

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

Wasbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Wasbüttel

Sportzentrum Fahrenkamp

2. Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

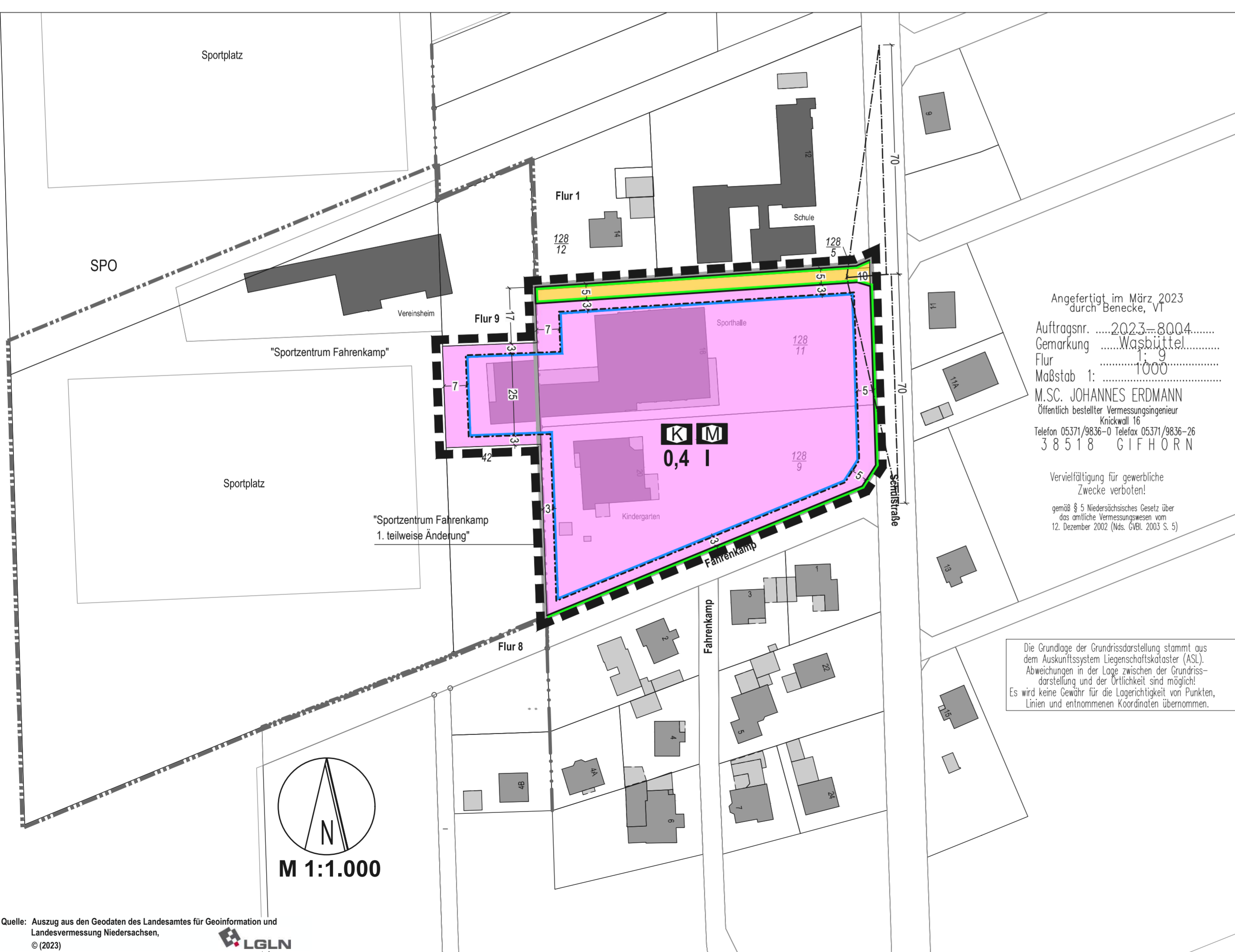
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Mehrzwecknutzung
- Kindertagesstätte

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sportzentrum Fahrenkamp 1. teilweise Änderung"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sportzentrum Fahrenkamp"



Angefertigt im März 2023 durch Benecke, Vt
 Auftragsnr.2023-8004.....
 GemarkungWasbüttel.....
 Flur9.....
 Maßstab 1:1000.....
 M.SC. JOHANNES ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwall 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N
 Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über die amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Die Grundlage der Grundrisssdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrisssdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich! Es wird keine Gewähr für die Lagerichtigkeit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

Textliche Festsetzungen

- Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:**
 - Stellplätze und Garagen
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkronen: Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
- Ver- und Entsorgung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
 - Durch die zusätzlichen Versiegelungen ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit der zuständigen unteren Wasserbehörde im Vorfeld abzustimmen. Hierzu ist ein gesonderter Entwässerungsantrag einzureichen.
 - Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften, sollte einer erweiterten Einleitung seitens vom Träger der Entwässerung nicht zugestimmt werden.
- Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 4 Nr. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG))**
 - Im Plangeltungsbereich ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Hinweis:

- Das Baugebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Wedelheine". Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

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 Wasbüttel diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wasbüttel, den 03.08.2023
 gez. Freund (Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 Wasbüttel, den 03.08.2023
 gez. Freund (Bürgermeister) Siegel

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wurde ausgearbeitet von:
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB
 Waisenhausdamm 7
 38100 Braunschweig.
 Braunschweig, den 06.07.2023
 gez. MR, gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg
 Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2023). 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 10.07.2023
 gez. J. Erdmann (Öffentl. best. Verm.-Ing) Siegel

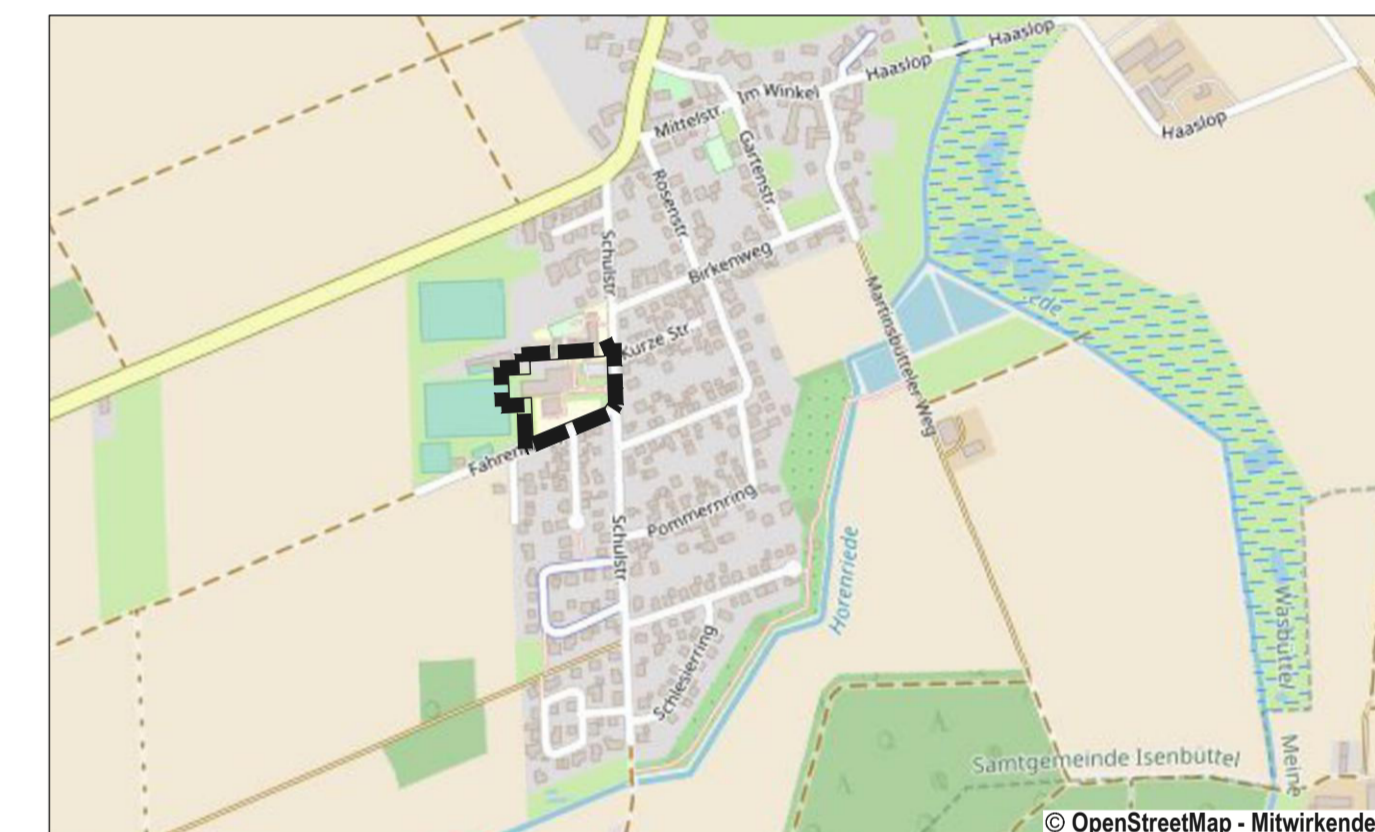
Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.11.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und die Begründung haben vom 21.11.2022 bis 21.12.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Wasbüttel, den 03.08.2023
 gez. Freund (Bürgermeister) 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 13.06.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Wasbüttel, den 03.08.2023
 gez. Freund (Bürgermeister) 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.
 Wasbüttel, den

 (Bürgermeister)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 10.10.2023 im **elektron. Verkündungsblatt der Samtgemeinde Isenbüttel** 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 10.10.2023 in Kraft getreten.
 Wasbüttel, den 11.10.2023
 gez. Freund (Bürgermeister) Siegel



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

Wasbüttel, den

 (Bürgermeister)

Gemeinde Wasbüttel

Sportzentrum Fahrenkamp

2. Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: In Kraft getretene Fassung



Angefertigt im März 2023
durch Benecke, VT

Auftragsnr. 2023-8004.....
Gemarkung Wasbüttel.....
Flur 1, 9.....
Maßstab 1: 1:000.....

M.SC. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche
Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über
das amtliche Vermessungswesen vom
12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunitssystem Liegenschaftskataster (ASL).
Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich!
Es wird keine Gewähr für die Lagerichtigkeit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

M 1:1.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2023)

Gemeinde Wasbüttel

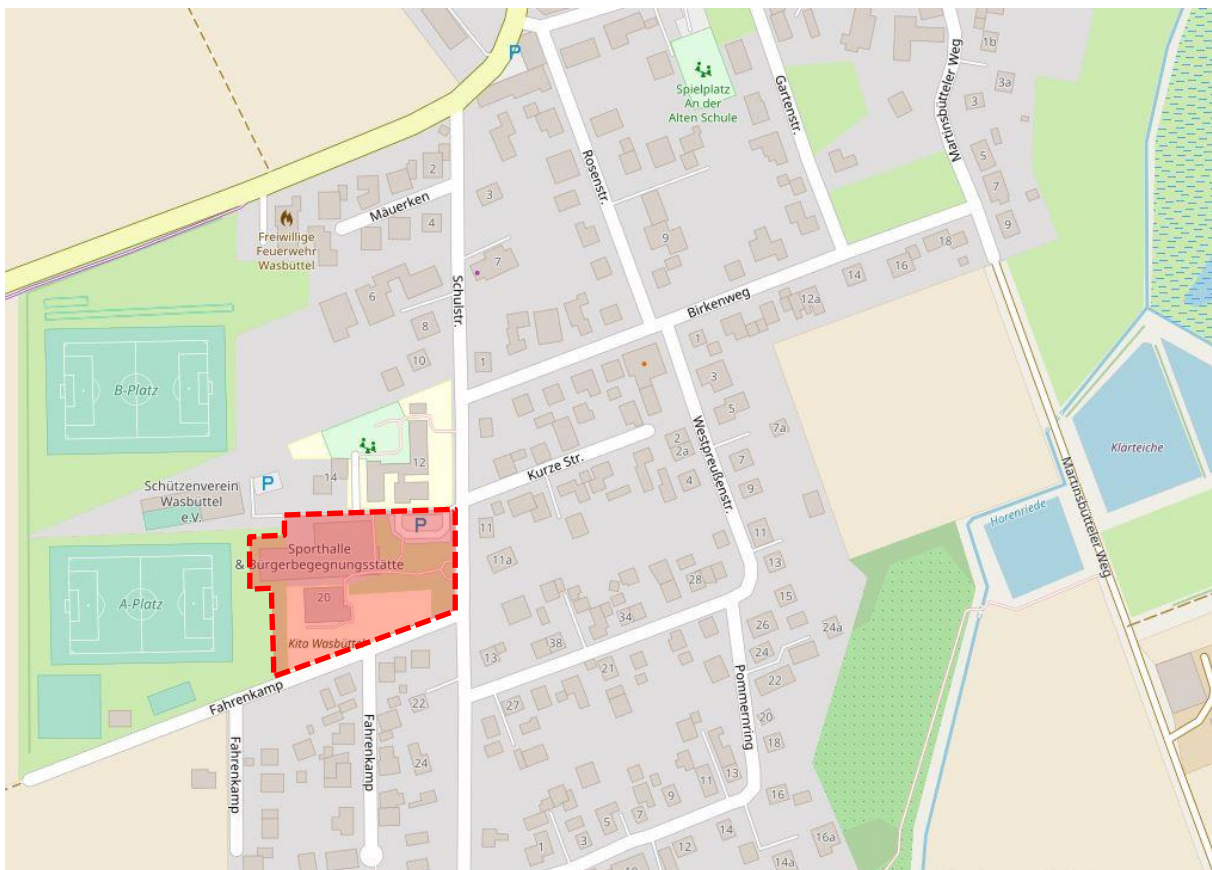
Sportzentrum Fahrenkamp

2. Änderung und Erweiterung

Bebauungsentwurf

Stand: In Kraft getretene Fassung

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Sportzentrum Fahrenkamp“ 2. Änderung und Erweiterung



© OpenStreetMap-Mitwirkende

In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub, M. Sc. S. Özkürkçü; K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Baugebiete	8
2.2 Verkehrsflächen	9
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Brandschutz	10
2.5 Immissionsschutz	11
2.6 Belange der Landwirtschaft	11
2.7 Bodenbelastung/ Kampfmittel	12
3.0 Umweltbelange	12
3.1 Natur und Landschaft	12
3.2 Altablagerungen	14
3.3 Denkmalschutz	14
3.4 Bodenschutz	14
4.0 Flächenbilanz	15
5.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	16
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	16
7.0 Verfahrensvermerk	17
Anlage: Planexterne Ausgleichsfläche	2

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Wasbüttel liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn. Sie besteht aus dem Ortsteil Wasbüttel und hat zurzeit rd. 1.781 Einwohner (Stand vom 25.01.2022). Als Teil der rd. 15.500 Einwohner zählenden Samtgemeinde Isenbüttel liegt Wasbüttel im Süden des Samtgemeindegebietes.

Für die Gemeinde Wasbüttel gilt das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)¹⁾ und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP)²⁾.

- LROP

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen dem Mittelzentrum Stadt Gifhorn und den Oberzentren Stadt Braunschweig und Stadt Wolfsburg als Industriestandort, sind Wasbüttel besondere Standortvorteile hinsichtlich der Bereitstellung von Flächen zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten zuzuschreiben.

Die straßenverkehrliche Einbindung der Gemeinde erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen. Durch die L 292 und die K 64, K 67, K 65 und K 69 ist das Gebiet gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Westlich entlang von Wasbüttel, in etwa 4 km Entfernung zur bebauten Ortslage, führt die Bundesstraße B4 als "Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße" in Nord-Süd-Richtung von Gifhorn nach Braunschweig. Mit den Bahnstrecken Hannover/Lehrte – Berlin als "Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke" und Braunschweig – Gifhorn als Vorranggebiet für "sonstige Eisenbahnstrecke" ist die Gemeinde außerdem an das Schienennetz angebunden. Die Bahnhöfe bzw. Haltepunkte befinden sich in Gifhorn, Calberlah und in Meine (Samtgemeinde Papenteich). Die Samtgemeinde wird mit Mittellandkanal und dem Elbe-Seitenkanal von Vorranggebieten für "Schifffahrt" durchquert. An der Einmündung des Elbe-Seitenkanals in den Mittellandkanal besteht ein Schiffsanlegeplatz. Außerdem befindet sich zwischen den Kanälen etwa 3,6 km nordöstlich von Wasbüttel nächstgelegene "Vorranggebiet Natura 2000" mit der Bezeichnung "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" (EU-Kennz.3021-331).

- RROP

Nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Gemeinde Wasbüttel keine grundzentrale Funktion zugeordnet. Nördlich von Wasbüttel liegt der Ortsteil Isenbüttel als Grundzentrum in der Samtgemeinde Isenbüttel mit den Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten". Der nordöstlich gelegenen Ortschaft Calberlah in der Gemeinde Calberlah weist das RROP grundzentrale Teilfunktionen zu. Die Ortschaft Calberlah liegt zudem auf der Siedlungsachse Wolfsburg – Calberlah – Isenbüttel – Gifhorn.

Wasbüttel ist unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Der Ort ist sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen wie einem Kindergarten und einer Grundschule ausgestattet. Freizeiteinrichtungen wie

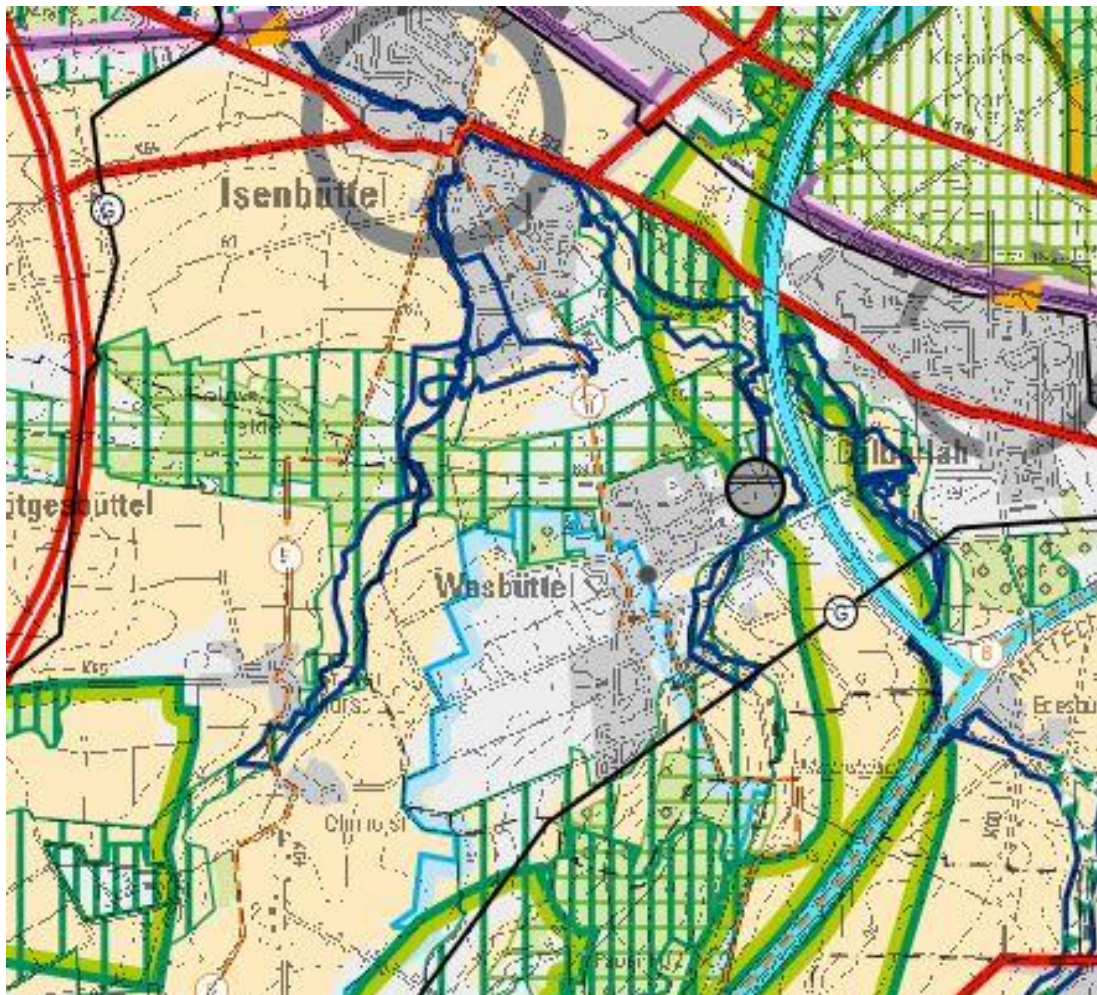
¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der Fassung der Änderung vom 17.09.2022*; Hannover

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Sport- und Tennisplätze konzentrieren sich am Westrand des Ortes. Im Norden der Ortschaft grenzen Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) zugleich Vorbehaltsgebiete für die Erholung (III 2.4 (5)) an, diese sind teilweise ebenfalls als Vorbehaltsgebiet für Wald, der für besondere Schutzfunktionen vorgesehen ist, festgelegt (III 2.2 (4) / (9) und III 3 (3)). Östlich bis südöstlich der Ortslage befinden sich Vorranggebiete für Freiraumfunktionen (III 1.2 (4)), Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) sowie für eine zentrale Kläranlage (IV 4 (2)). Südlich sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Wald dargestellt, für die weitere Vorbehaltsgebiete mit besondere Schutzfunktionen vorgesehen sind (III 2.2 (4) / (9) und III 3 (3)) und noch südlich davon ein Vorranggebiet für eine Wassergewinnungsanlage (III 2.5.3 (1)) festgelegt. Südöstlich der Wasbütteler Ortslage befindet sich ein weiteres Vorranggebiete für Freiraumfunktionen (III 1.2 (4)), während im Osten größtenteils Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (III 2.1. (6)) und Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) der Gravenhorster Riede festgelegt sind.

Aufgrund der räumlichen Entfernung gehen von der Planung keine Beeinträchtigungen auf die o. g. regionalplanerischen Festlegungen aus.



Kartenausschnitt aus dem RROP aus der Umgebung Wasbüttel (ohne Maßstab)

- Änderungs- und Erweiterungsfläche

Das zur Änderung stehende Plangebiet, liegt nach den zeichnerischen Festlegungen des RROP im zentralen Siedlungsbereich der Ortschaft nördlich von der Straße Fahrenkamp und ist bauleitplanerisch gesichert (II 1.1). Die Änderungsfläche umfasst mit den erweiterten Flächen rd. 0,93 ha.

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft das Areal des "Sportzentrums Fahrenkamp" im südwestlichen Dorfzentrum und stellt den bebauten Ortsrand von Wasbüttel dar. Ziel der Planung ist es, durch die Anpassung der Festsetzungen, die bereits bestehende Gemeinschaftseinrichtung der Sportfunktionshalle sowie einen neuen Anbau an die Kindertagesstätte planungsrechtlich neu zu erfassen und abzusichern. Für die Entwicklung des Areals erweitert sich der Geltungsbereich nach Westen hin. Mit der Planung entspricht die Gemeinde den Vorgaben der Raumordnung, die kommunalen Infrastrukturen zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Gemeinde begegnet durch die Änderung der steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen.

Aufgrund der o. g. Gründe befindet sich die Planung nicht im Widerspruch zu den Festlegungen der Raumordnung. Die Gemeinde erachtet ihre Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) angepasst.

Das Areal liegt, wie ein Großteil des westlichen Gemeindegebietes, in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) – dem Trinkwasserschutzgebiet (WSG) "Wedelheine". Eine das Plangebiet betreffende Schutzgebietsausweisung besteht insofern, dass sich die Fläche in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Wedelheine" befindet. Mit Hinblick auf die Gebietstypologie und den damit verbundenen Grad an Überbauung hergibt sich hieraus allerdings kein Planungsschluss. Hinzu kommt, dass es bei der Planung um die Sicherung und den Ausbau kommunaler Infrastrukturen handelt, der dringend erforderlich ist.

- ÖPNV

Durch die L 292 und die K 64, K 67, K 65 und K 69 ist das Gebiet gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Darüber hinaus ist die Ortschaft durch die Buslinien 105 Gifhorn-Isenbüttel-Wasbüttel und 197 Braunschweig-Wasbüttel der Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH sehr gut angebunden.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wasbüttel besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Plangeltungsbereich ist in den Darstellungen bereits als Flächen für den Gemeinbedarf "Mehrzwecknutzung" und "Kindergarten" enthalten, sodass eine Verletzung des Entwicklungsgebotes nicht gegeben ist, sodass von der Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht werden muss, dass im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden kann.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt die 2. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Urbebauungsplans "Sportzentrum Fahrenkamp", 1. teilweise Änderung von 1991 dar, welcher die bestehenden Gemeinschaftseinrichtungen (Sportfunktionsstätte und Kindergarten) für eine bis dahin als Sportplatz genutzte Fläche in Anspruch nahm. Für das bestehende Sportfunktionsgebäude (Mehrzweckhalle) wurde nach der rechtskräftigen Genehmigung seitens der Gemeinde außerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gebaut. Dafür wurden im nordwestlichen

Teil des Plangebietes Flächen herangezogen. Um diese Änderung zu erfassen und Erweiterungsflächen für einen neuen Anbau der Kindertagesstätte zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern, handelt es sich bei der vorliegenden Aufstellung um die 2. Änderung und die Erweiterung des Bebauungsplans "Sportzentrum Fahrenkamp". Im Zuge der Erweiterung bzw. Absicherung der vorhandenen Baustrukturen werden Anpflanzfestsetzungen, die auf Flächen festgelegt waren, die nun nicht mehr zur Verfügung stehen, auf eine externe Fläche südöstlich des Plangebietes verlagert. Mit dem Anbau des Kindergartens wird die Infrastruktureinrichtung Wasbüttels weiter ausgebaut und ergänzt. Die Anlagen stehen in engem räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehenden Einrichtungen (Grundschule, Schützenhaus, Sport- und Bolzplätze), so dass hier eine sinnvolle Zuordnung erfolgt.

Die in den angrenzend bestehenden Gebieten festgesetzten Arten der Nutzung und Maße der baulichen Entwicklung wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der Umfang der Versiegelung bleibt deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha), sodass nur eine überschlägige Betrachtung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Begründung beigefügt wird. Die vorliegende Planung dient der Sicherung und bedarfsgerechten Entwicklung der kommunalen Infrastrukturen als sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

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 die "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" (EU-Kennz.3021-331) nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 4,6 km.

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.

Von der Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wird Gebrauch gemacht. Stattdessen kann sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern.

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

Die zweite Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Sportzentrum Fahrenkamp" wird erforderlich, um die planerischen Voraussetzungen für den beabsichtigten Anbau des Kindergartens zu schaffen und eine dementsprechend flexiblere Ausnutzbarkeit der Erweiterungsflächen zu ermöglichen. Zu diesem Zwecke werden auch planexterne Flächen nordwestlich des Plangebietes herangezogen, um an diese Stelle Anpflanzungen aus dem Geltungsbereich zu verlagern, da diese aufgrund der Anordnung der Anlagen sowie bereits erfolgter Bauentwicklungen nicht auf dem Grundstück verbleiben können. Des Weiteren wird die Aufstellung erforderlich, um den aktuellen baulichen Bestand des Sportfunktionsgebäudes planungsrechtlich abzusichern und den dafür vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich neu zu erfassen.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten, da das Grundstück sowie die Umgebung ja bereits intensiv genutzt/ bebaut sind. Die Festsetzungen und planerischen Vorgaben werden teilweise fortgeführt – sofern diese für die Zielstellung der Änderung noch tragfähig sind – und in die vorliegende Änderung übernommen. Der grundsätzliche Charakter des Plangebietes wird allerdings fortbestehen. Die Auswahl und Anpassung der Festsetzungen erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen mit Hinblick auf die nachbarschützenden Belange.

Durch den Bebauungsplan werden mit Hinblick auf den unveränderten Gebietscharakter die Versiegelungsmöglichkeiten auf dem Baugrundstück nicht angehoben, es ist aber mit einer Zunahme der Versiegelung durch die bauliche Erweiterung des Kindergartens zu rechnen. Auch vorhandene Strukturen sollen durch die Festsetzungen abgedeckt werden. Deshalb wird u. a. das Baugebiet in Richtung Westen ausgedehnt. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, aber ohnehin als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Anpflanzfestsetzungen auf dem Grundstück, die nicht umgesetzt werden können, durch Maßnahmen auf einer planexternen Fläche kompensiert werden, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorgeprägt, allerdings wird durch die Änderung kein höherer Schutzanspruch ausgelöst als bisher. Auch die Nutzung auf dem Grundstück wird zwar umsetzungsbedingt intensiviert, besteht dem Grunde nach aber bereits. Es ist mit einer Zunahme der Verkehrsströme auf dem Grundstück sowie in der Umgebung durch die Erweiterung zu rechnen. Diese wird sich allerdings in einem überschaubaren Rahmen bewegen. Außerdem weist die Gemeinde auf die Sozialadäquanz hin, die der Nutzung entgegen zu bringen ist.

Durch die Zunahme der Überbauung ist mit einer weiterführenden Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen, dieser Nutzungsgrad war planungsrechtlich aber bereits bisher durch die Festsetzungen vorgesehen. Somit werden von der vorliegenden Änderung theoretisch keine Verschlechterungen herbeigeführt. Die Bewirtschaftung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers sollte daher möglich sein, ist aber im Vorfeld der Umsetzung mit dem Entsorgungsträger abzustimmen. Sollten weitere Einleitkapazitäten in die Regenwasserkanalisation nicht vorhanden sein, ist eine Bewirtschaftung auf dem Grundstück vorzunehmen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Sportzentrum Fahrenkamp", 2. Änderung und Erweiterung wird unter § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2.1 Baugebiete

- Flächen für den Gemeinbedarf "Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen -Kindergarten und Mehrzwecknutzung-" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine bestehende Fläche für den Gemeinbedarf im Umfang von ca. 0,93 ha für die bauliche Erweiterung eines Kindergartens und nach den aktuellen baulichen Gegebenheiten einer Mehrzweckhalle neu erfasst und erweitert. Als besondere Zweckbestimmung wird der Kindergarten und das Sportfunktionsgebäude (Mehrzwecknutzung) fortgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) kann auch im Zuge des Erweiterungsbaus der Kindertagesstätte auf 0,4 verbleiben, die baulichen Verdichtungen auf dem Grundstück sind hiervon abgedeckt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit nach wie vor Gesamtversiegelungen auf dem Grundstück durch Haupt- und Nebenanlagen mit 0,56 möglich.

Mit Hinblick auf den bestehenden Bebauungszusammenhang auf dem Grundstück, welches sich zudem in der bebauten Ortsrandlage von Wasbüttel befindet, wird die Höhe der baulichen Entwicklung mit einer Eingeschossigkeit wie im Ursprungsplan fortgeführt. Somit sollen Konflikte in Bezug auf die Nachbarschaft durch eine zu starke Kulissenwirkung errichtbarer Anlagen auf dem Grundstück vermieden werden. Des Weiteren entspricht die eingeschossige Bauweise dem zu erwartenden Nutzungskarakter durch öffentliche Einrichtungen im dörflichen Kontext. Nachvollziehbarerweise bildet die bestehende Verkehrsfläche Fahrenkamp für den Kindergarten und die Schulstraße für das Sportfunktionsgebäude den Bezugspunkt für die Höhenangaben, da die Bebauungen in diesem Zusammenhang ihre Raumwirksamkeit entfalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zugunsten der Flexibilität der Gemeinde bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen den Mindestabstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen, zur Stellplatzanlage sowie zu den benachbarten Grundstücken einhalten. Hiervon abweichend wird zur Schulstraße ein Mindestabstand von 5,00 m festgesetzt, um den vorhandenen Charakter des Straßenraums nicht zu verändern. Die Baugrenzen werden zudem für das nordwestliche Areal nach dem neuen räumlichen Geltungsbereich angepasst und erweitert. Hier wird die auf baugenehmigungsrechtlicher Basis erfolgte Erweiterung nun zukünftig im engen Rahmen von der Bauleitplanung erfasst. Weitere Entwicklungen sind in diesem Bereich nicht Gegenstand der Planung.

Da für den neuen Anbau des Kindergartens bestehende Pflanzbindungen weichen müssen, werden deren Verlust durch die Entwicklung eines Blühstreifens auf einer planexternen Fläche südwestlich der Ortslage in einer äquivalenten Größe ausgeglichen, wie sie aufgrund der Anordnung der Anlagen auf dem Grundstück nicht länger an Ort und Stelle realisierbar sind.

Des Weiteren bildet die externe Maßnahme den Ausgleich für die Anpflanzungen im Bereich der Schulstraße, die der vorhabenbedingten Vergrößerung des Baufensters im vorgelagerten Bereich des Sportfunktionsgebäudes zugunsten der Realisierung von Stellplätzen zum Opfer fallen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen werden mit Hinblick auf das Vorhaben nicht als erforderlich angesehen. Ein planungsbedingtes Kompensationserfordernis wäre im beschleunigten Verfahren ohnehin als bereits erfolgt bzw. zulässig anzusehen.

Auch wenn durch die Änderung das planungsrechtlich zulässige Maß an Überbauung nicht angehoben wird, ist im Rahmen der Planung mit einer Zunahme der Überbauung zu rechnen. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften, sollte einer erweiterten Einleitung nicht zugestimmt werden.

2.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet besteht dem Grunde nach schon und wird lediglich planungsrechtlich neu abgesichert. Die Erschließung besteht somit weiterhin aus der Zufahrt von der Schulstraße aus, die im bisher festgesetzten Umfang auch weiterhin erfasst wird.

Die den Nutzungseinheiten zugeordneten, erforderlichen Stellplätze sind im Zuge des Anbaus zukünftiger Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren auf dem Grundstück nachzuweisen. Aufgrund der Erweiterung des Kindergartens wurde das Baufenster östlich der Sportfunktionshalle in Richtung Schulstraße ausgedehnt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn. Die Müllbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

Die Müllbehälter sind rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Das Gebiet und die darauf befindlichen Gebäude sind bereits in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Eine zusätzliche Einleitung in die Entsorgungssysteme sollte nur im Ausnahmefall dann zugelassen werden, wenn das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser nicht schadlos auf den Freiflächen des Grundstücks zur Versickerung gebracht werden kann. Es sind zudem Maßnahmen der Retention einer zusätzlichen Einleitung vorzuziehen.

Der **Wasserverband Gifhorn** hat in seiner Stellungnahme vom 19.12.2022 mitgeteilt, dass nur, dass aus den Neuanlagen anfallende häusliche Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet werden darf und das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück fachgerecht zu bewirtschaften ist.

2.4 Brandschutz

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

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 20.12.2022 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 Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Gebietstypik:

Sondergebiete (SO), [1 Vollgeschoss, GRZ: 0,4, GFZ: 0,4] mit min. 48 m³/h

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Sondergebiete (SO) mit min. 48 m³/h

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 Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in

Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

2.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist entsprechend durch Verkehrslärm von der Schulstraße vorbelastet. Insgesamt ist das Beeinträchtigungsniveau aber nicht erheblich. Des Weiteren ist in Bezug auf die vorhandene Nutzung und deren geplante Erweiterung nicht davon auszugehen, dass durch die umgebenden Nutzungen Konflikte ausgelöst werden. Schutzwürdige Nutzungen sind lediglich tagsüber in der Woche zu erwarten. Die Konfliktsituation existiert dem Grunde nach allerdings bereits und wird nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen. Es wird durch die Änderung kein höherer Schutzanspruch ausgelöst als bisher.

Auch die Nutzung auf dem Grundstück wird umsetzungsbedingt intensiviert. Es ist mit einer Zunahme der Verkehrsströme auf dem Grundstück sowie in der Umgebung durch die Erweiterung zu rechnen. Diese wird sich allerdings in einem überschaubaren Rahmen bewegen. Außerdem weist die Gemeinde auf die Sozialadäquanz gegenüber kommunalen Infrastrukturen hin, die von der Umgebung ein höheres Maß an tolerierenden Immissionen beinhaltet. Zudem sind die Beeinträchtigungen außerhalb der Schutzzeiten nur früh und nachmittags in Zeiten der Verbringung zu erwarten. Der Lärm spielender Kinder bspw. tagsüber ist zu akzeptieren.

2.6 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld landwirtschaftlich genutzter Flächen, diese Situation besteht allerdings dem Grunde nach ebenfalls bereits seit der Ausweisung im Urplan. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass Immissionen aus der Landwirtschaft (Staub, Lärm, Gerüche) auch von Beregnungsmaschinen im ortsüblichen Umfang zu tolerieren sind.

Nach Auskunft des **Dachverbandes der Beregnungsverbände** (30.11.2022) gehören angrenzende Flächen des Plangebietes sowie die externe Ausgleichsfläche zum Beregnungsverband Wasbüttel. Sollte eine Umnutzung von Flächen beabsichtigt sein, die zum Beregnungsverband gehören, müssen diese entlassen werden. Dazu ist ein formloser Antrag beim Verband zu stellen. Für die Entlassung ist eine Ablösung an den Verband zu bezahlen. Die Ablösung wird vom Verband festgelegt und umfasst die noch auf den Flächen liegenden Verbindlichkeiten, Grund- und Verwaltungskosten sowie anteilige Herstellungskosten des Verbandes.

Es sind auch Leitungen des Verbandes, die in den Plangebietes liegen, umzulegen, soweit es sich um Leitungen handelt, die zum Gesamtnetz gehören. Leitungen, die nur für die Versorgung der betreffenden Grundstücke in den Plangebietes erforderlich sind/waren, können stillgelegt werden. Die Kosten für die Leitungsumlegungen und -stilllegungen sind vom Vorhabenträger zu bezahlen.

Mit der Abwicklung sollte nicht erst beim Bau begonnen werden. Werden die Flächen nicht entlassen, verbleiben sie beitragspflichtig im Verband.

2.7 Bodenbelastung/ Kampfmittel

Informationen über Belastungen des Bodens und oder das Vorhandensein von Kampfmitteln für das Plangebiet liegen der Gemeinde nicht vor.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)** hat mit Stellungnahme vom 29.11.2022 Folgendes mitgeteilt:

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: *Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.*

Sondierung: *Es wurde keine Sondierung durchgeführt.*

Räumung: *Die Fläche wurde nicht geräumt.*

Belastung: *Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.*

Es wird aus diesem Grund eine Luftbilddauswertung beantragt.

3.0 Umweltbelange

3.1 Natur und Landschaft

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

Das Areal liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet (WSG) "Wedelheine", Schutzzone III Gebietsnr.: 03151406101

Eine das Plangebiet betreffende Schutzgebietsausweisung besteht insofern, dass sich die Fläche in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Wedelheine" befindet. Es ist allerdings davon auszugehen, dass dies nicht zu einem grundsätzlichen Planungsausschluss führt, da es die gesamte (bebaute) südwestliche Ortslage von Wasbüttel betrifft und die geplante Nutzung – wie bisher – schutzgebietskompatibel ist.

Eingriffsregelung

Grundsätzlich beinhaltet die vorliegende Planänderung keine Anhebung der Grundflächenzahlen o. ä., sodass planungsrechtlich keine weiteren Überbauungen zugelassen werden. Im Ergebnis wird es vorhabenbedingt allerdings zu einer Zunahme der Versiegelungen im Plangebiet kommen. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind.

Ungeachtet der Tatsache, dass die Planung keine Anhebung der Versiegelungszahlen zum Gegenstand hat, greift die Gemeinde mit Blick auf die geringe Größe des Planbereichs und seiner allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, die gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet begründetermaßen auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Tatsache, dass die Pflanzbindungen, die planbedingt nicht erhalten werden können, auf einer südwestlich von Wasbüttel, gelegenen planexternen Fläche ausgeglichen werden und somit kein weiteres Kompensationserfordernis zum Tragen kommt.

Hierzu wird innerhalb des Flurstücks 24, der Flur 6, in der Gemarkung Wasbüttel auf ca. 1.000 m² ein Blühstreifen entwickelt. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, auf der teilweise bereits ähnliche Kompensationsmaßnahmen festgelegt sind, die nun erweitert und ausgebaut werden. Die Gewährleistung des Entwicklungsziels erfolgt durch die Vorgaben zu Bewirtschaftung und zum zu verwendenden Saatgut.

Gemäß § 9 Abs. 1a und § 135a Abs. 2 BauGB wird die beschriebene Maßnahme der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Sportzentrum Fahrenkamp" als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für entfallene Anpflanzfestsetzungen zugeordnet. Die rechtliche Sicherung erfolgte durch den zu erfolgenden Satzungsbeschluss i. V. m. dem nach der Umsetzung im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen (Eigenverpflichtung). Da sich die Fläche im Eigentum der planenden Gemeinde befindet, die ebenfalls Träger des Vorhabens ist, wird die rechtliche Sicherung des Ausgleichs durch die abschließende Beschlussfassung in ausreichendem Maße gewährleistet. Es bedarf keiner weiteren Regelung.

Die Gemeinde sieht darüber hinausgehende Maßnahmen nicht als erforderlich an, ebenso wie die Forderungen des Landschaftsrahmenplans³⁾, Eingrünungsmaßnahmen zur offenen Landschaft hin umzusetzen, da die offensichtlich aufgrund der großräumig umbauten bzw. intensiv genutzten Lage nicht den Gegebenheiten entspräche. Am westlichen Rand der westlich angrenzenden Sportplätze befinden sich bereits entsprechende Übergänge/ Pflanzstrukturen.

Artenschutz

Üblicherweise ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Artenschutzprüfung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden können, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder einschränken können. Die Prüfung schutzrelevanter Arten ist im vorliegenden Fall ohne Ergebnis geblieben. Aufgrund der Informationen und Auswertung der Planwerke, Vor-Ort-Begehungen sowie hinsichtlich der baulichen Nutzung auf dem Grundstück und der Plangebietsumgebung – es handelt sich um ein vorhandenes Baugebiet – sind plan- und umsetzungsbedingte Tatverbotsbestände auf der Grundlage des vorhandenen Informationsstandes auszuschließen.

Die angrenzenden Bereiche sind durch weitere Baugebiete, Sportplätze und verkehrliche Infrastrukturen gekennzeichnet. 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. Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass streng geschützte Arten sich in dem Planbereich oder den direkt angrenzenden Strukturen befinden. Des Weiteren

³⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994, S. 140, 4.1.2 Natur und Landschaft im besiedelten Bereich

befinden sich auf dem zukünftigen Planungsareal keine wichtigen Grünstrukturen und auch das kleine Pionierwaldstück nordwestlich wird durch die Planung nicht berührt.

Die Gemeinde weist aber dennoch darauf hin, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt und zu beachten ist.

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 Denkmalschutz

Für den Plangeltungsbereich ist eine archäologische Fundstelle bekannt (Wasbüttel FStNr. 18). Auf dem Gelände des Kinderspielplatzes wurde im Jahr 2000 eine Grube mit den Resten von zahlreichen (mindestens 50) Gefäßen der vorrömischen Eisenzeit gefunden.

Die Funde deuten auf eine intensive vorgeschichtliche Besiedlung in dem Areal hin. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist dringend mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde zu rechnen.

Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Es wird empfohlen, bei Planungen frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde/ Kreis- und Stadtarchäologie (Dr. Ingo Eichfeld; 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) Kontakt aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Baudenkmale sind für die Umgebung des Plangebietes hingegen nicht bekannt bzw. liegen zu weit nordöstlich, als das durch Vorhaben im baulichen Bestand auf dem Grundstück Betroffenheit ausgelöst werden kann.

3.4 Bodenschutz

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

Der Bodentyp im Planungsgebiet gehört zu den Podsol-Braunerden (Mittlerer Podsol). Verbraunung und Podsolierung prägen Bodeneigenschaft und Nutzung und bedeuten mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und mittlere Erträge bei der Ackernutzung.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung liegt das Untersuchungsgebiet am südwestlich bebauten Ortsrand und ist innerhalb der Siedlungsflächen durch vornehmlich Spiel- und Sportflächen geprägt. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Verichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

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

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

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

4.0 Flächenbilanz

Gebietscharakter	Fläche	Anteil
Flächen für Gemeinbedarf	0,88 ha	94 %
Straßenverkehrsflächen	0,05 ha	6 %
Planbereich	0,93 ha	100 %

5.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der **Telekom** (Stellungnahme vom 12.12.2022). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die aktuelle Hauszuführung für den Kindergarten liegt im geplanten Bereich der Erweiterung des Kindergartens. Die Verlegung unserer Telekommunikationslinien muss durch den Anschlussinhaber/ Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden. www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens (**Vodafone** Stellungnahme vom 16.12.2022). Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Verwaltung in Wasbüttel und Isenbüttel zu informieren und sich zu äußern.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

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

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung hat innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom 21.11.2022 bis zum 21.12.2022 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 06.11.2022 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 Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.11.2022 bis zum 21.12.2022 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 13.06.2023 durch den Rat der Gemeinde Wasbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren zur Satzung beschlossen. Den Begründungen zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift wurde zugestimmt.

Wasbüttel, den 03.08.2023

gez. Freund
(Bürgermeister)

Siegel

Anlage: Planexterne Ausgleichsfläche

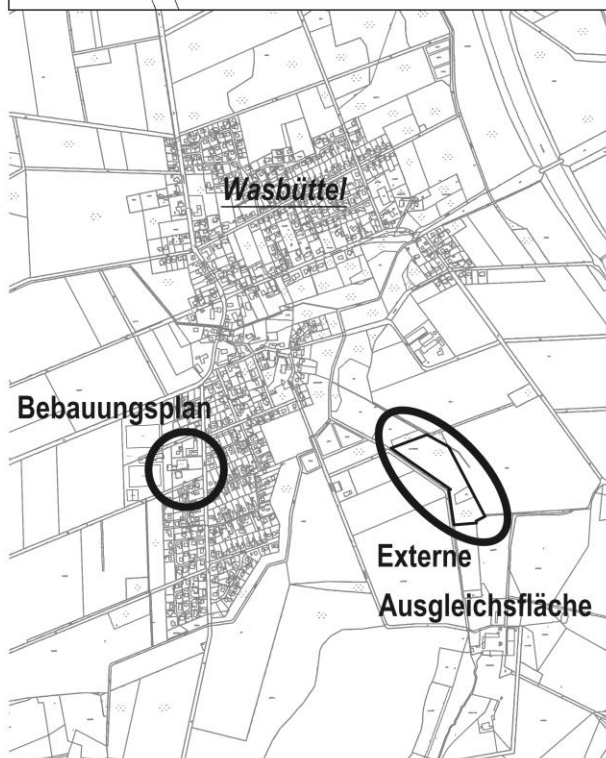
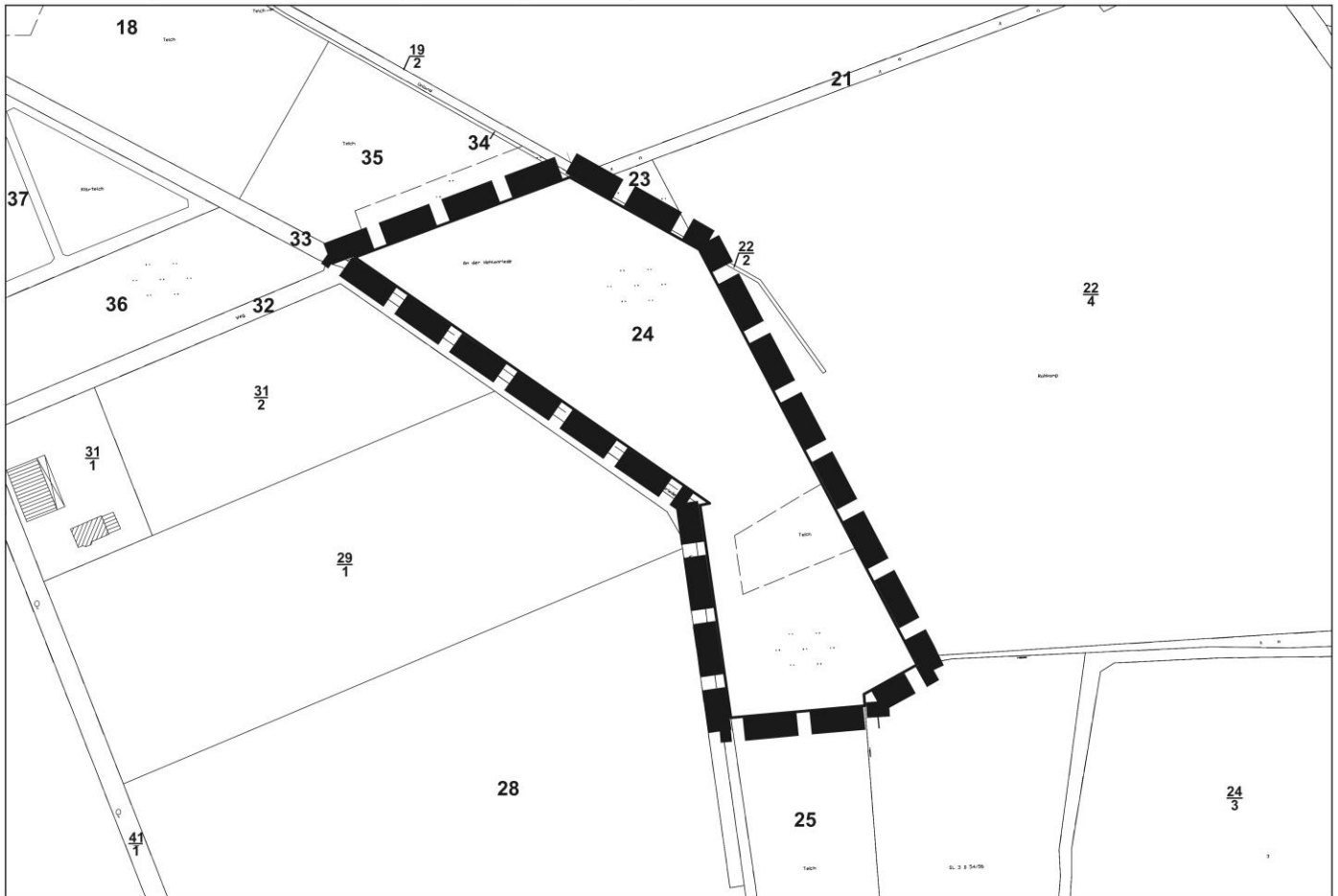


Bebauungsplan
Sportzentrum Fahrenkamp
2. Änderung und Erweiterung

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2019)



Externe Ausgleichsfläche 2 - Anlage zur Begründung



1. Innerhalb des gemeindeeigenen Flurstücks 24 der Flur 6, Gemarkung Wasbüttel wird auf ca. 1.000 m² ein Blühstreifen entwickelt.
2. Die Gewährleistung des Entwicklungsziels und der naturschutzfachlichen Kompensation erfolgt durch die Begrenzung der Bewirtschaftung auf eine einmalige Mahd nach der Blühphase. Die verwendeten Pflanzen sind aus zertifiziertem und gebietsspezifischen Saatgut zusammenzustellen. Einjährige Blühstreifen sind im Frühjahr zu erneuern, mehrjährige Blühstreifen im Falle ihres Abgangs.
3. Gemäß § 9 Abs. 1a und § 135a Abs. 2 BauGB wird die beschriebene Maßnahme der 2. Änderung Erweiterung des Bebauungsplans "Sportzentrum Fahrenkamp" als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für entfallene Anpflanzfestsetzungen zugeordnet.