

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,00m Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Köchinger Wege"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Köchinger Wege, 1. Änderung"

Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO:
 - a) Firsthöhe (FH) im Sinne der Festsetzung ist die Schnittlinie zwischen den Oberflächen der Dachhaut an der höchsten Stelle.
 - b) Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage des in der Straßenkrone liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.

Hinweise

Artenschutz

Gehölzfällungen sollten auf die Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar begrenzt werden. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu beachten.

Örtliche Bauvorschrift

aufgrund des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die allgemeinen Wohngebiete (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Köchinger Wege", 3. Änderung.
Die Begrenzung ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans ersichtlich.
- (2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Dachneigung der Hauptgebäude.

§ 2 Besondere Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung, Dachfarbe und Dachneigung

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Mindestdachneigung von 30° als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszuführen. Die gegenüberliegenden Dachflächen müssen dabei die gleiche Dachneigung besitzen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

(gem. § 80 Abs. 3 NBauO)
Ordnungswidrig handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Vechelde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Vechelde, den 27. Mai 2019

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Vechelde, den 27. Mai 2019

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 23.11.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Peine, den 20. Mai 2019

gez. W. Borch, VmOAR (Katasteramt Peine) Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 15.5.19

gez. Schwerdt (Planverfasser) gez. Görner (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.09.2018 den Entwürfen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 24.09.2018 bis 24.10.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vechelde, den 27. Mai 2019

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 06.05.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Vechelde, den 27. Mai 2019

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 06. Juni 2019 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Peine bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 06. Juni 2019 in Kraft getreten.

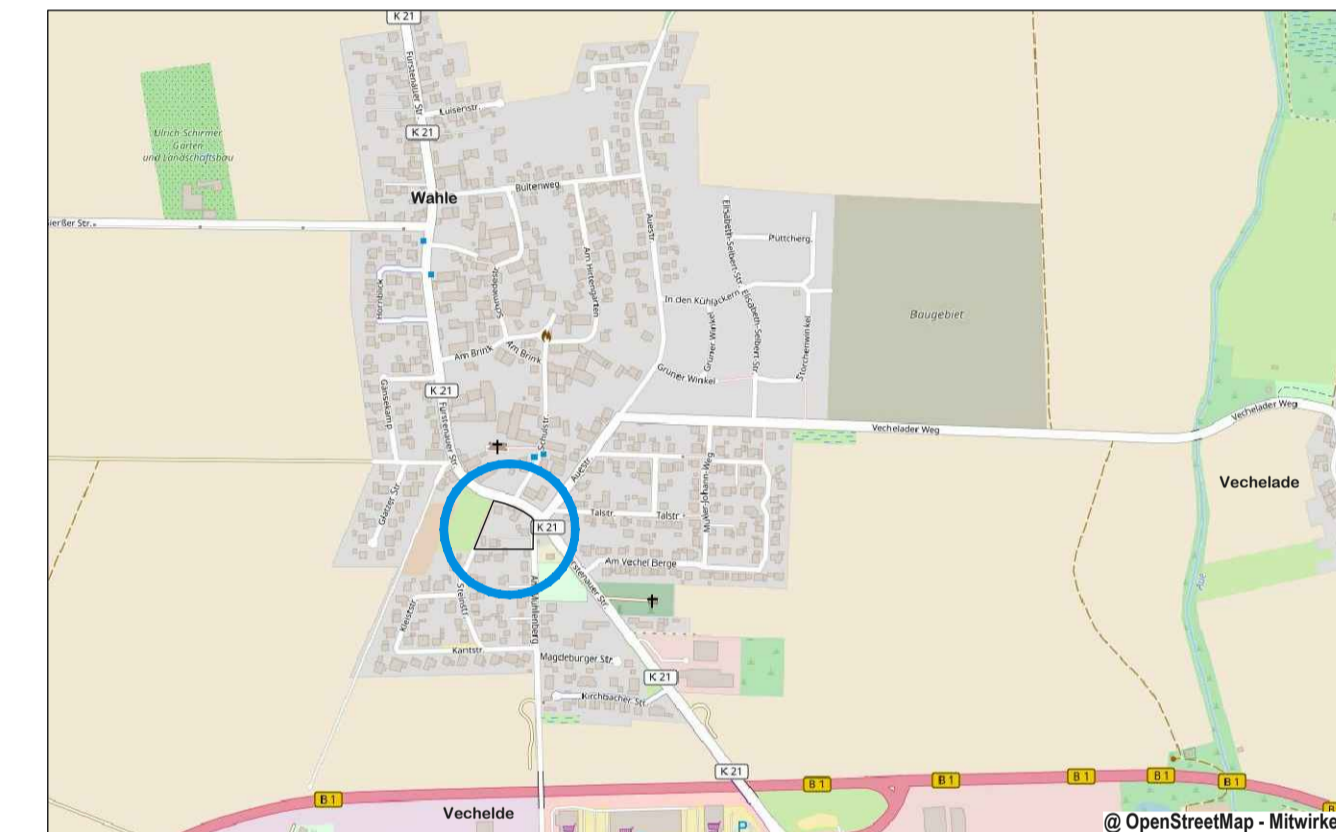
Vechelde, den 12. Juni 2019

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Vechelde, den

..... (Bürgermeister)



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

Vechelde, den
Der Bürgermeister

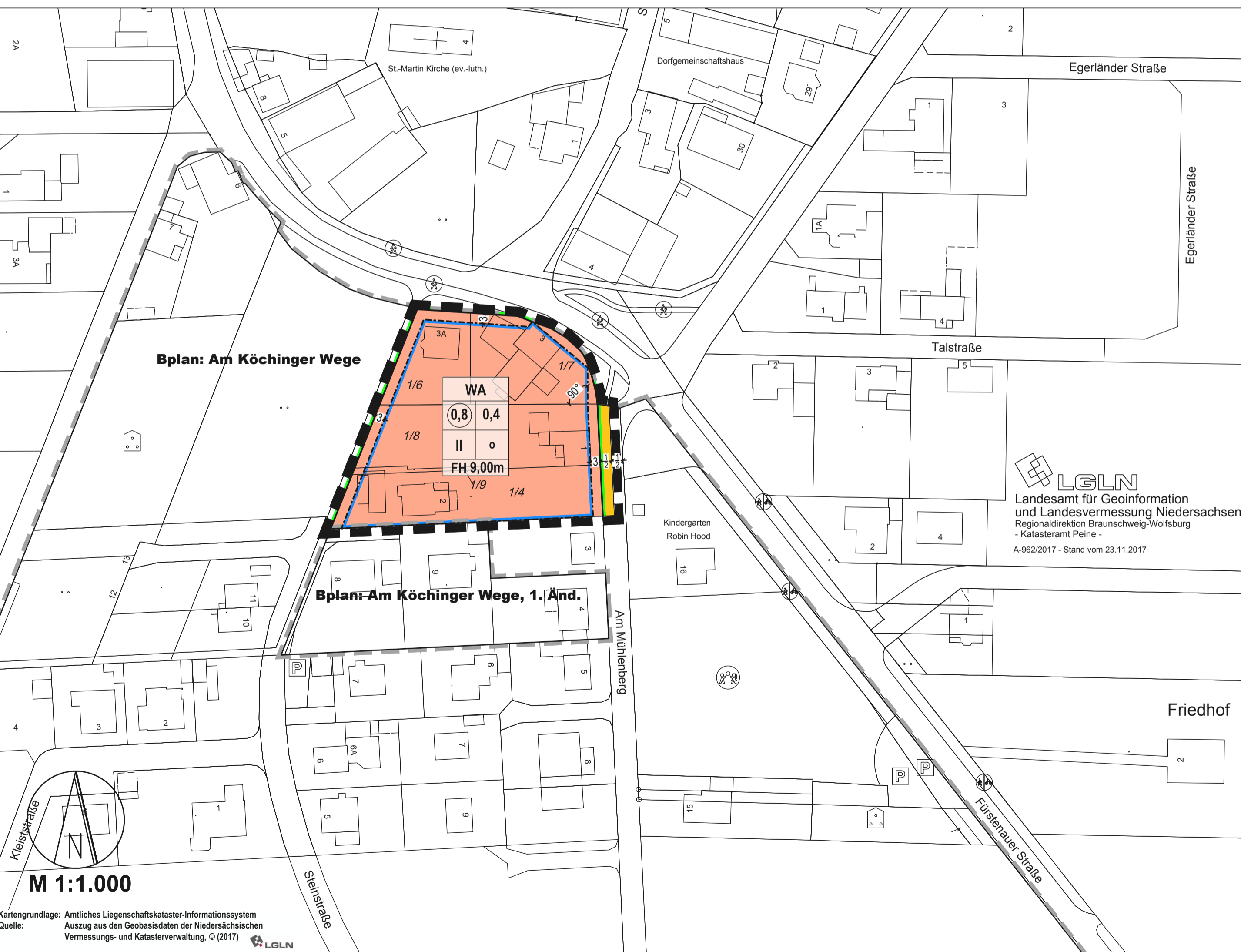
i.A.
(Grabsch)

**Gemeinde Vechelde
Gemeindeteil Wahle**

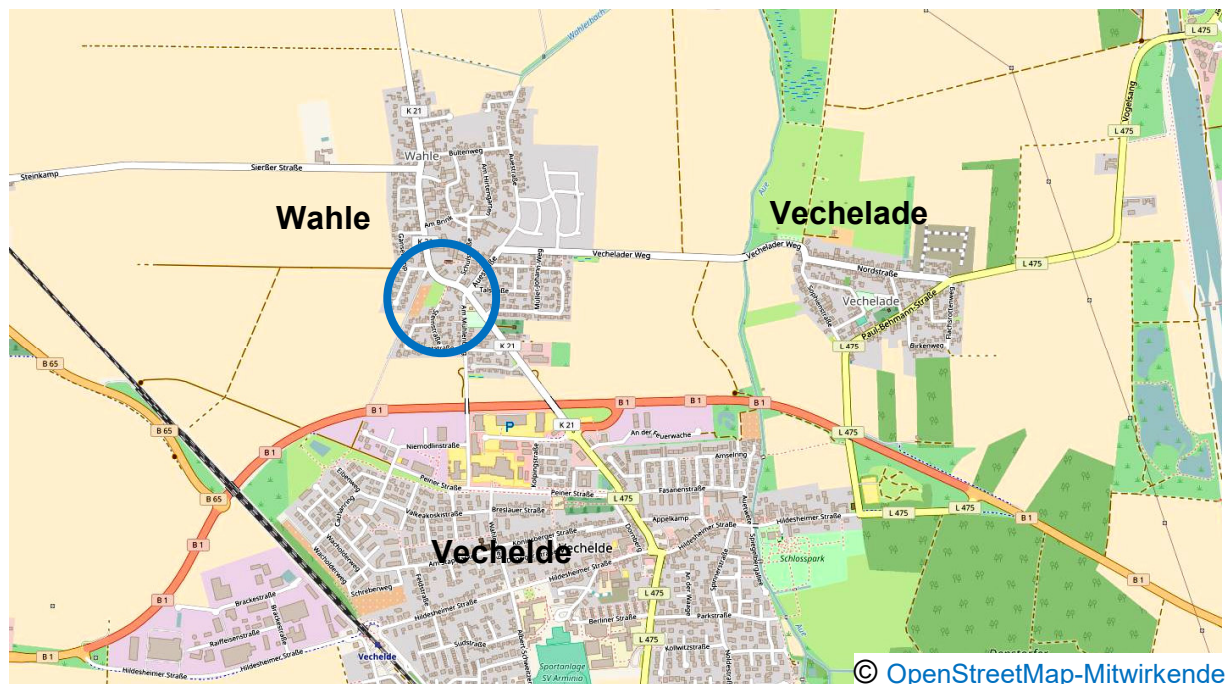
**Am Köchinger Wege, 3. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung



Begründung zum Bebauungsplan Am Köchinger Wege, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



2018
In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Görner

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Wahle, Landkreis Peine

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	5
2.1 Baugebiete	5
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Brandschutz	8
2.5 Spielflächen	9
3.0 Umweltbelange	9
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	9
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	10
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	11
6.0 Flächenbilanz	12
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	12
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	13
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	13
10.0 Verfahrensvermerk	14

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Vechelde liegt im Städtedreieck Braunschweig, Peine, Salzgitter unmittelbar westlich von Braunschweig im Landkreis Peine. Die Entfernung zum Oberzentrum Braunschweig beträgt rd. 7 km; zur mittelzentralen Kreisstadt Peine sind es rd. 10 km.

Die aus den 17 Gemeindeteilen Alvesse, Bettmar, Bodenstedt, Denstorf, Fürstenau, Groß Gleidingen, Klein Gleidingen, Köchingen, Liedingen, Sierße, Sonnenberg, Vallstedt, Vechelade, Vechelde, Wahle, Wedtlenstedt und Wierthe bestehende Einheitsgemeinde hat z. Zt. rd. 17.300 Einwohner auf einer Fläche von rd. 7.590 ha. Als Mitgliedsgemeinde des Regionalverbands Großraum Braunschweig gilt für Vechelde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Gemeinde bilden die Ortschaften Vechelde und Wahle mit Vechelade an den Kreuzungspunkten der Bundesstraße B 1 mit der Bundesstraße B 65, der Landesstraße L 475 und der Bahnstrecke Hannover - Braunschweig - Berlin. Entsprechend der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen der drei Gemeindeteile bilden sie das Grundzentrum (RROP) in der Gemeinde. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) haben Grundzentren die Aufgabe zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich der Zentralen Orte auszurichten. Nach den Grundsätzen im LROP 2017 soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft den bebauten Innenbereich von Wahle südlich der Fürstenauer Straße, westlich der Straße Am Mühlenberg. Innerhalb des rechtskräftig durch den Bebauungsplan "Am Köchinger Wege" überplanten Bereichs soll im geringen Umfang eine Nachverdichtung zugunsten des Wohnens ermöglicht werden.

Wie oben ausgeführt ist der rd. 1.400 Einwohner zählende Gemeindeteil Wahle Teil des Grundzentrums der Gemeinde. Er befindet sich unmittelbar nördlich der Ortslage Vechelde nur durch den Trasseneinschnitt der Bundesstraße B1 getrennt. Insofern besteht für Wahle auch eine direkte Nähe zum Einkaufszentrum Vechelde-Nord, das vor der Neutrassierung der Bundesstraße teilweise auf Wahler Gebiet lag. Die Ortsmitte Vechelde, die auch das Dienstleistungszentrum der Gemeinde mit dem Rathaus bildet, ist in nur rd. 1.500 m zu erreichen. In der Ortsmitte von Vechelde finden sich auch die gemeindlichen und übergemeindlichen schulischen Angebote, wie Grund-, Haupt- und Realschule, Gymnasium sowie eine Förderschule. In der Ortschaft Wahle selber bestehen Kindertagesstätten, eine unmittelbar östlich der Straße Am Mühlenberg.

Das RROP 2008 stellt in seiner zeichnerischen Fassung den bebauten Bereich von Wahle nachrichtlich als Siedlungsfläche dar. Mit Ausnahme der grundzentralen Einstufung bestehen keine weiteren Funktionszuweisungen für den Gemeindeteil.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Wahle, Landkreis Peine

Mit dem Ziel der Nachverdichtung im grundzentralen Innenbereich zugunsten der Entwicklungsaufgabe Wohnen berücksichtigt die Gemeinde die gesetzliche Vorgabe gem. § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Bebauungsplanänderung betrifft den seit dem 02.05.1966 geltenden Bebauungsplan "Am Köchinger Wege", der den südwestlichen Teil von Wahle, westlich der Fürstenauer Straße, zugunsten eines allgemeinen Wohngebiets überplant.

Am 31.07.1974 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplans rechtverbindlich, die die Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen/Kindergarten zugunsten eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zum Inhalt hat. Das Bebauungsplangebiet ist auf Grundlage der Festsetzungen bebaut.

Für eine Nachverdichtung auf einem Grundstück erfolgte eine 2. Änderung des Plans, die mit Datum vom 19.01.2016 Rechtskraft erlangte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Vorbereitung und Ordnung von Nachverdichtungsabsichten (§ 13a Abs. 1 BauGB) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Wegen der Innenbereichslage des Plangebiets handelt es sich somit um einen Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 1.660 m² den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m² deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne, die in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind wegen der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung nicht absehbar und vorgesehen. 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 zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da das Gebiet selber und sein Umfeld wohnbaulich geprägt sind.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung 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 werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Vechelde besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darstellt. Durch den Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Wahle, Landkreis Peine

(WA) gem. § 4 BauNVO vorsieht, wird insofern das o. g. Entwicklungsgebot beachtet.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Nachverdichtungen zugunsten des Wohnens in zentraler Lage des Grundzentrums Vechelde/Wahle/Vechelade zu schaffen. Die Gemeinde berücksichtigt dabei insbesondere auch die grundzentrale Bedeutung des Gemeindeteils, der die regionalplanerisch zugewiesene Entwicklungsaufgabe zur Schaffung von Wohnraum besitzt.

Konkretes Ziel der Bebauungsplanänderung ist u. a. eine Anpassung bzw. Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche für Baugrundstücke an der Straße Am Mühlenberg.

Neben dem Nachkommen der regionalplanerischen Ziele, die eine konzentrierte Entwicklung im Sinne des Zentrale-Orte-Konzepts fordern, entspricht die Planung auch den umweltschützenden Grundsätzen des Baugesetzbuchs gemäß § 1a Abs. 2, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung zu nutzen.

Besondere Beeinträchtigungen im Sinne von § 1a BauGB bereitet der Bebauungsplan nicht vor, da das Plangebiet bereits einer intensiven Nutzung und Bebauung durch das Wohnen unterliegt.

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht in besonderer Weise auf die Umsetzungsstrategie "Gender Mainstreaming" aus. Vielmehr berücksichtigt die Nachverdichtung zugunsten des Wohnens im erschlossenen Innenbereich die Belange aller Bevölkerungsgruppen in gleich guter Weise. Eine Beteiligung der Bevölkerung ist innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und einer regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) gegeben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Der Ursprungsbebauungsplan bestimmt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) an dem im Sinne der Nachverdichtungsabsichten festgehalten wird. Folglich wird die Art der baulichen Nutzung weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) bestimmt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt auch die noch dörfliche Struktur von Wahle mit landwirtschaftlichen Betrieben und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. So befinden sich in 50 m und 150 m Entfernung in nördlicher Richtung Landwirtschaftsbetriebe u. a. mit Pferdehaltung. Von

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Wahle, Landkreis Peine

diesen Betrieben können Emissionen in Form von Stäuben, Lärm und Gerüchen auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit ausgehen, die im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ordnet der Ursprungsbebauungsplan über Baufenster. Der Bebauungsplan bestimmt dabei für das südliche Grundstück 1 Baufenster, für das mittlere Grundstück 2 Baufenster, die jeweils Raum für die Errichtung jeweils eines freistehenden Einfamilienhauses lassen. Für den nördlichen Teilbereich bestehen keinerlei Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Aus diesem Grunde konnte hier ohne Änderung des Bebauungsplans zwischenzeitlich eine Nachverdichtung (Flurstück 1/6) realisiert werden.

Die sich für Nachverdichtungen hinderlich erweisenden einzelnen Baufenster werden im Rahmen der Änderung aufgegeben und so zusammengefasst, dass nur zu den äußeren Rändern des Baugebiets ein Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen festgesetzt wird. Über die 3 m hinaus wird eine straßennahe Bebauung nur für den Bestand im Nordosten des Wohngebiets zugelassen, zumal die dortige Bauflucht mit der Platzsituation auch im Gegenüber zu den Straßen Schulstraße und Auestraße korrespondiert. Die Zusammenfassung und Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen, die über eine Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt wird, entspricht der Vorgehensweise im Rahmen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans. Die in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) getroffenen Regelungen zu Grenzabständen für die Wohngrundstücke untereinander sind weiterhin zu beachten.

In konsequenter Folge der Nachverdichtungsziele wird die Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,3 auf 0,4 erhöht, wodurch auch weiterhin ein locker bebautes Wohngebiet gewährleistet ist, da hiermit die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO eingehalten werden.

Mit Bezug auf die Wohngebäude Am Mühlberg 1 und Fürstenaue Straße 3, die jeweils eine II-Geschossigkeit aufweisen, wird für den Änderungsbereich eine II-Geschossigkeit zugelassen. Die Geschossigkeit korrespondiert damit auch mit den Regelungen für den südlich angrenzenden Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans. Damit sich künftige Gebäude in den Rahmen der vorhandenen Bausubstanz einfügen, insbesondere in den Kontext der südlich anschließenden I-geschossigen Wohnhäuser mit geneigten Dächern, wird die Höhe der Gebäude über eine Firsthöhe von 9,00 m begrenzt. Ergänzend werden innerhalb der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift ausschließlich geneigte Dächer zugelassen.

Für das Wohnhaus Am Mühlberg besteht in Bezug auf die aktuelle Firsthöhe von rd. 9,50 bis 10 m der Bestandsschutz.

Die Höhe der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 leitet sich aus der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit von II ab.

Zur Beibehaltung eines locker bebauten Wohngebiets wird an der offenen Bauweise (o), die Gebäude bis 50 m Länge mit seitlichem Grundstücksabstand erlaubt, festgehalten. Einschränkungen innerhalb der offenen Bauweise, bspw. auf Einzel- und Doppelhäuser, werden nicht getroffen. Zum einen würde dieses zu einer Ungleichbehandlung gegenüber den übrigen, nicht in den Änderungsbereich einbezogenen Baugebietsteilen führen, zum anderen würde dieses den Zielen der Gemeinde entgegenstehen, günstigen Wohnraum durch den Bau von Mehrfamilienhäusern oder Hausgruppen zu schaffen.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Wahle, Landkreis Peine

Seitens des Landkreises Peine besteht ein Merkblatt, das allgemein bei Baumaßnahmen zu beachten ist.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

Der äußere Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die durch den Ort führende Kreisstraße K21 (Fürstenauer Straße), die nach Süden in Vechelde in die L475 übergeht und Anschluss an die B1 besitzt. Die Straße Am Mühlenberg bindet in Richtung Norden an die Fürstenauer Straße (K21) an.

Sowohl die Straße Am Mühlenberg wie auch die Magdeburger Straße, die beide den Änderungsbereich erschließen, sind ausgebaut und öffentlich gewidmet; die straßenverkehrliche Erschließung ist insofern gesichert. Gemäß der Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplans, der die Fürstenauer Straße nicht mit einbezieht und dem Umstand, dass die nach Westen vorgesehene Erschließungsstraße bis heute nicht realisiert wurde, wird nur der zugehörige Teil der Straße Am Mühlenberg hälftig in den Planbereich einbezogen. Eine Qualifizierung des Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist durch die Aufnahme der Straßenbegrenzungslinie gegeben.

- Park- und Stellplatzflächen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind durch Garagen und Flächen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren bzw. -anzeigeverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Für Besucher stehen Flächen im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraßen zum Parken zur Verfügung.

- Öffentlicher Personennahverkehr

Wahle ist über die Buslinien 513 und 514 in den öffentlichen Personennahverkehr eingebunden, wobei Busse der Buslinie 513 nur an Schultagen fahren. Im Zuge der Errichtung einer Querungshilfe an der Fürstenauer Straße ist vorgesehen eine Haltestelle der Buslinien dorthin zu verlegen. Die zukünftige Bushaltestelle wird sich damit künftig unmittelbar am Änderungsbereich befinden.

Der Bahnhof Vechelde befindet sich in rd. 2 km fußläufiger Entfernung.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die in den Straßenräumen liegenden Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. gegeben und ausreichend. Die Ergänzung von Hausanschlüssen im Zuge von Nachverdichtungen ist dabei ohne öffentliche Maßnahmen möglich.

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt über die Netze der Energieversorgung Vechelde GmbH & Co. KG.

Die Telekommunikationsgrundversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Ein Anlagenplan der Gesellschaft liegt der Gemeinde vor. Darüber hinaus befinden

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Wahle, Landkreis Peine

sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in den öffentlichen Straßenräumen und als Hausanschlüsse.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Trinkwassernetz der Ortschaft Wahle.

Die Abwässer werden über das ebenfalls vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz der Kläranlage in Wahle zugeleitet. Dort sind Kapazitäten zur Abwasserbehandlung vorhanden.

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zu versickern bzw. über geeignete Rückhaltemaßnahmen dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine. Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe durch die Anlieger hat so zu erfolgen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Ggf. sind die Abfallbehälter nach der Abfallentleerung durch die Anlieger wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Bei Baumpflanzungen sind die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücksbereich.

Im Bereich des im öffentlichen Straßenraums bestehenden Leitungsnetzes ist entsprechend des DVGW-Regelwerkes W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen – Planung Teil 1 Planung" ein Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten, der von Überbauungen frei zu halten ist.

Bei der Verlegung von neuen Ver- und Entsorgungslinien und Leitungen sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4 zu beachten.

2.4 Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser gem. DVGW Arbeitsblatt ist im Zuge der Straßenerschließung des Gebiets durch die Gemeinde im Einvernehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr geregelt worden.

Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Peine grundsätzlich bereit. Das vorhandene Wasser kann jedoch nur zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, kann der Verband weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundsatz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Wahle, Landkreis Peine

Deshalb werden alle Wasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um künftige Schutzobjekte herum hinsichtlich ihrer Löschwasserlieferung erfasst. Sollten in Summe keine 48 m³/h erreicht werden, wird im Baugebiet eine Zisterne errichtet.

Für die Genehmigungsebene einzelner Vorhaben sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden und ggf. die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sicherzustellen. Die Erfordernisse sind mit dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Peine abzustimmen.

2.5 Spielflächen

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sein werden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren steht unmittelbar östlich ein Spielplatz an der Straße Am Mühlenberg zur Verfügung.

3.0 Umweltbelange

3.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich wie auch die nahe Umgebung sind im Sinne eines Einfamilienhausgebiets locker mit Wohnhäusern, den entsprechenden Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen bebaut, wobei die Bauform des freistehenden Einfamilienhauses dominiert. Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Ziergärten zu charakterisieren. Ältere und mittelalte Großbäume finden sich innerhalb des Änderungsbereichs lediglich auf den beiden nördlich gelegenen Grundstücken.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Ergänzend bestimmt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung – also vor Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung – erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Planung gegenüberzustellen ist insofern der bauplanungsrechtlich geltende Bestand (Festsetzungen des Ursprungsplans aus dem Jahr 1966). Der Ursprungsplan bestimmt eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Einschränkungen zu Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO oder Garagen und Stellplätze bestehen nicht, so dass theoretisch auf dem Grundstück eine bis zu 100%ige Versiegelung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig wäre.

Gegenüber den Ursprungsfestsetzungen lässt die Bebauungsplanänderung eine weitergehende Versiegelung durch Hauptanlagen zu, in dem die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht wird. Auf der anderen Seite erfolgt durch die Planänderung für den betroffenen Bereich eine Überleitung in die aktuell geltende BauNVO, die die zuläs-

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Wahle, Landkreis Peine

sige Gesamtversiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf insgesamt maximal 60% der Baugebietsfläche begrenzt. In der Folge findet eine Reduzierung der zulässigen Bodenversiegelung und damit des Eingriffstatbestandes statt.

Vor diesem Hintergrund erzeugt die Planung keinen weitergehenden Eingriff im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

Der eingangs beschriebene Bestand lässt die Annahme zu, dass der Planbereich nur eine bedingte Eignung für Vorkommen gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten aufweist. Aufgrund der Struktur der Ziergärten, des Gehölzbestandes und der Kleinräumigkeit besteht allenfalls eine Betroffenheit europäischer Vogelarten und heimischer Fledermausarten, wobei in diesen Fällen davon auszugehen ist, dass dabei die typischen Arten des Siedlungsbereichs sind. Anhaltspunkte für das Vorkommen von vom Aussterben bedrohter Arten liegen zumindest nach Auswertung der interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) nicht vor. Vor diesen Hintergründen wurde auf eine artenschutzrechtliche Kartierung verzichtet, zumal Veränderungen des Gebietscharakters durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet werden.

Wegen der Begrenzung der zulässigen Versiegelung innerhalb der Wohngebiete durch eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Lage des Planbereichs innerhalb weiterer Wohngebiete ist in Bezug auf die heimische Singvogelwelt und für Fledermäuse davon auszugehen, dass Veränderungen nicht zu einer erheblichen Störung der jeweiligen Population im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) führen werden.

Hinsichtlich der Verbotstatbestände im Sinne von § 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 wird empfohlen, Abriss- und Baumaßnahmen oder Baumfällungen auf die Zeit vom 01.10. bis 28./29.02 eines jeden Jahres zu beschränken. Vor dem Fällen von Bäumen oder dem Abriss alter Gebäudesubstanz sind diese auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Fledermäuse dort angetroffen werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Peine abzustimmen.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

- Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für die im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans liegenden allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO. Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und regelt ausschließlich die Dachneigung der Hauptgebäude.

- Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift/ Begründung

Das Wohngebiet im Bereich des Bebauungsplans "Am Köchinger Wege" zeichnet sich mehrheitlich durch I-geschossige Einzelhäuser mit geneigten Dächern aus. Im nördlichen Teilbereich des Gebietes dominieren allerdings II-geschossige Gebäude. Hieran anschließend besteht mit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Köchinger Wege" die Möglichkeit ebenfalls II-geschossige Gebäude zu errichten.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Wahle, Landkreis Peine

Mit Blick auf die Bestandsgebäude im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans und der Möglichkeit, auch auf den unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücken II-geschossige Gebäude zu errichten, ermöglicht der Bebauungsplan im Plangeltungsbereich der 3. Änderung zwar ebenfalls die Errichtung II-geschossiger Gebäude. Damit sich neue Gebäude aber in den Rahmen der das Baugebiet ansonsten prägenden Gebäudehöhen einfügen, begrenzt der Bebauungsplan die Höhe der Gebäude über eine Firsthöhe von 9,00 m.

Neben der Einzelhausbauweise und der Höhe wird das gesamte Baugebiet durch beidseitig gleich geneigte steile Dachflächen in Form von Sattel- und Walmdächern geprägt. Um dieses Erscheinungsbild auch bei der Nachverdichtung von Baulücken im Änderungsbereich zu sichern, wird das beidseitig gleich geneigte Steildach (über 30° Neigung) im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift festgeschrieben.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt in seiner Stellungnahme vom 09.10.2018 aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft folgende Hinweise:

" Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Karbonatgesteine aus der Kreide in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld bis 700 m Entfernung nicht bekannt.

Das Planungsgebiet wird formal in die Gefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr. Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden."

Diese Stellungnahme der Behörde ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist in ihrer Stellungnahme vom 28.09.2018 darauf hin, dass der Geltungsbereich an ein Misch- bzw. Dorfgebiet grenzt, in dem sich in 50 m und 150 m Entfernung in nördlicher Richtung Landwirtschaftsbetriebe u. a. mit Pferdehaltung befinden. Von diesen Betrieben können Emissionen in Form von Stäuben, Lärm und Gerüchen auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit ausgehen, die von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich hinzunehmen sind.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Wahle, Landkreis Peine

Ferner ist darauf zu achten, dass landwirtschaftlicher Verkehr im Mühlenweg nicht durch parkende Pkws im Zusammenhang mit den zusätzlichen Wohnhäusern behindert wird.

Das Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V. gibt in seiner Stellungnahme vom 17.10.2018 die Hinweise, dass sich im Nahbereich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden. Durch die Bewirtschaftung der Flächen können Stäube, Gerüche und Geräusche in das Plangebiet hineinwirken. Diese sind als ortsüblich anzusehen und durch die Anwohner zu tolerieren.

Weiterhin dürfen parkende Pkws den landwirtschaftlichen Verkehr im Mühlenweg nicht beeinflussen.

6.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil	zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
allgemeine Wohngebiet (WA)	0,42 ha	98 %	1.660 m ²
Straßenverkehrsfläche	0,01 ha	2 %	-----
Plangeltungsbereich	0,43 ha	100 %	1.660 m ²

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Auslegung vom 29.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 in der Gemeinde Vechelde durchgeführt. Es wurden u. a. weitere Maßnahmen zur Begrenzung der Gebäudelängen zur Vermeidung nachbarschaftlicher Beeinträchtigungen gefordert. Dieses wurde u. a. mit Verweis auf die hierfür gültigen Regelungen der NBauO zurückgewiesen. Dem Hinweis, dass die Auslegungsfrist zu kurz wäre, wurde entgegengehalten, dass weder das Baugesetzbuch noch die zugehörige Verwaltungsvorschrift hierfür eine bestimmte Frist vorsieht.

- Öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 24.09.2018 bis 24.10.2018 in der Gemeinde Vechelde stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.09.2018 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur Aufnahme von Erhaltungsbindungen für Großbäume wurde entgegengehalten, dass die Planung den bisherigen Gebietszustand nicht verändert und auch bei Fällung von Bäumen ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse im Umfeld im Sinne von § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG bereitstehen. Darüber hinaus belastet eine

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Wahle, Landkreis Peine

Erhaltungsbindung für Gehölze nur diejenigen Grundeigentümer, die bereits heute Bäume auf ihrem Grundstück haben, während Grundstückseigentümer ohne Baumbestand von naturschutzfachlichen Restriktionen befreit werden. Zur besseren Berücksichtigung des Artenschutzes im Rahmen der Planverwirklichung wurde ein Hinweis auf den § 44 BNatSchG in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die öffentlichen Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Planumsetzung keine Kosten.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die öffentlichen Erschließungsflächen sind ausgebaut und öffentlich gewidmet. Die zur Ver- und Entsorgung notwendigen Anlagen sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Veränderungen innerhalb bestehender Gndstücks- und Hausanschlüsse sind zwischen den Anliegern und den Ver- und Entsorgungsträgern zu regeln.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Wahle, Landkreis Peine

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift hat mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.09.2018 bis zum 24.10.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 06.05.2019 durch den Rat der Gemeinde Vechelde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Vechelde, den 27. Mai 2019

gez. Werner

Siegel

(Bürgermeister) Werner
Bürgermeister