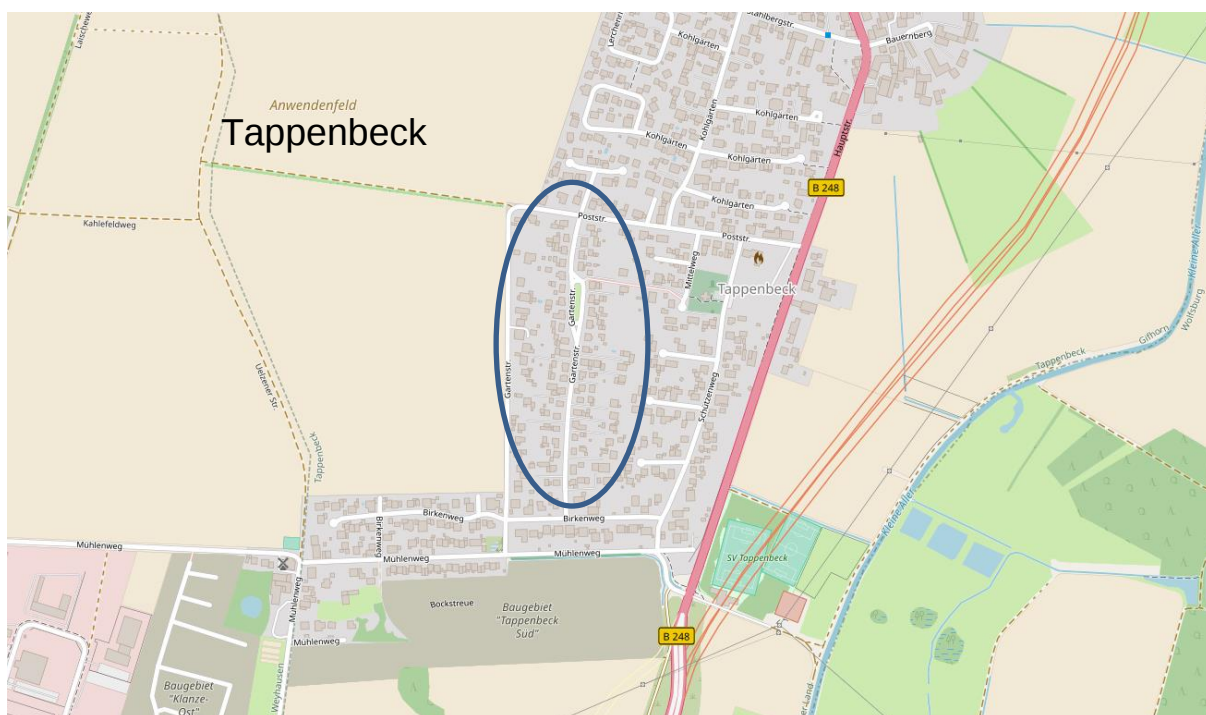


Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB "Gartenstraße-West, Gartenstraße-Ost" -Erweiterung-, 2. Änderung zugl. 3. Änderung des Bebauungsplans "Kirchhofstücke"



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

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

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	2
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	2
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO	6
3.0 Umweltbelange	11
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	11
3.2 Altablagerungen	12
3.3 Immissionsschutz	12
3.4 Denkmalschutz	12
4.0 Flächenbilanz	13
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	13
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	13
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	13
6.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	13
6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	14
7.0 Verfahrensvermerk	14

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Tappenbeck liegt im Süden des Landkreises Gifhorn, unmittelbar nördlich angrenzend an das Oberzentrum Wolfsburg. Das Gebiet der Gemeinde erstreckt sich über rd. 511 ha. Im Dezember 2019 lebten in der Gemeinde 1.420 Einwohner.

Nördlich des Gemeindegebietes grenzen die Gemeinden Bokendorf und Jembke, östlich die Stadt Wolfsburg, südlich und westlich die Gemeinde Weyhausen an. Die Anbindung der Gemeinde Tappenbeck an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet verlaufende Bundesstraße 248 und in weiterer Verlängerung im Süden an die Autobahn A 39. Naturräumlich gesehen liegt die Gemeinde Tappenbeck in den südlichen Ausläufern des Süd- und Ostheider Sandgebietes ¹⁾ mit ihren weiträumigen Acker- und Waldfluren.

Gemeinsam mit den Gemeinden Barwedel, Bokendorf, Jembke, Osloß und Weyhausen bildet die Gemeinde Tappenbeck die Samtgemeinde Boldecker Land.

Für die Gemeinde Tappenbeck gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems liegt für die Gemeinde nicht vor.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten (Abschnitt II Ziffer 1.1.1 Abs. 3), Ortschaften und Ortsteile ohne zentralörtliche Funktion – wie Tappenbeck – unterliegen der Eigenentwicklung, die den Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohnern nicht überschreiten soll (Abschnitt II Ziffer 1.3).

Es ist hier allerdings nicht mit signifikanten Veränderungen zu rechnen, da ggf. nur eine überschaubare Anzahl von Nachverdichtungen ermöglicht wird. Grundsätzlich wurde die weitgehende Bebauung des Plangebietes bei der Aufstellung des Urplans bereits vorkonstruiert. Diese ist allerdings in Teilen nicht eingetreten, da die damals getroffenen Festsetzungen heutigen Vorstellungen der Bauherren nicht entsprechen. Dem wird mit der vorliegenden Planänderung abgeholfen.

Grundsätzlich soll durch die Planung nur der internen Nachfrage nach Wohnraum entsprochen werden, sodass es ggf. auf einen Baugrundstücken noch zu Nachverdichtungen bspw. durch einen Altenteiler kommen wird.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (3.2.4). Zusätzlich ist die Bundesstraße B 248 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (4.1.3) und der geplante Ausbau der Autobahn A 39 als Vorranggebiet Autobahn (4.1.3) erfasst.

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1994

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Als Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Tappenbeck das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ³⁾. Über die aus dem Landesraumordnungsprogramm übernommenen Vorranggebiete setzt das Regionale Raumordnungsprogramm östlich der Bundesstraße, begleitend zum Verlauf der kleinen Aller, Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (III 2.5.4 (4)) sowie Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/ (8)) fest. Westlich der Gemeinde befindet sich ein Vorranggebiet für die Freiraumfunktion (III 1.2 (4)).

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der bestehenden Ortslage. Weil für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, wird dieser als bauleitplanerisch gesicherter Bereich (II 1.1) in der Regionalplanung erfasst. Weitere Festlegungen existieren nicht für den Bereich.

³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Boldecker Land besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich Wohnbauflächen darstellt. Mit der vorliegenden Planung wird die bestehende Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO beibehalten. Dem Entwicklungsgebot wird nach wie vor entsprochen.

Ziel der Planung ist es, eine höhere Verdichtung des Baugebiets sowie eine flexiblere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Der Plangeltungsbereich der Änderung bezieht sich auf den sudwestlichen Teil der vorhandenen Ortslage. Durch die Anpassungen der Festsetzungen an die derzeitigen Standards sowie durch Erleichterungen zur Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke sollen Nachverdichtungen erzielt werden. Die Planung dient somit der Schaffung von Wohnraum. Zu diesem Zweck werden die Bebauungsmöglichkeiten erhöht.

Die zulässige Grundfläche bei Plänen gem. § 13a BauGB ist nach § 19 Abs.2 BauNVO zu bemessen. Dabei sind Nebenanlagen, etc. nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht in die Berechnung der Schwellenwerte für Pläne nach § 13a BauGB einzustellen.

Der Umfang der Versiegelung auf den Grundstücken wird mit Hinblick auf das Planungsziel und den hierzu getroffenen Möglichkeiten zunehmen, bleibt allerdings unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2,0 ha), damit dient der vorliegenden Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt:

- Das Plangebiet umfasst ca. 5,97 ha, wovon rd. 4,92 ha auf Allgemeine Wohngebiete entfallen. Bei einem Versiegelungsgrad von 40% beinhaltet der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Überbauung von ca. 1,97 ha gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das Allertal mit Barnbruch südlich der bebauten Ortslage von Weyhausen in einer Entfernung von ca. 1.700 m.

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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und

4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde hier Gebrauch gemacht. Eine Information der Öffentlichkeit über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung wurde durchgeführt.

Der geltende Bebauungsplan "Gartenstraße-West, Gartenstraße-Ost-Erweiterung" setzt für den Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete, eine Eingeschossigkeit mit einer Grundflächen- und Geschossflächenzahl von 0,3 sowie eine offene Bauweise fest. Hinzu kommen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Sichtdreiecke und Festsetzungen für Anpflanzungen.

Bereits in der ersten Änderung - die am 31.07.1998 rechtskräftig geworden ist – sind zur Erhöhung der Flexibilität bzw. der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke Zu- und Abfahrtsverbote von wem westlich gelegenen Weg entfallen.

Nun werden zur Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten die Ausnutzungszahlen angehoben, die Baugrenzen großzügiger gefasst und die Sichtdreiecke sowie die privaten Erschließungsflächen entfallen, außer in den Bereichen, wo sie zur Erreichbarkeit hinterliegender Baufenster noch erforderlich sind. Im Zuge dessen erfolgt die Anpassung auf aktuelle Bebauungsplanstandards.

Des Weiteren entfällt eine ausgewiesene Anpflanzfestsetzung am westlichen Rand des Plangebietes, da hier mittlerweile Erschließungen stattgefunden haben und diese Anpflanzung nicht umgesetzt wurde.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um Nachverdichtungen und eine flexiblere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zuzulassen. Die Gemeinde entspricht damit dem Gebot, Potentialen für die Innenentwicklung nachzugehen und hier die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Zu diesem Zweck werden im vorliegenden B-Plan-Geltungsbereich das Maß an Ausnutzbarkeit angehoben sowie die Baufenster großzügiger gefasst und die Anpflanzfestsetzung am westlichen Rand des Plangebietes wird zukünftig entfallen.

Durch die Planung wird eine Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Tappenbeck ermöglicht. Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten. Eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers in die bestehenden Entwässerungsanlagen sollte nur Erfolgen, wenn eine Bewirtschaftung auf den privaten Baugrundstücken nicht möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist im Zuge dessen durch die Bauherren neuer Gebäude durch ein Gutachten darzulegen. Um dem Rechnung zu tragen erfolgt auch ein Hinweis diesbezüglich auf der Planzeichnung.

Immissionen, insbesondere von den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die Beeinträchtigungen können saisonal auftreten und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt die Versiegelungsmöglichkeiten im Plangebiet erhöht. 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.

Es wird im Zuge der Änderung eine Anpflanzfestsetzung überplant, diese fällt nicht unter die o.g. Regelung und ist entsprechend auszugleichen. Dies erfolgt auf einer externen Fläche, es handelt sich um eine Maßnahme der Niedersächsischen Landesforsten, an welcher sich die Gemeinde beteiligt.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Änderung erfasst allgemeine Wohngebiete sowie Straßenverkehrsflächen, zusätzlich werden festgesetzte Anpflanzflächen fortgeführt. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

Störfallbetriebe sind für den unmittelbaren Planbereich und dessen Umgebung nicht bekannt. Da die Änderung bestehende Wohngebiete erfasst wird auch der Meidungsbereich für künftige Betriebe nicht weiter hinausgeschoben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der vorliegende Bebauungsplan "Gartenstraße-West, Gartenstraße Ost", Erweiterung, 2. Änderung überplant Flächen im Südwesten der Ortslage von Tappenbeck mit dem Ziel, bauliche Nachverdichtungen zu erleichtern.

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, das Gebiet überwiegend für eine Nutzung durch Wohnbebauung beizubehalten wird die Ausweisung der Gebietskategorie im Bebauungsplan aus dem Urplan übernommen. Die Nutzungseinschränkungen werden ebenfalls fortgeführt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke und Tankstellen werden aufgrund des möglichen Konfliktpotentials mit den Wohnnutzungen für diesen Teil der Ortslage aus diesem Grund nach wie vor ausgeschlossen. Die Ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind aufgrund der immer noch dorfgebiets- bzw. kleinsiedlungsgebietstypischen Strukturen allgemein zugelassen. Der generelle Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet ist nach Auffassung der Gemeinde hierdurch nicht gefährdet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne der vorrangig bestehenden und nachgefragten Wohnform – dem Einfamilienhaus – sowie zum schonenden und sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden und mit Hinblick auf das Planungsziel, Nachverdichtungen und flexiblere Nutzungsmöglichkeiten, auf das nach § 17 BauNVO plane-

risch zulässige Maximum von 0,4 (40%) für diese Gebietskategorie angehoben. Planungsrechtlich wird hierdurch die zulässige Überbauung durch Hauptanlagen von bisher 1,48 ha auf bis zu ca. 1,97 ha angehoben.

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.

Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf das Planungsziel (Nachverdichtung) wird die Höhenentwicklung mit der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss begrenzt. Dies wird insbesondere aufgrund des Planungsziels, Wohnraum zu schaffen, als angemessen angesehen. Die Festsetzungen entsprechen zudem der nachbarschaftlichen Situation.

Die Gemeinde möchte Nachverdichtungen ausdrücklich zulassen. Zu diesem Zweck sowie in Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet über großzügige Baufelder definiert, die mit 3 m nur den Mindestabstand zu den Verkehrsflächen und angrenzenden Bereichen einhalten und somit einen entsprechend großen Spielraum für die Umsetzung von Nachverdichtungen ermöglichen. Des Weiteren handelt es sich hierbei auch um Anpassungen an zwischenzeitlich bereits eingetretene Bebauungszustände. Die einzigen Ausnahmen hiervon bilden die Grundstücke an der Gartenstraße sowie rückwärtige Grundstücksflächen im südwestlichen Bereich des Mittelwegs, für die aus Gründen der Straßenraumbildung bzw. aus nachbarschützenden Belangen der Baugrenzenabstand von 5 m aus dem Urplan fortgeführt wird. Die Regelungen zu den seitlichen Grenzabständen nach NBauO bleiben hiervon unberührt.

Zur weiteren Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine offene Bauweise bestimmt, welche Gebäudelängen auf 50 m beschränkt, da weitere Vorgaben offenkundig nicht erforderlich sind und somit der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Die im Urplan noch enthaltende Regelung zur Einschränkung der Geschossflächenzahl auf 0,3 wird hingegen nicht mehr fortgeführt. Unter Bezugnahme auf die heutzutage üblichen Ansprüche der Bauherren an ihre Vorhaben sowie aus Gründen des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden wird auf diese Regelung in der Folge verzichtet.

Auch die Beschränkungen der Grundstücke durch die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen sowie die damit verbundenen Bauverbotszonen im Urplan werden zur Erhöhung der Flexibilität der privaten Eigentümer nicht fortgeführt. Im Sinne der Anpassung an bauplanungsrechtliche Standards werden die bisher ausgewiesenen Sichtdreieck und damit verbundenen Nutzungseinschränkungen entfernt. Derartige Nutzungseinschränkungen sind im innerörtlichen Bereich (Geschwindigkeitsbegrenzung, Parkende Kraftfahrzeuge) nicht erforderlich und nicht zeitgemäß.

Brandschutz

Der Brandschutz ist auf Ebene der Baugenehmigung bzw. des Bauanzeigeverfahrens einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der freiwilligen Feuerwehr zu regeln. Gründe, warum die Erschließung und Löschwasserversorgung nicht gewährleistet werden kann sind nicht ersichtlich. Sollte es zur Inanspruchnahme rückwärtiger Grundstücksbereiche kommen, sind privatrechtliche Regelungen (Zuwegung, Rettungswege) objektbezogen im ausreichendem Maß zu treffen.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Schreiben vom 09.11.2020 zum Brandschutz wie folgt Stellung genommen:

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

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

Gebietstypik:

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

Bemessung:

1. Zum Grundsatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit mind. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (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 Grundsatz 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 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO.

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Grünordnung/ Ausgleich

Da die vorliegende Änderung auch die Überplanung der am westlichen Rand bisher ausgewiesenen Anpflanzfestsetzung (5 m Breite) vorsieht, ist ein Ausgleich zu erbringen. Die Gemeinde beteiligt sich hierzu an einer geplanten Maßnahme der Niedersächsischen Landesforsten im Flächenpool „Barnbruch – Stellfelde II“. Auf den Flurstücken 77/1 und 78, in der Flur 12 sowie 3/1, 4/4, 5/1, 37/1, 8/1, 6, 38, 9/1, 102/1, 102/2 in der Flur 16 (Gemarkung Fallersleben) und auf dem Flurstück 53/42 in der Flur 5 in der Gemeinde Weyhausen wird eine Renaturierungsmaßnahme durchgeführt. Hierzu werden der vorliegenden Änderung 3.000 m² bzw. 4.500 Werteinheiten bezogen auf m² zugeordnet. Der Ausgleich für die Anpflanzfestsetzung ist damit vollumfänglich erbracht.

Die im Urplan vorgesehenen grundstücksbezogenen Ausgleichspflanzungen hingegen werden zukünftig entfallen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Gemeinde daher davon Gebrauch macht, dass die entstehenden Eingriffe gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.

Erschließung

Die erforderlichen Stellplätze sind durch Garagen und Flächen auf den Wohngrundstücken im Bauanzeige- bzw. Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Erschließung des Plangebietes ist dem Grunde nach durch die vorhandenen Straßen bereits gegeben. Die Verkehrsflächen werden aus dem Urplan übernommen. Hinterliegende Grundstücksflächen, die noch nicht bebaut sind und nicht zu ein und demselben Grundstück gehören werden durch die Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Anlieger erschlossen, um die Entstehung von Nachverdichtungen zu begünstigen.

Die wesentlichen Einrichtungen für den täglichen Bedarf an Gütern befinden sich in der Nachbargemeinde Weyhausen (ca. 1.200 m) und sind somit auch mit dem Fahrrad gut erreichbar, was ebenfalls für die geplante Nachverdichtung spricht.

Da das Baugebiet dem Grunde nach bereits besteht, ist auch die Erschließung durch den ÖPNV durch die vorhandenen Bushaltepunkte im Schützenweg gegeben. Die Haltepunkte befinden sich in einer Entfernung von 200 m bis 300 m zum Änderungsgebiet und somit innerhalb des fußläufig erschlossenen Einzugsbereiches.

Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke, die über die geplanten Anliegerstraßen künftig erschlossen werden sollen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) an der Gartenstraße bzw. am Mittelweg, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt die bereits vorhandene Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene

Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Durch die Planung wird eine Zunahme der Überbauung für das Gebiet in Tappenbeck ermöglicht. Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten. Eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers in die bestehenden Entwässerungsanlagen sollte nur erfolgen, wenn eine Bewirtschaftung auf den privaten Baugrundstücken nicht möglich ist.

In Bezug auf die geplante Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens bei neuen Bauungen anlassbezogen anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen.

Bei Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende Entwässerungssystem ist zudem eine Genehmigung vom Träger einzuholen, dass das System über eine ausreichende Kapazität verfügt.

Die im Plangebiet bestehenden Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsträger werden auch in der vorliegenden Änderung weiter übernommen, um deren Bestand zu sichern.

Zudem wurden die im Planverfahren mitgeteilten Bestände von Transportleitungen, die sich nicht innerhalb von Verkehrsflächen befinden, nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

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

Der Umfang der Versiegelung auf den Grundstücken wird mit Hinblick auf das Planungsziel und den hierzu getroffenen Möglichkeiten zunehmen, bleibt allerdings unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2,0 ha), damit dient der vorliegenden Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt:

- Das Plangebiet umfasst ca. 5,97 ha, wovon rd. 4,92 ha auf Allgemeine Wohngebiete entfallen. Bei einem Versiegelungsgrad von 40% beinhaltet der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Überbauung von ca. 1,97 ha gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die zulässigen Vorhaben im Plangebiet lösen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG bzw. des NUVPG aus. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das BImSchG ist ebenfalls nicht betroffen.

Der Plangeltungsbereich erfasst die vorhandene, bebaute Ortslage von Tappenbeck, um eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke und Nachverdichtungen zu ermöglichen. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch baulich sowie durch Gärten geprägt, lediglich im Westen grenzt die offene Feldflur an das Änderungsgebiet an. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind, diese können in dem Umfang auf benachbarte Grünflächen ausweichen, um den das Maß an Überbauung zunimmt.

Artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände beschränken sich auf die Fortpflanzungsstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten, die besonders oder streng geschützt sind. Diese sind aufgrund der bestehenden Nutzung kaum zu erwarten. Das Plangebiet ist insofern nur für siedlungsgewohnte, störungsunempfindliche Arten geeignet. In Bezug auf die Bedeutung des Plangebietes – in der tatsächlichen Nutzung – als Nahrungsfläche ist es legitim davon auszugehen, dass betroffenen Arten auf benachbarte Flächen ausweichen können. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Plangebiet ergaben sich zudem weder im Rahmen der Vor-Ort-Bestandsaufnahme noch bei der Auswertung der einschlägigen Fachpläne.

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

Vorhabenbedingt ist von einer Zunahme der Überbauung auf den Grundstücken im Plangebiet gegenüber dem derzeitigen Zustand auszugehen. Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Lage des Änderungsgebietes im bestehenden Siedlungszusammenhang allerdings nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung ohnehin als erfolgt oder zulässig.

Aus diesem Grund sieht die Gemeinde auch davon ab, die bisher geltenden, grundstücksbezogenen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin abzuverlangen.

Von dieser Regelung ausgenommen ist allerdings die bisher am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Anpflanzung (5 m). Die Baum-Strauch-Hecke kann nicht erhalten werden, da in diesem Bereich bereits etliche Grundstückszufahrten errichtet wurden. Da sie als Ausgleichsmaßnahme diente ist eine Kompensation hierfür im Rahmen der Änderung zu erbringen.

Die Gemeinde beteiligt sich hierzu an einer geplanten Maßnahme der Niedersächsischen Landesforsten im Flächenpool „Barnbruch – Stellfelde II“. Auf den Flurstücken 77/1 und 78, in der Flur 12 sowie 3/1, 4/4, 5/1, 37/1, 8/1, 6, 38, 9/1, 102/1, 102/2 in der Flur 16 (Gemarkung Fallersleben) und auf dem Flurstück 53/42 in der Flur 5 in der Gemeinde Weyhausen wird eine Renaturierungsmaßnahme durchgeführt. Hierzu werden der vorliegenden Änderung 3.000 m² bzw. 4.500 Werteinheiten bezogen auf m² zugeordnet. Der Ausgleich für die Anpflanzfestsetzung ist damit vollumfänglich erbracht.

Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise insbesondere deshalb für angemessen, da die im Urplan festgesetzte Anpflanzung auf dem Privatgrund nie realisiert wurde.

3.2 Altablagerungen

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

3.3 Immissionsschutz

Schalltechnische Probleme sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten. Es wird im Zuge der Planung keine gebietsuntypische Nutzung vorgesehen. Der vorhandene Gebietscharakter wird auch weiterhin Bestand haben.

Durch die Planung von Nachverdichtungen von einer Erhöhung der privaten Fahrverkehre auf den Grundstücken und der unmittelbaren Umgebung auszugehen. Diese werden allerdings mit Hinblick auf die zu erwartenden Nutzungen nicht signifikant sein.

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm von den Bundesstraßen 188 und 248 sowie auch den geplanten Weiterbau der A 39 potentiell vorbelastet. Diese Situation besteht allerdings bereits und wird durch die Planung nicht verschärft.

Westlich angrenzend befinden sich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen. Immissionen die sich aus der Bewirtschaftung in Form von Stäuben, Gerüchen und Lärm ergeben und in das Plangebiet hineinwirken können, sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

3.4 Denkmalschutz

Nach Wissen der Gemeinde und der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	4,92	82 %
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	0,07	
Verkehrsflächen	1,05	18 %
Plangeltungsbereich	5,97	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird im Planverfahren ergänzt)

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 in der Verwaltung in Tappenbeck zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

6.2 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 09.10.2020 bis zum 10.11.2020 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 08.10.2020 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.10.2020 bis einschließlich 10.11.2020 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 02.12.2020 durch den Rat der Gemeinde Tappenbeck unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Satzung beschlossen.

Tappenbeck, den 11.02.2021

gez. R. Mittelstädt
(Bürgermeister)

Siegel