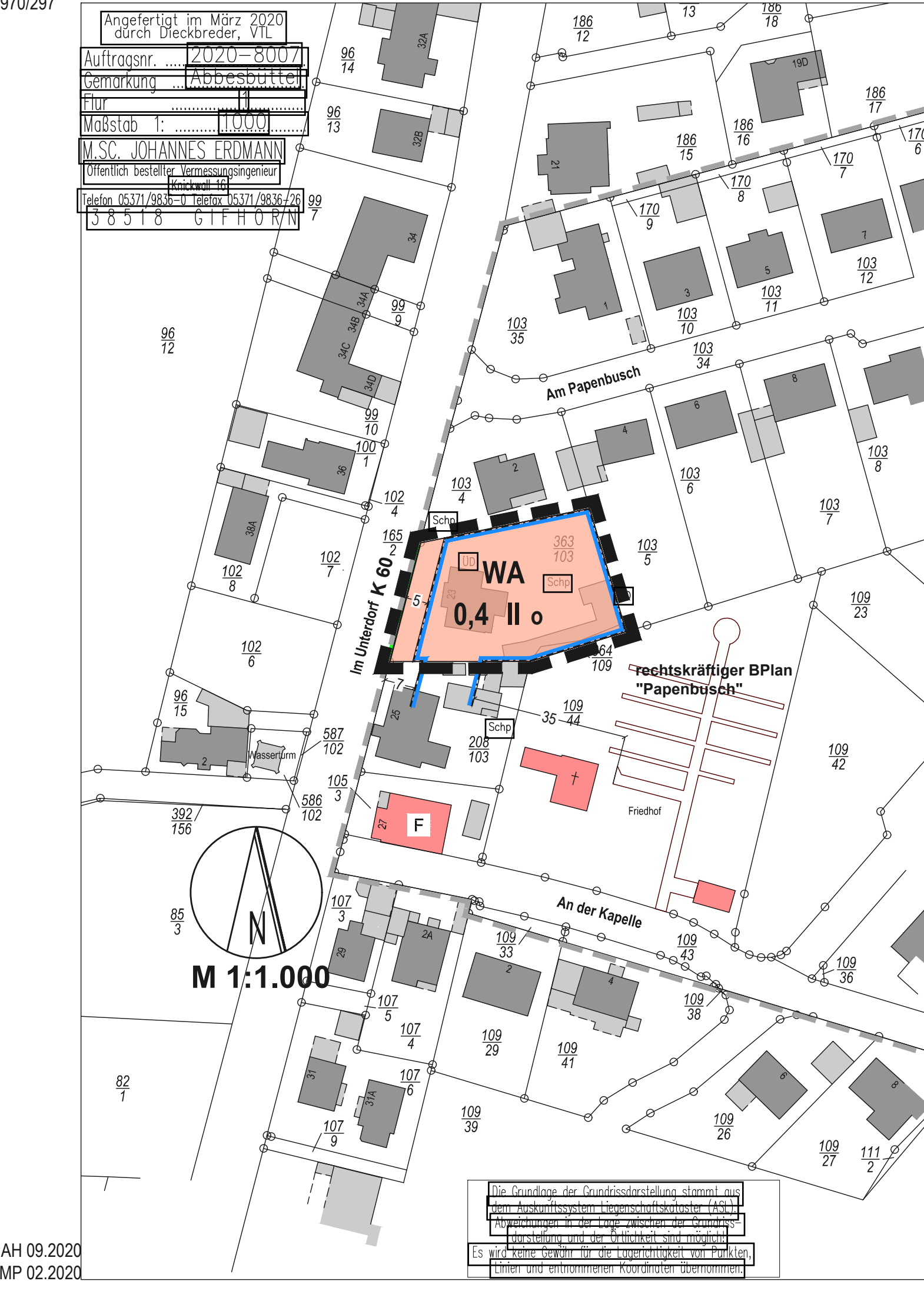




Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Papenburg"

Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO))**
- 1.1 In dem **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Gartenbaubetriebe,
b) Tankstellen.

- 2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO))**
- 2.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Stellplätze, Carports), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt.
- 2.2 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen ist ein unbebauter Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten.

- 3 Maß der baulichen Nutzung Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))**
- 3.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

- 4 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- 4.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
a) Die abfließende Menge Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf das bestehende Maß nicht überschreiten. Es sind daher geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück (z.B., Rigolen, Retentionsanlagen) der Rückhaltung zu ergreifen. Die Ableitung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers aus dem Baugebiet auf öffentliche Flächen ist unzulässig.
b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Kampfmittel

Eine Kampfmittelfreiheit des Planbereiches kann nicht bescheinigt werden. Es ist daher eine Luftbildauswertung oder eine Oberflächensondierung durchzuführen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Meine diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Meine, den 08.10.2020

gez. i.V. Frank (Bürgermeisterin) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Meine, den 08.10.2020

gez. i.V. Frank (Bürgermeisterin) Siegel

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
(*) Unzutreffendes bitte streichen)

Gifhorn, den 21.10.2020

gez. J. Erdmann (Amtl. Vermessungsstelle) Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 14.10.2020

gez. i.V. MR, gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der Begründung haben vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meine, den 08.10.2020

gez. i.V. Frank (Bürgermeisterin) Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 07.10.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meine, den 08.10.2020

gez. i.V. Frank (Bürgermeisterin) Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist gem. § 10 Abs.3 Satz 1 BauGB am 30.10.20 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 10 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.10.20 in Kraft getreten.

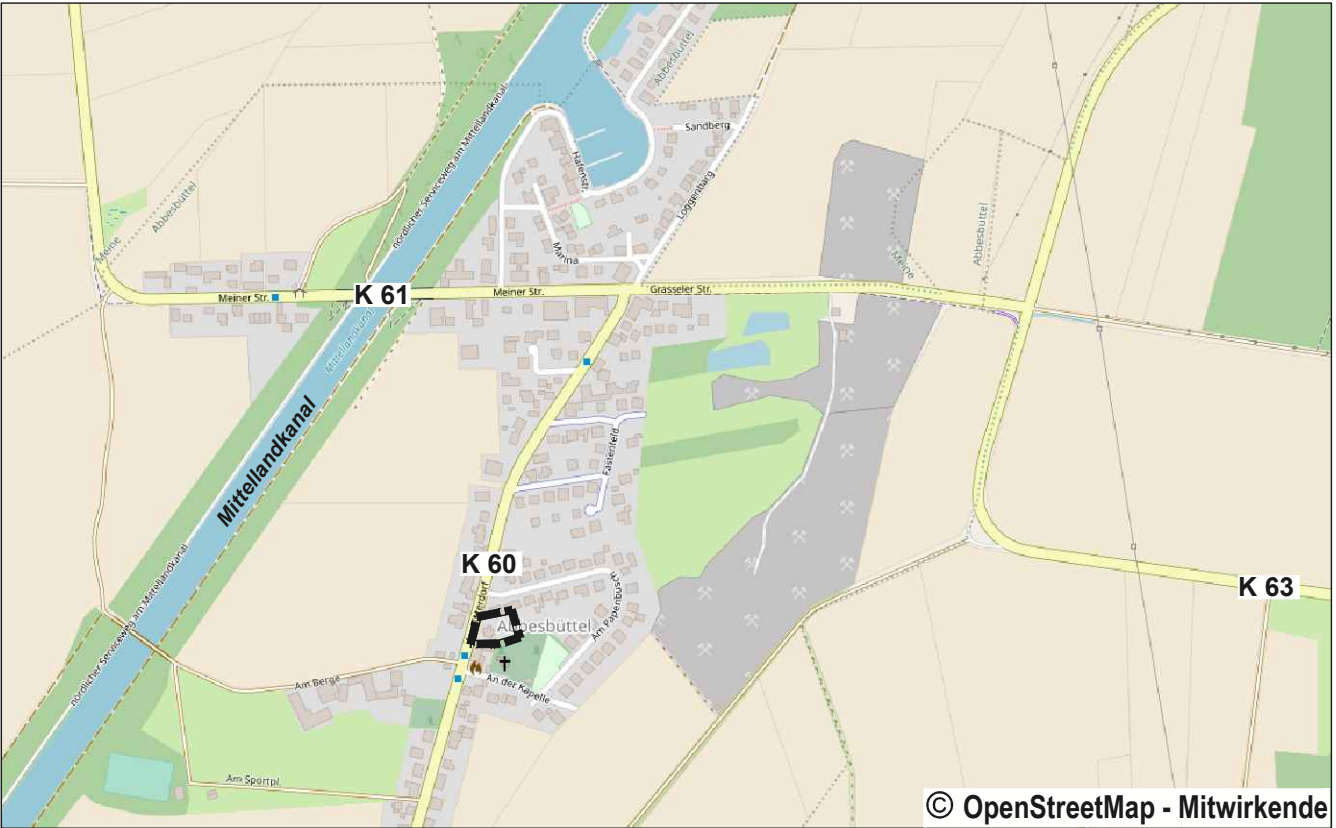
Meine, den 02.11.20

gez. i.V. Frank (Bürgermeisterin) Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3, Abs. 2, Abs.2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Meine, den

..... (Bürgermeisterin)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Meine, den

..... (Bürgermeisterin)

Gemeinde Meine Ortschaft Abbesbüttel

Am Papenburg 1. Änderung Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Am Papenbusch", 1. Änderung



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Meine, Ortsteil Abbesbüttel, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Erschließung	7
2.3 Grünordnung/ Landschaftspflege	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Immissionsschutz	8
2.6 Altlasten	8
2.7 Denkmale	8
2.8 Vorbeugender Brandschutz	9
3.0 Umweltbelange	10
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	10
4.0 Flächenbilanz	10
5.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	11
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	11
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	11
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	11
6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	11
7.0 Verfahrensvermerk	12

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Meine mit dem Ortsteil Abbesbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die B 4 und die Landstraße L 312 in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Autobahnanschluss besteht über die Autobahnabfahrt Braunschweig-Nord. Die Samtgemeinde Papenteich hatte nach samtgemeindeeigener Zählung im Januar 2020, ca. 24.675 Einwohner; davon entfallen auf die Gemeinde Meine mit ihren Ortsteilen insgesamt rd. 8.680 und auf Abbesbüttel ca. 1.350 Einwohner.

Der Ortsteil Abbesbüttel ist im Planbereich überwiegend durch Wohnen geprägt, und weist nördlich daran anschließend eine gemischte, dörfliche Nutzungsstruktur und weitere Wohnbauflächen auf.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Meine mit dem Ortsteil Abbesbüttel liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Nach landesplanerischen Zielen¹⁾ sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden.

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig²⁾ ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Der Ortsteil Abbesbüttel der Gemeinde Meine ist unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Der Planbereich ist bereits durch die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde für eine bauliche Inanspruchnahme vorbereitet.

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung ein von Süden nach Nordosten verlaufendes Natura-2000 Gebiet. Es handelt sich hierbei um das EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" sowie um das FFH-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg". Aufgrund der Entfernung erwächst hieraus kein Konflikt zwischen den Zielfestlegungen der Landesraumordnung und dem vorliegenden Bebauungsplan.

Im RROP 2008 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bauleitplanerisch gesicherte Fläche enthalten und befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Abbesbüttel. Wesentliche ortsbildprägende Elemente für die Ortschaft ist im Südwesten des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung von Sand. Die Entfernung des dort ansässigen Kieswerkes der Raulf Kies GmbH zum Plangebiet beträgt ca. 400 m, das Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung selbst reicht bis 200 m Entfernung an das Plangebiet heran. Bereits in näherer Entfernung zu dem Kieswerk befindet sich vorhandene Wohnbebauung, sodass nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Im Flächennutzungsplan sind als Folgenutzung für diesen Bereich dem Naturschutz dienende Maßnahmen vorgesehen. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen (III 1.2 (4))/(Z) und südlich ein Vorranggebiet für die Erholung und den Tourismus insbesondere für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (III 2.4 (4) (Z)). Eine Beeinträchtigung dieser Gebiete erfolgt aufgrund der Entfernung von mindestens 200 m zum Plangebiet nicht. Entlang der

¹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

westlich des Plangebietes verlaufenden Straße "Im Unterdorf" verläuft ein regional bedeutsamer Fahrradwanderweg von Norden nach Süden. Dieser wird durch die Planung nicht berührt und ermöglicht die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Fahrradwegenetz im Großraum Braunschweig. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Mittellandkanal flankiert von einem Vorbehaltsgebiet für die Erholung. Eine Beeinträchtigung dieses Gebietes durch das Plangebiet ist aufgrund der Entfernung von ca. 350 m nicht zu erwarten.

Der Ortslage Abbesbüttel kommt keine besondere Entwicklungsaufgabe zu. Sie ist unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu sehen. Mit der vorliegenden Planung soll in Abbesbüttel die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ermöglicht werden.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig legt als Träger der Regionalplanung für die Eigenentwicklung einen Bedarf von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner fest, dabei werden folgende Komponenten abgedeckt:

- Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum,
- Bedarf aus Haushaltsneugründungen ortsansässiger Bevölkerung,
- Bedarf für zuwandernde Bevölkerung, wobei die Zuwanderung der Ortsgröße angemessen sein muss.

Abbesbüttel weist aktuell nach gemeindlicher Zählung eine Bevölkerungszahl von 1.350 Einwohnern auf.

$1.350 / 1.000 \times 3,5 = 4,8$ Wohneinheiten pro Jahr.

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung sollten Neuausweisungen für Wohngebiete in Ortsteilen, welche unterhalb der Einteilung grundzentraler Funktionen nach dem Prinzip der Eigenentwicklung zu beurteilen sind den ermittelten Bedarf nicht wesentlich überschreiten. Da es sich mit der vorliegenden Planung lediglich um ein Wohnhaus handelt, bewegt sich die Flächenausweisung in Abbesbüttel innerhalb dieser Empfehlungen.

Vor diesem Hintergrund erachtet die Gemeinde die Planung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu haben.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Neufassung 2012 stellt die Digitalisierung des gesamten Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Papenteich in der seinerzeitig aktuellen Fassung dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der ursprüngliche Bebauungsplan "Am Papenbusch" setzt für den Bereich allgemeine Wohngebiete fest, für die engen Baufenstern ausgewiesen sind. Mit der vorliegenden 1. Änderung soll im Hinblick auf flexiblere Ausnutzung der Grundstücke eine hinterlegende Bebauung ermöglicht werden. Insofern werden die Baugrenzen geöffnet. Die Planung wird aus der Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Das Plangebiet umfasst rd. 0,13 ha von dem rd. 0,04 ha bereits vollständig bebaut ist. Die neu einbezogene Fläche erfasst rd. 0,09 ha.

Die zusätzliche zulässige versiegelbare Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO betrachtet 0,05 ha und liegt damit deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (= 2 ha). Andere Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zur der vorliegenden Planung zu betrachten wären, sind nicht vorhanden und befinden sich auch nicht in Aufstellung. Die notwendigen Schwellenwerte gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 für eine Vorprüfung des Einzelfalls werden eingehalten, wie bereits dargestellt. Ein Vorhaben, dass (gem. der Anlagen 1 UVPG und NUVPG) eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen würde, liegt ebenfalls nicht vor. Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren kann somit zur Anwendung gebracht werden.

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

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o.g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

Durch die vorhandene Straße Im Unterdorf und weiter durch private Vereinbarungen kann der Planbereich erschlossen werden. Die Umgebung ist durch Wohnnutzungen geprägt, dass Vorhaben sich in die vorhandenen Strukturen einfügen wird.

Die Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes der Samtgemeinde Papenteich sind berücksichtigt.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Papenbusch" wird aufgestellt, um die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu ermöglichen. Zu diesem Zweck soll die überbaubare Grundstücksfläche in den hinterliegenden Raum des Grundstücks geöffnet werden. Die Gemeinde entspricht durch die Unterstützung dieser Planung den Anforderungen des Baugesetzbuches zum schonenden Umgang mit Landwirtschaftlichen Flächen und Freiflächen und unterstützt eine bauliche Nachverdichtung.

Der Bebauungsplan "Am Papenbusch" weist derzeit für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks aus, dass hier eine Überbauung nicht erfolgen soll. Diese "Freihaltezone" wurde im Rahmen der Aufstellung des Urplans ausgewiesen, um Grünstrukturen zu erhalten und auszubilden. Einen weiteren Grund für die die Unterstützung der Pla-

nungsziele stellen die bereits vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb der Freihaltezone sowie kaum erkennbare Grünstrukturen dar. Die Änderungsabsicht wird nun von dem Eigentümer der Fläche an die Gemeinde herangetragen. Aus den o.g. Gründen räumt die Gemeinde dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich den Vorrang gegenüber dem Erhalt der Freiflächenstrukturen für das Plangebiet ein.

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt Versiegelungen durch überbaubare Flächen erstmalig vorbereitet. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Durch die Planung wird es zu einer geringfügigen Zunahme der versiegelten Flächen kommen.

Die von der zusätzlich zu erwartenden Überbauung zunehmende Menge Oberflächenwasser im Plangebiet ist sehr gering und kann daher entweder oberflächennah versickert oder in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Es handelt sich hierbei lediglich um eine geringfügige Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche in der Ortslage von Abbesbüttel.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

-Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Im Sinne der Intention der Gemeinde wird das bisher gärtnerisch genutzte Fläche für eine Nutzung durch Wohnbebauung vorzuhalten und als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dabei werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollten sich hierbei die textlichen Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen an den Regelungen des Urplans (Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4) orientieren. Dies dient auch der möglichst flexiblen Ausnutzung des Grundstückes. Zuzüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulassen. Es kann somit zu einer maximalen Versiegelung von 0,05 ha kommen.

Die weitere Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks wird in Anlehnung zum benachbarten Wohngebiet durch ein maximal zulässiges Vollgeschoss sowie durch eine offene Bauweise gekennzeichnet.

Um den Bauherren die größtmögliche Flexibilität auf Ihren Grundstücken zu ermöglichen, erfolgt die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche großzügig durch die Festsetzung von Baugrenzen. Diese orientieren sich auf die Grundstücksgrenze. Lediglich zu den Verkehrsflächen sind die Abstände von 5,00 m zu beachten. Dort ist ein unbebauter Abstand einzuhalten. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten. Diese dient der Verkehrssicherung im

Straßenraum, sowie den Vorgaben der notwendigen Versickerung. Die südliche Baugrenze bleibt entsprechend den Festsetzungen des Urplans "offen".

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

2.2 Erschließung

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Grundstück ist grundsätzlich über die gemeindliche Hauptstraße Im Unterdorf erschlossen. Da es sich um das Vorhaben des Eigentümers handelt, eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks umzusetzen, ist die weitere Gewährleistung der Erschließung auf privatrechtlichem Wege sicherzustellen.

- Park- und Stellplatzflächen

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Öffentliche Parkräume für Besucher o.ä. sind im Unterdorf ausreichend vorhanden.

- Technische Infrastruktur

Das Grundstück kann durch Erweiterung der vorhandenen Verbundsysteme problemlos in die vorhandene Infrastruktur eingebunden werden.

2.3 Grünordnung/ Landschaftspflege

Durch die Planung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als allgemeines Wohngebiet bzw. als Gartenfläche festgesetzt waren. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist der Ausgleich für die neuen Versiegelungen nicht erforderlich.

Der Ausschluss sog. "Schottergärten" soll zur Minimierung der planbedingten Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes beitragen. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise unter Bezugnahme auf die geringe naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebietes und des Planungsziels für angemessen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Schmutzwasser, Strom, Gas und Telekommunikation möglich.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorhanden und wird im erforderlichen Umfang erweitert. Die Wasserversorgung erfolgt

über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Grundsätzlich besteht ein Anschluss des Grundstücks an die Kanalisation, sodass eine Einleitung möglich ist. Es wird die abflussmindernde Wirkung der Fläche durch die hinzukommende Überbauung beeinträchtigt. Die Einleitmenge in die Regenwasserkanalisation darf sich allerdings nicht erhöhen. Eine vollständige Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers ist vorzuziehen. Sollte das nicht möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung auf dem Grundstück (Rigolen, Retention) zu ergreifen.

Die Gemeinde ist auch unter Berücksichtigung der versickerungsfähigen Böden in Abbesbüttel der Ansicht, dass sich dieser Konflikt im Rahmen der Umsetzungen bewältigen lässt. Hierfür werden im Rahmen der Objektplanung voraussichtlich die Einholung eines Baugrund- und Bodengutachtens sowie einer hydraulischen Berechnung erforderlich.

2.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im direkten Einwirkungsbereich der gemeindlichen Hauptstraße Im Unterdorf und ist somit durch Lärm entsprechend vorbelastet.

Aufgrund der bereits zuvor bestehenden Nutzung des allgemeinen Wohngebietes ist auch für das geplante Bauvorhaben von einer entsprechenden baulichen Abschirmung auszugehen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

2.6 Altlasten

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

Auch wenn im vorliegenden Fall für das Grundstück eine Belastung der Böden mit Kampfmittel nicht zu erwarten ist, kann dies nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Gemeinde kommt ihrer Aufgabe der Gefahrenabwehr dadurch nach, dass sie eine Luftbildauswertung durchführt. Nach Vorliegen dieser Auswertung darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Alternativ dazu, kann eine Oberflächensondierung der zu bebauenden Fläche auf Kampfmittel vorgenommen werden.

2.7 Denkmale

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

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.8 Vorbeugender Brandschutz

Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes sind in Abstimmung mit dem örtlichen Brandschutzprüfer zu bestimmten und im Zuge der Baugenehmigung bzw. der Bauanzeige nachzuweisen.

Der Landkreis Gifhorn hat mit Stellungnahme vom 09.07.2020 mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleiten 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.

Mit Stellungnahme vom 01.07.2020 hat der **Gemeindebrandmeister** der freiwilligen Feuerwehr hierzu ergänzt:

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Das Plangebiet erfasst rd. 0,13 ha von den 0,04 ha bereits bebaut sind und befindet sich im Innenbereich und war bis vor einige Zeit als privater Garten genutzt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor planerischer Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Planung ermöglicht werden, ist somit nicht erforderlich. Da es sich bei der Planung um eine Erweiterung der Fläche um 0,09 ha handelt, von der rd. 0,05 ha für die erstmalige Versiegelung vorbereitet werden. Aus den o.g. Gründen räumt die Gemeinde dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich den Vorrang gegenüber dem Erhalt der Freiflächenstrukturen für das Plangebiet ein. Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet, um Wohnraum im Innenbereich zu schaffen.

Hinweise auf eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung des Planbereiches und des Untersuchungsraumes ergaben sich nach Sichtung der Unterlagen ebenfalls nicht. Besonders geschützte bzw. gefährdete Arten konnten festgestellt werden.

Die Flächen selbst charakterisieren sich durch Gartennutzung. Das Plangebiet stellt bestenfalls eine Nahrungsfläche für Arten von z. B. Reptilien, Amphibien, Heuschrecken, Libellen, Vögel und Tagfalter dar.

Zum Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften sollte jedoch die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen. Anderenfalls wäre vorher eine gesonderte Nachsuchung erforderlich.

Da der Gebietscharakter beibehalten wird ist von einem verträglichen Nebeneinander der bestehenden und hinzukommenden Wohnnutzung einschränkungslos auszugehen.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	0,13 ha	100 %
Planbereich	0,13 ha	100 %

5.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat mit Schreiben vom 08.06.2020 mitgeteilt, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die aus dem der Stellungnahme beigelegtem Plan ersichtlich sind.

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

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Die Öffentlichkeit wurde per Aushang über den Aufstellungsbeschluss unterrichtet und hatte Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 27.01.2020 bis 03.02.2020 in der Verwaltung in Meine zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 08.06.2020 bis zum 10.07.2020 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 05.06.2020 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der als angemessen erachteten Auslegungsfrist aufgefordert.

Gemeinde Meine, Ortsteil Abbesbüttel, Landkreis Gifhorn

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 07.10.2020 durch den Rat der Gemeinde Meine unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Meine, den 08.10.2020

gez. i.V. Frank
(Bürgermeisterin)

Siegel