereich des Baugebietes eine Dachneigung von 25° nicht unterschreiten. Untergeordnete Nebengebäude

de (Garagen, Carports, Remisen etc.) oder kleine Anbauten (Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.) fallen nicht unter diese Vorgabe.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig und rottonfarben sein; zudem sollten sie auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Bisher sind glänzende Eindeckungsmaterialien (Engoben oder glasierte Ziegel) im Ortskern nur in Einzelfällen verwendet worden. Die Dachlandschaft des alten Dorfes wird bis heute durch naturbelassene oder matt eingefärbte Materialien geprägt. Um auch diesen Aspekt der einheitlichen Gesamtwirkung aufrechtzuerhalten, ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zulässig. Ein Dachziegel ist dann als glänzend zu bezeichnen, wenn er mit einer Glasur oder einer Glanzengobe behandelt wurde. Diese Behandlung erfolgt, wenn der Dachziegel einen anderen Farbton als den natürlichen erhalten soll oder eine andere Oberflächenbeschichtung gewünscht ist.

Allerdings verbinden sich damit Effekte, die nicht im Einklang mit der Erhaltung der traditionell geprägten Dachlandschaft stehen: So erweckt ein mit glänzend engobierten Dachziegeln gedecktes Dach stets den Eindruck eines nassen Daches, das aufgrund seiner Beschichtungen zudem zu ortstypischen Reflexionen führt und dadurch Irritationen beim Betrachter auslösen kann. In Fällen, in denen die Definition einer als glänzend empfundenen Oberfläche nicht zweifelsfrei möglich ist, muss ggfs. eine Vorlage bei der Bauaufsicht des Landkreises erfolgen, wo dann über die Zulässigkeit entschieden wird. Das wäre auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben (Austausch der Dacheindeckung) zu berücksichtigen.

Weiterhin sollte darauf geachtet werden, dass eventuelle Dachgauben im Verhältnis zur Dachfläche nicht zu groß werden. Ein ausgewogenes Verhältnis ist eher mit weniger als der Verwendung der maximal möglichen halben Länge der Dachfläche zu erreichen. Besonders bei Walmdächern, die nicht über den Giebel belichtet werden können, geraten die Gauben leicht zu groß. Das Dach verliert seine bergende Funktion.

Natürliche Baustoffe fügen sich in die Landschaft ein und schaffen einen Zusammenklang der Gebäude. Holz, Mauerwerk und Naturstein nehmen mit der Zeit eine natürliche Patina an und veredeln sich mit zunehmendem Alter. Zusammen mit den Putzfassaden stellen sie die ortstypischen Fassadenansichten dar, die deshalb auch im Plangebiet aufgegriffen werden sollen. Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, würden dem Sinn und Zweck der Örtlichen Bauvorschrift widersprechen und sind daher unzulässig.

Für die Gestaltung des Gebäudeumfeldes sollte gelten, dass die Gärten keine Verstecke sind. Ländliche Ortsbilder brauchen einsehbare Grundstücke, deren Gesamtbild Landschaftscharakter hat. So ist es bereits ausreichend, wenn einzelne Gartenbereiche durch Anpflanzungen vor Einblicken geschützt sind. Überhohe Zäune und Hecken schaffen abweisende Grundstücke. Die zur Verwendung kommenden Einfriedungen sollten sich in Form, Material und Farbe selbstverständlich in die Umgebung einfügen und nicht zu hoch sein.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die markantesten der vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser

Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

§ 1 „Geltungsbereich“

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Am Kindergarten in der Gemeinde Warberg.

§ 2 „Gestaltung des Daches“

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Daneben sind Flachdächer zugelassen. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine lediglich in der Farbgebung orangerot bis rotbraun sowie anthrazitfarben (gem. RAL Farbtönen 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-Farbregisters 840 HR zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen (Carports) sowie Flachdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind zulässig.

§ 3 „Gestaltung der Außenwände“

Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel, Putzflächen, Fachwerk und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Schieferbehänge möglich.

§ 4 „Ordnungswidrigkeiten“

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 und 3 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes Am Kindergarten, Gemeinde Warberg, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

11 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

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

Zu den Möglichkeiten und Grenzen einer Erdwärmenutzung wird auf den vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ vom 23.10.2012, der als Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“ veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eingesehen und auch als pdf-Datei kostenlos heruntergeladen werden kann, verwiesen.

In dem geplanten Baugebiet hat eine Nutzung der Geothermie mittels Erdwärmesonden wegen des gegebenen Grundwasserstockwerksbaues und der Verbreitung von Sulfatgestein in vergleichsweise geringer Tiefe als „bedingt zulässig“ zu gelten und ist deshalb wasserrechtlich anzeige- und erlaubnispflichtig. Für Kollektoren gilt mindestens eine Anzeigepflicht, bei hohen Grundwasserständen auf dem jeweiligen Grundstück z.B. durch Stauwasser auch eine Erlaubnispflicht.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Avacon AG - Schöningen. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt südlicherseits über die Erschließungsstraße *Schulstraße* in das Plangebiet. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen soll frühzeitig mit dem Versorger abgestimmt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Büschen im Bereich von Kabel- und Rohrtrassen sind die Trassenführungen zu berücksichtigen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Weddel-Lehre. Die Anschlussmöglichkeit ist ausgehend von der Hauptleitung in der Straße *Schulstraße* gegeben.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung ist ebenfalls durch den Wasserverband Weddel-Lehre im Plangebiet gewährleistet. Der Abstand zum nächst gelegenen Hydranten sollte eine Entfernung von 120 m nicht überschreiten. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister sowie dem Brandschutzprüfer des Landkreises herzustellen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenso über die vom Wasserverband Weddel-Lehre betriebene Schmutzwasserkanalisation, die sich im Straßenraum *Schulstraße* befindet. Für die Anbindung der privaten Grundstücke wird im Verlauf der Plangebietsstraße ein entsprechender Schmutzwasserkanal verlegt.

Regenwasserbeseitigung

Die Regenwasser- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über den Wasserverband Weddel-Lehre. Aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers weder auf den privaten Grundstücken noch im öffentlichen Raum gewährleistet werden kann. Sobald ein entsprechendes Bodengutachten vorliegt, soll dieses unverzüglich der Unteren Wasserbehörde über die e-mail-

Adresse elke.eckert@landkreis-helmstedt.de zugänglich zu machen, um eine qualifizierte Beurteilung des Problemkreises insgesamt zu ermöglichen.

Nach Vorlage des Bodengutachtens bliebe zunächst zu prüfen, ob für das auf den versiegelten Flächen der privaten Grundstücke nicht doch eine Versickerung auf den Grundstücken gewährleistet werden kann. Sofern das auszuschließen ist, ergibt sich die Maßgabe wie folgt: Das von den befestigten öffentlichen und privaten Flächen abfließende Oberflächenwasser wird im öffentlichen Straßenraum der *Planstraße* einem Regenwasserkanal zugeführt, der als Stauraumkanal konzipiert wird. Seine Dimensionierung wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt. Nach Vorlage des Bodengutachtens ergibt sich ggfs. auch auf den privaten Grundstücken ergänzend die Maßgabe, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser zwischen zu speichern, bevor es in gedrosselter Form dem im Straßenraum zu errichtenden Regenwasser- bzw. Stauraumkanal zugeführt wird. Um zu bestimmen, welche zusätzlichen Wassermengen über das vorhandene Kanalnetz ableitbar sind bzw. welche Dimensionen sich für den geplanten Stauraumkanal im Plangebiet ergeben, ist die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes bis zur Einleitung in die Vorflut zu ermitteln.

Für die gedrosselte Einleitung ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Regenwasser“ zu Rate zu ziehen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 6). Eine solche Zwischenspeicherung wäre – wenn sie sich denn als erforderlich erwiese – *nicht* mit einer Brauchwassernutzung kombinierbar, weil beide Funktionen gegensätzliche Anforderungen stellen: Für eine Brauchwassernutzung muss ein möglichst großer Teil des Speichervolumens ständig belegt sein, um aus diesem Vorrat möglichst lange schöpfen zu können. Eine Rückhaltung erfordert dem gegenüber ein möglichst großes freies Volumen, damit das zulaufende Niederschlagswasser in jedem Fall zurückgehalten werden kann. Das macht es erforderlich, eine Entleerung der Rückhalteeinrichtung innerhalb angemessener Zeit zu gewährleisten, damit auch beim nächsten Niederschlagsereignis wieder eine Rückhaltung möglich ist.

Auf Höhe der platzartig befestigten Fläche nördlich des Kindergartens leitet der Stauraumkanal in einen Regenwasserkanal ein, der an den entsprechenden Kanal im Straßenraum der *Schulstraße* anbindet. Da der im Straßenraum der *Schulstraße* bestehende Kanal lediglich über einen Querschnitt von DN 200 verfügt, wird dieser bis auf Höhe vom südöstlich einmündenden *Birkenweg* durch einen neuen Regenwasserkanal mit DN 300 ersetzt. Über die in den Straßenräumen *Birkenweg* und *Driftweg* bestehenden Rohrkanäle wird das aus dem Plangebiet abfließende Oberflächenwasser schließlich dem Vorfluter zugeführt.

Durch den Stauraumkanal und durch die partielle Vergrößerung des Regenwasserkanals wird ein Retentionsvolumen gewährleistet, wodurch das bestehende Ortsnetz der Regenwasserkanalisation von Warberg in keiner Weise zusätzlich belastet wird. Die Beplanung der Oberflächenwasserbeseitigung bzw. der geplante Ausbau des Regenwasserkanals ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt und mit dem Wasserverband Weddel-Lehre abzustimmen. Die Einleitung in den Vorfluter bedarf dabei einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Voraussetzung für deren Erteilung wäre die Beibringung eines entsprechenden hydraulischen Nachweises, dass eine schadlose Ableitung möglich ist.

In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass für die bereits bestehende Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Kanal im Zuge des Driftweges in die Missaue offenbar noch keine Erlaubnis erteilt worden ist. Diesbezüglich sollte eine kurzfristige Abstimmung mit dem Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ im Landkreis erfolgen.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge der Schulstraße und im Verlauf des bestehenden Verbindungsweges zum Gartenweg durch die Deutsche Telekom gegeben. Die vorhandenen Telekommunikationslinien bleiben erhalten; von hier aus erfolgt eine Verlegung im Zuge der Planstraße in das Plangebiet hinein.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen. Für die Fläche der privaten Planstraße ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut einzutragen: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ Für die Planstraße ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger sicherzustellen. Der geplante Verkehrsweg soll nach der Errichtung der Telekommunikations-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abfallbeseitigung

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

12 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung: Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

Erschließung: Für die Erschließung des Baugebietes ist der Ausbau der bislang nicht vorhandenen *Planstraße* erforderlich. Für die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen vorläufig geschätzte Kosten von ca. 350.000 €. Weiterhin entstehen Kosten für den Schmutzwasser- und für den Regenwasserkanal, die in Höhe von ca. 90.000 € zu veranschlagen sind. Die Hausanschlüsse sind zusammen mit etwa 4500 € pro Grundstück, insgesamt ca. 75.000 €, anzusetzen.

Die gesamten Herstellungskosten werden von der Gemeinde als Erschließungsträger auf die (neuen) Eigentümer der anliegenden Flächen umgelegt. Nicht umgelegt werden dagegen die Kosten für die Errichtung der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Generationenspielfeld und Bolzplatz, die auf rd. 75.000 EUR geschätzt werden.

Baugrund: Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Schlacke) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Dies gilt auch für die eventuelle Verwendung des Abbruchmaterials der vorhandenen Bebauung.

Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind weiterhin auch Angaben über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den höchsten zur erwartenden Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln.

Für den Baugrund dürfen grundsätzlich Materialien verwendet werden, die der Zuordnungsklasse 0 (ZO) der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20; Technische Regel Boden, Stand 05.11.2004) entsprechen. Die Verwendung von Recyclingmaterial kann in Abhängigkeit von vorhandenem Schichten- und Grundwasser zulässig sein.

Gegenüber der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist daher durch entsprechende Analysen nachzuweisen, dass das Material selbst und die Eluatkonzentrationen aus diesem Material die zulässigen Grenzwerte einhalten. Bezüglich der qualitativen Anforderungen im Zusammenhang mit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist außerdem § 12 der „Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ (BBodSchV) zu beachten.

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

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

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

Kategorien der Erdfallgefährdung im Gips- und Karbonatkarst (LBEG)

Kategorie	Beschreibung
Kategorie 0	Im Untergrund sind keine wasserlöslichen Gesteine bekannt. Erdfälle sind auch theoretisch unmöglich.
Kategorie 1	Lösliche Gesteine im Untergrund liegen in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückgeführt wird. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr.
Kategorie 2	Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der lokal bereits Verkarstung bekannt ist (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten. Sofern in der Nähe überhaupt Erdfälle bekannt sind, liegen sie mindestens 300 m entfernt.
Kategorie 3	Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Sofern Erdfälle bekannt sind, liegen sie mindestens 100 m entfernt.
Kategorie 4	Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Im Umkreis von 100 m liegen 1 - 2 Erdfälle.
Kategorie 5	Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der Auslaugung stattfindet. Im Umkreis von 100 m liegen 3 - 8 Erdfälle, bzw. im Umkreis von 50 m 1-2 Erdfälle.
Kategorie 6	Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der Auslaugung stattfindet. Im Umkreis von 100 m liegen >8 Erdfälle, bzw. im Umkreis von 50 m >2 Erdfälle. Standorte über alten Erdfällen oder Subrosionssenken.
Kategorie 7	junger oder aktiver Erdfall
Für Karbonatkarst gelten dieselben Kriterien, die Gefährdungskategorie ist um 1 kleiner	

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

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

Bauteil	Beschreibung
Gründung Balkenrost	Fundamentbalken unter den tragenden Wänden und Stützen; Abmessungen Breite/Höhe 30/40 cm; Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Durchmesser 12 oben und unten; in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden
(oder) Gründung Platte	Dicke 20 cm; Bewehrung BSt. 500 S (IV S) 2 cm ² /m oben und unten; in Längs- und Querrichtung durchgehend

Kellergeschosswände bzw. Untergeschoss	Keine besonderen Anforderungen
Decken	Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschn. 8.2.1, Fall c (Nov. 1996)
Die Anforderungen gelten für Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen und nicht mehr als zwei Vollgeschossen und für Fälle, in denen keine außergewöhnlichen baulichen Verhältnisse vorliegen. Die Angaben sind Mindestwerte (vgl. www.lbeg.niedersachsen.de).	

13 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Warberg am 26.11.2015 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.12.2015.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.11.2016 – 19.12.2016.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am 09.02.2017 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Warberg den Bebauungsplan *Am Kindergarten* beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.05.2017 im Amtsblatt Nr.17 vom Landkreis Helmstedt. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Warberg, den 30.03.2017

gez. Blohm

Bürgermeister

Siegel