
Landkreis Wolfenbüttel
Samtgemeinde Sickinge
Gemeinde Evessen - OT Hachum

**Bebauungsplan „Am Steinkamp“
(gleichzeitig: 2. Änderung des Bebauungsplanes *Östlich Ringstraße*)
Begründung mit Umweltbericht**

**Vorentwurf
Verfahren §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB**

Sickinge, 05.08.2024

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig

T. 0531 / 12 19 240
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Vorgaben | 3 |
| 1.1 | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 1.2 | Lage und Geltungsbereich | 4 |
| 1.3 | Entwicklung des Planes | 6 |
| 2 | Städtebauliche Planung | 10 |
| 2.1 | Planerische Konzeption | 10 |
| 2.2 | Mögliche Konfliktsituationen | 12 |
| 2.3 | Spezieller Artenschutz | 13 |
| 3 | Flächenbilanz | 15 |
| 4 | Festsetzungen des Bebauungsplanes | 15 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 4.3 | Bauweise | 19 |
| 4.4 | Baugrenze | 20 |
| 4.5 | Öffentliche Verkehrsfläche | 20 |
| 4.6 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 21 |
| 5 | Textliche Festsetzungen | 21 |
| 6 | Hinweise | 22 |
| 7 | Empfehlungen | 23 |
| 8 | Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen | 24 |
| 9 | Ver- und Entsorgung | 28 |
| 10 | Maßnahmen zur Verwirklichung | 31 |
| 11 | Beschluss- und Bekanntmachungsdaten | 32 |

Anlagen:

Baugrunduntersuchung und -gutachten - bsp-Ingenieure, Braunschweig 2023

Kartierbericht Am Steinkamp / Hachum - LaReG, Braunschweig 2024

Plan Biotope und Brutvögel - LaReG, Braunschweig 2024

Plan Fledermäuse und Höhlenbäume - LaReG, Braunschweig 2024

Anmerkung:

Die für die neu hinzukommenden Bauflächen anzuwendende *Eingriffsregelung*, die Festlegung der dafür notwendigen *Ausgleichsflächen* und der *Umweltbericht* werden im Rahmen der folgenden Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

1 Vorgaben

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) beinhaltet allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen
- und ist in seiner Erschließung gesichert.

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die umweltschützenden Belange sind entsprechend § 1a BauGB in die Abwägung eingestellt worden.

Weiterhin sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Planung.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Zur Entwicklung und damit zur langfristigen Sicherung einer der beiden verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebsstandorte sieht die Gemeinde im Südosten von Hachum die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vor. Neben der historischen Vierseithofanlage *Ringstraße 7 / 7a* umfasst das Plangebiet die südlich anschließenden ausgedehnten Grünlandflächen, die im westlichen Abschnitt als Lagerplatz bereits heute einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Unter Einbezug einer derzeit als öffentlicher Spielplatz bereitgestellten Teilfläche sieht der Betriebsinhaber im nördlichen Bereich eine bauliche Erweiterung der Betriebsstätte (z.B. mit einer Lagerhalle) vor. Im südlichen Bereich ist dagegen die Errichtung einer Wohnbebauung für Mitglieder der Familie vorgesehen. Unbenommen von den baulichen Absichten verbleibt der Bestand der südöstlich gelegenen Obstbaumwiese, die sich aufgrund ihrer Ausdehnung und ihres Altbestandes als landschaftsprägend und von großer Bedeutung für den Naturraum erweist und demgemäß als Biotop gem. § 30 BNatSchG (bzw. gem. § 24 NNatSchG) geschützt ist.

Hachum stellt sich mit einer Zahl von 220 Einwohnern (31.12.2021) neben dem östlich benachbarten Gilzum (186 Einwohner) als ein Ortsteil der Gemeinde Evessen dar, die insgesamt 1.350 Einwohner umfasst. Das kleine Haufendorf liegt rd. 2 km westlich des Gemeindezentrums, das über die K 7 erreicht werden kann. Evessen verfügt mit einigen Geschäften, einer Gaststätte, dem Kindergarten und zahlreichen soziokulturellen Angeboten über eine verhältnismäßig breite Versorgungsinfrastruktur. Umfassende Einkaufsmöglichkeiten, eine ärztliche Versorgung oder weitere Betreuungs- und Bildungsangebote bestehen allerdings nicht. Diese sind im rd. 7 km nordwestlich gelegenen Sickinge als Sitz und Zentrum der gleichnamigen Samtgemeinde zu erreichen, dass auf Ebene der Regionalplanung entsprechend als Grundzentrum ausgewiesen ist.

Auch wenn im Falle dieses Bebauungsplanes die Entwicklung und damit die Sicherstellung des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes im Blickpunkt steht, so resultiert allgemein das Interesse an Bauland im Ort bzw. innerhalb der Gemeinde sowohl aus der Nachfrage der hier lebenden Bevölkerung als auch von potentiellen Neubürgern aus der umgebenden Region. Die geringe Entfernung (ca. 15 km) zur Kreisstadt Wolfenbüttel, die als Mittelzentrum über ein weitreichendes Angebot der Daseinsvorsorge verfügt, sowie die gleichermaßen kurze Distanz (ca. 15 km) zur Großstadt Braunschweig, die als Oberzentrum sämtliche Grund- und Versorgungsfunktionen anbietet, zeichnen die Lage der Gemeinde aus.

Insgesamt soll der Bebauungsplan *Am Steinkamp* im Einklang mit den regionalplanerischen Zielvorgaben unter weitestgehender Einbeziehung der natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten des Plangebietes sowie unter Beachtung und Gewährleistung der vorhandenen, unmittelbar umgebenden Nutzungsansprüche entstehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein partiell bereits genutzter und deshalb entsprechend vorgeprägter Siedlungsbereich in Hachum einer ergänzenden wohnbaulichen Entwicklung zugeführt. Eine übermäßig flächenhafte Ausdehnung des Dorfes am Siedlungsrand und ein damit einhergehender Verbrauch an Fläche und an Lebensraum werden somit auch weiterhin vermieden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Hachum. Innerhalb der Flur 1 gelegen umfasst der Geltungsbereich im Wesentlichen das Flurstück 23/1 mit der Hofbebauung und den ergänzenden Freiflächen. Im Nordwesten hat das Flurstück 61/14 bzw. der Straßenraum der erschließenden kommunalen *Ringstraße* Anteil am Plangebiet. Westlicherseits ist dagegen der ebenso für die Erschließung notwendige nördliche Abschnitt des Wirtschaftsweges (sog. *Am Steinkamp*) in den Geltungsbereich einbezogen, der sich als Flurstück 27 im Eigentum der Feldmarkinteressentschaft befindet. Im Süden ist dem Plangebiet zudem ein schmaler Streifen des Flurstückes 74 zugeordnet, welches der Flur 3 zuzurechnen ist.

Die vierseitig umbaute Hofanlage ist Teil des alten Dorfkerns, der sich im Zuge der kommunalen *Ringstraße* entwickelt hat. Der Haupterwerbsbetrieb umfasst neben der Ausrichtung auf den Marktfruchtanbau auch einen Hofladen und nimmt zwei Wohneinheiten auf. Die regionaltypisch errichteten Hauptgebäude weisen eine zweigeschossige Bauweise mit steilem Satteldach auf. Die vor allem als

Scheunen genutzten Nebengebäude ordnen sich diesen hinsichtlich ihrer Geschossigkeit unter; aufgrund ihrer baulichen Dimension prägen sie aber gleichzeitig das Ortsbild.

Unmittelbar südlich der Bebauung erstreckt sich ein Grünlandstreifen, der einer Nutzung als Lager oder auch für den Auslauf einiger Nutztiere dient. Daran schließt sich südlich ein alter Obstbaumbestand an, der aufgrund seiner Ausprägung und Größe als Biotop gem. § 30 BNatSchG unter Schutz steht. In gestalterischer Hinsicht verbindet sich damit eine markante traditionelle Prägung des Ortsrandes.

Unmittelbar westlich der Obstbaumbestandes umfasst das Plangebiet weitere Grünlandflächen, die als Lager und als Maschinenabstellfläche bereits einer regelmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Abgeschildert durch eine Schmitthecke schließt sich am westlichen Rand des Hofgrundstückes eine weitere Grünfläche an, die seit vielen Jahren der Öffentlichkeit als örtlicher Spielplatz zur Verfügung gestellt wird. Mit Blick auf die im Süden des Baugebietes zeitnah beabsichtigte Wohnbebauung beschränkt sich der Spielbereich nunmehr auf den nördlichen Teilbereich.

Neben einzelnen Gehölzstrukturen auf der Freifläche weist das Grundstück an seinem nördlichen und westlichen Rand Heckenstrukturen sowie einen Gehölzbestand auf, der eine Abschirmung gegenüber den umgebenden, in diesem Abschnitt in den Geltungsbereich mit einbezogenen beiden Straßenräumen (*Ringstraße* bzw. *Wirtschaftsweg Am Steinkamp*) bieten.

Plangebiet im Luftbild (Quelle *Geolife*)



1.3 Entwicklung des Planes

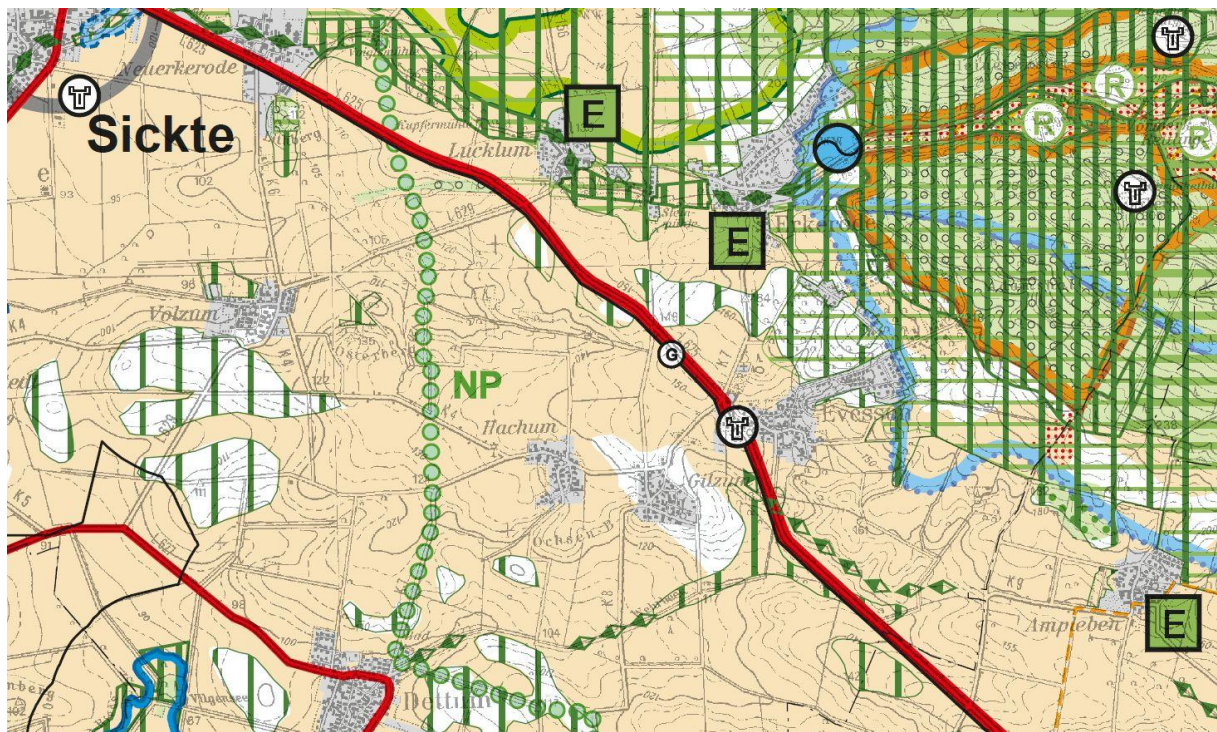
Gemäß ihrer unterschiedlichen Prägung und Eignung verzeichnet das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2008** für den Regionalverband Großraum Braunschweig unterschiedliche Raumkategorien bzw. Standorte. Während das *Vorbehaltsgebiet* eine *mögliche* Ausrichtung bezeichnet, die durch Planungen und Maßnahmen möglichst nicht beeinträchtigt werden soll, müssen entsprechende Vorhaben in *Vorranggebieten* mit der jeweils *festgelegten* Zweckbestimmung vereinbar sein.

Die Ortslage von Hachum ist im RROP in der Kategorie *Nachrichtliche Darstellungen als Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich* gekennzeichnet. Diese Darstellung umfasst auch das Plangebiet.

Während Sickte als Sitz der Samtgemeindeverwaltung dementsprechend die Funktion eines *Grundzentrums* zugewiesen ist, kommt den übrigen ländlichen Siedlungen auf dem Gebiet der Samtgemeinde Sickte keine zentralörtliche Funktion zu. Entsprechend wird in diesen Orten die Siedlungsentwicklung auf die sog. *Eigenentwicklung* mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 3,5 Wohneinheiten pro 1000 Einwohner begrenzt.

Bei einer zugrunde gelegten Einwohnerzahl von derzeit rd. 220 Einwohnern und einem Planungshorizont von zehn Jahren ergibt sich danach folglich zunächst ein Potenzial von lediglich ca. 8 Wohneinheiten. Allerdings leitet sich die geplante bauliche Entwicklung in Hachum auch aus dem Bedarf in der *gesamten* Gemeinde Evessen ab, weil im Hauptort derzeit keine größeren Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen.

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

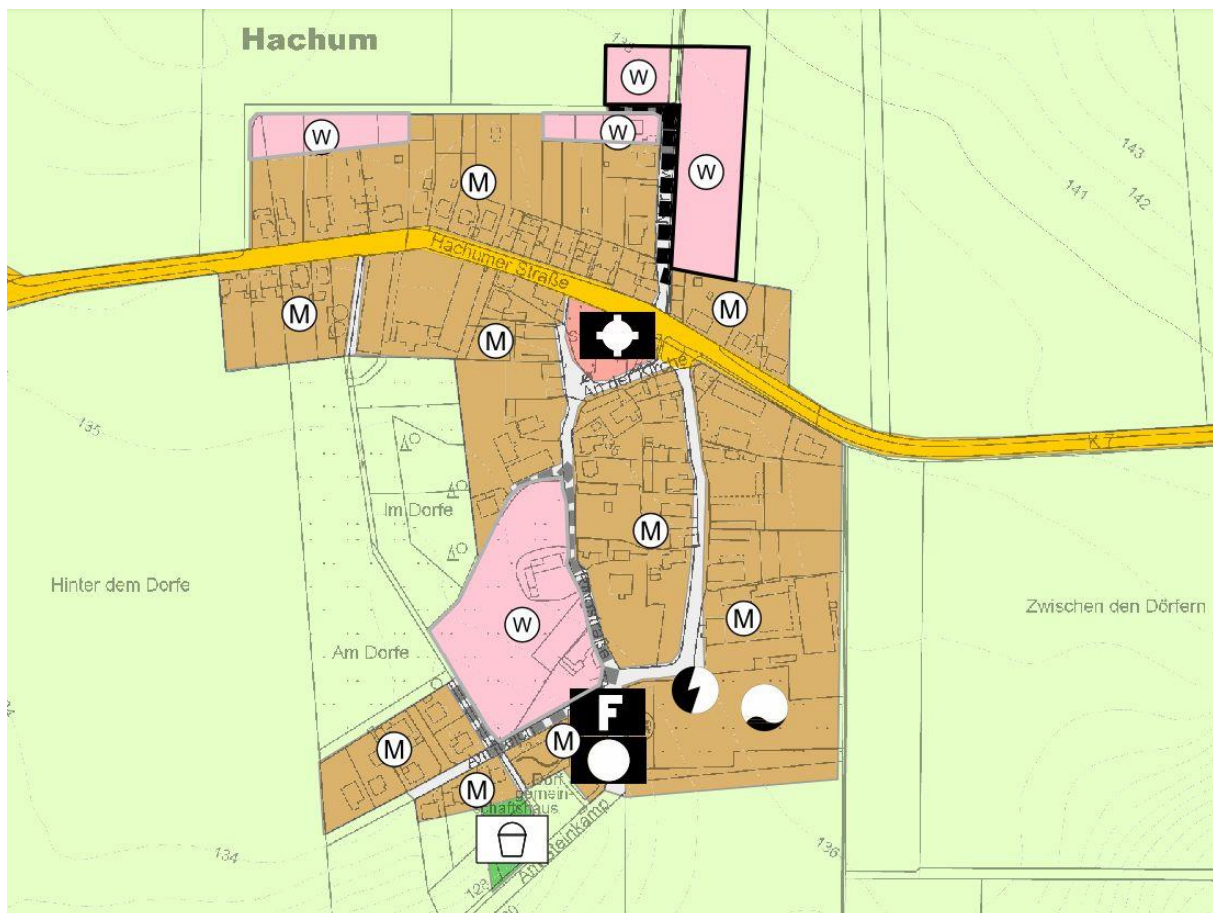


Evessen, Gilzum und Hachum weisen derzeit (31.12.2021) zusammen rd. 1.350 Einwohner auf. Unter Zugrundelegung des Orientierungswertes von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohnern sowie des Betrachtungszeitraumes von 10 Jahren errechnet sich für die Gemeinde somit eine raumverträgliche Anzahl von etwa 47 Wohneinheiten insgesamt.

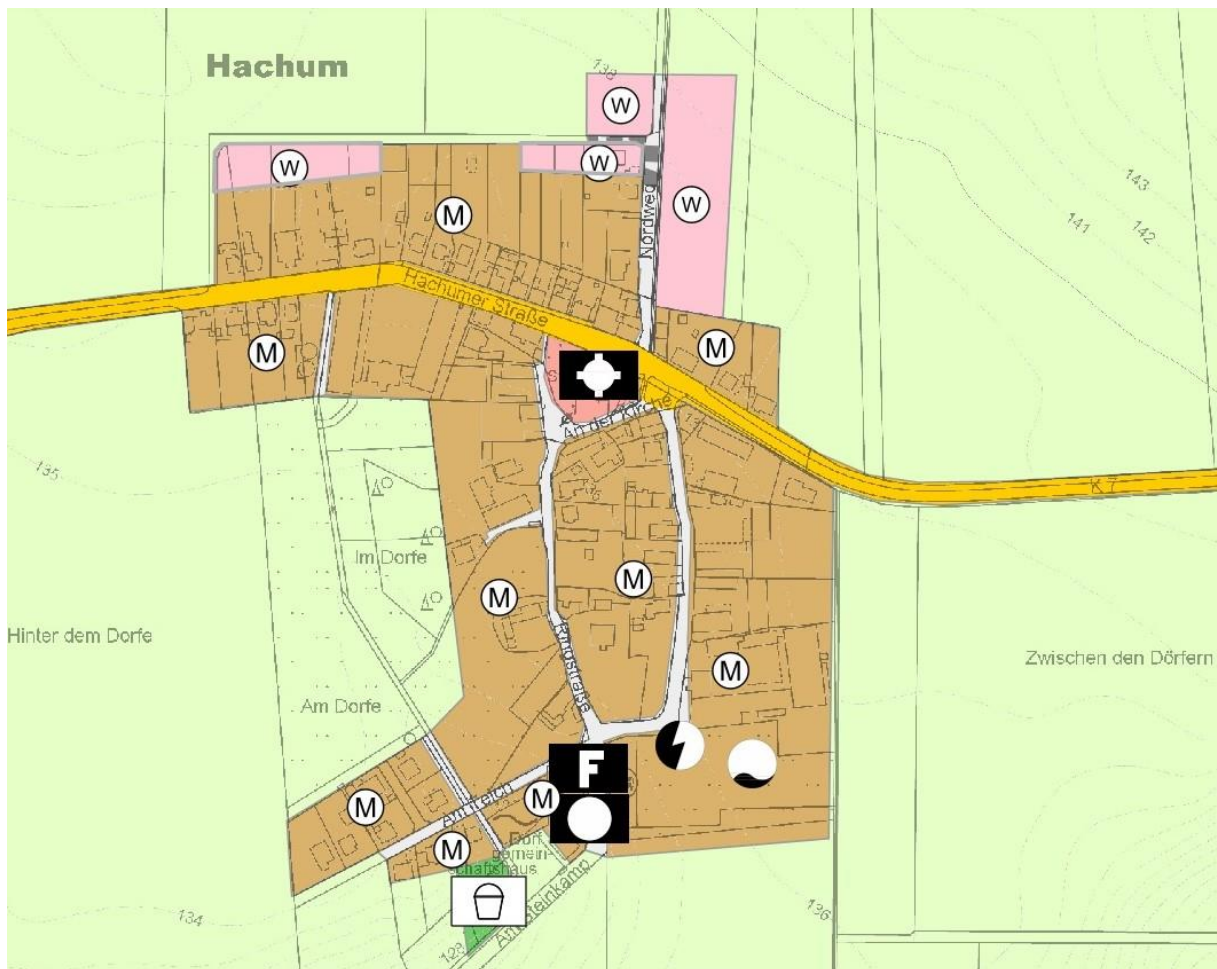
Von den für das gesamte Gemeindegebiet errechneten möglichen zusätzlichen Wohneinheiten sollen kurzfristig bis zu 10 in dem ebenso in Hachum geplanten Baugebiet *Im Dorfe* geschaffen werden. Gleichzeitig stehen hier allerdings die o.a. wohnbaulichen Erweiterungsfläche in Hachum und dabei auch das östlicherseits vom *Nordweg* mit dem Bebauungsplan *Hachum-Nord* bereits planungsrechtlich legitimierte einzelilige Wohngebiet mit rd. 5-6 Grundstücken nicht zur Verfügung. Unabhängig von den wohnbaulichen Erweiterungen handelt es sich im vorliegenden Fall wie in Kap. 1.1 erläutert aber um ein Vorhaben zur Sicherstellung des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes.

Mit Ausnahmen einzelner Flächen für den Gemeinbedarf, einer öffentlichen Grünfläche sowie einzelner Wohnbauflächen (W) am nördlichen Siedlungsrand kennzeichnet der **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Sickte nahezu den gesamten Ort entsprechend der hier ehemals landwirtschaftlichen Prägung als *gemischte Baufläche* (M). Das betrifft auch das Plangebiet, das sich mit der beabsichtigten Festsetzung eines *Dorfgebietes* gem. § 5 BauNVO als planungsrechtlich konform aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet erweist.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sickte – Stand nach der Berichtigung Nov. 2023 (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal Regionalverband Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sickte – Stand vor der Berichtigung Nov. 2023 (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal Regionalverband Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)



In der vermeintlich wirksamen Fassung ist das Plangebiet des Bebauungsplanes *Im Dorfe* als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung basiert auf der vermeintlichen Rechtskraft des zunächst gem. § 13b BauGB entwickelten Bebauungsplanes, der mit Verweis auf § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes zuließ. Mit Blick auf die nachträglich festgestellte Unrechtmäßigkeit des Planverfahrens gem. § 13b BauGB darf allerdings bezweifelt werden, dass die darauf basierende Berichtigung des Flächennutzungsplanes weiterhin Rechtskraft besitzen kann.

Insofern erscheint es in diesem Zusammenhang legitim, den Bebauungsplan *Am Steinkamp* auf den Stand des Flächennutzungsplanes vor der o.a. *Berichtigung* zu beziehen. Gem. der 15. Änderung (die Darstellung der Ortslage von Hachum wurde zuletzt mit der 11. Änderung verändert) ist das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes *Am Steinkamp* auch hier als *gemischte Baufläche* (M) dargestellt.

Ergänzend zur vorbereitenden Bauleitplanung bestehen für den OT Hachum drei verbindliche Bauleitpläne: Der **Bebauungsplan Hachum-Nord**, der 2002 Rechtskraft erlangte, umfasst im Wesentlichen die westlich vom *Nordweg* liegenden Grundstücke und regelt insbesondere ihre Überbaubarkeit. Aufgrund der bestehenden Gewerbebetriebe ist diese Teilfläche weithin als *Mischgebiet* gem. § 6 BauNVO ausgewiesen; lediglich im Nordosten ist ein kleiner, mittlerweile bebauter Bereich als ein *Allgemeines*

Wohngebiet gem. § 4 BauNVO deklariert. Diese bauliche Nutzung ist auch im Anschluss an die Bestandsbebauung in einer Grundstückstiefe auf der östlichen Seite vom *Nordweg* festgesetzt. Wie o.a. steht diese Teilfläche aber nach wie vor nicht für eine bauliche Entwicklung zu Verfügung.

Mit dem Ziel, eine ergänzende Bebaubarkeit auf den weitgehend bereits bebauten Hofgrundstücken im östlichen Bereich des Ortes in einer verträglichen Weise zu reglementieren, erlangte der Bebauungsplan *Östlich Ringstraße* 2013 Rechtskraft. Aufgrund der nach wie vor bestehenden Prägung durch den im Südosten des Ortes liegenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb ist hier die bauliche Nutzung als *Dorfgebiet* gem. § 5 BauNVO vorgegeben.

Nachdem mit einer *1. Änderung* eine hinterliegende Bebauung im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplanes ermöglicht wurde, ist der die bauliche Nutzungsart bestimmende landwirtschaftliche Betriebsstandort aufgrund seiner Erweiterungsabsicht nunmehr auch in den vorliegenden Bebauungsplan *Am Steinkamp* einbezogen worden. Insofern handelt es sich bei dem Verfahren gleichzeitig um die *2. Änderung des Bebauungsplanes Östlich Ringstraße*.

Da für die übrigen Bereiche von Hachum und damit auch für die geplanten Erweiterungsflächen des Plangebietes keine rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen, ist hier die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung nach § 34 BauGB (*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*) zu beurteilen.

Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Im Rahmen der weiteren Planerarbeitung wird beim *Kampfmittelbeseitigungsdienst* im zuständigen *Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen* (LGLN) – Regionaldirektion Hameln – Hannover eine Luftbilddauswertung gem. § 3 Umweltschutzgesetz (NUIG) beauftragt. Danach kann für das Plangebiet eine Kampfmittelbelastung durch Abwurfmunition ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (1997 / Teilfortschreibung 2005) vorgeschlagenen **Schutzgebiete** und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete. Allerdings erweist sich die im Südosten des Plangebietes liegende Obstbaumwiese aufgrund ihrer Größe von deutlich über 2.500 m² bei gleichzeitigem Bestand aus überwiegend hochstämmigen Obstbäumen mit mehr als 1,6 m Stammhöhe als ein *gesetzlich geschützter Biotop* gem. § 24 NNatSchG (zu § 30 BNatSchG).

Weitere *schutzwürdige bzw. geschützte Objekte* befinden sich in gewisser Entfernung zum Plangebiet. Die Gemarkung von Hachum liegt im südwestlichen Randbereich des Naturparks *Elm-Lappwald*, der als großräumiges Gebiet nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (BNatSchG § 20) ausgewiesen ist (vgl. auch Kennzeichnung im Ausschnitt des RROP als Linie aus grünen Kreisen). Der überwiegende Teil des Naturparks, nicht aber die Randbereiche, d.h. die Gemarkung von Hachum, sind als Landschafts- oder Naturschutzgebiete mit entsprechenden Verordnungen und Verboten geschützt. Ziel des Naturparks ist im Wesentlichen die Förderung der Voraussetzungen für die landschaftsgebundene Erholung, wobei die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet ist keinem *Trinkwasserschutzgebiet* zugeordnet. Im Untergrund des Standorts liegen lösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass im Gebiet bisher keine Erdfälle bekannt geworden sind. Eine Gefährdung durch Erdfälle ist daher nicht gegeben. Gemäß der **Baugrunderkundung** (bsp-Ingenieure 2023; vgl. Anlage) besteht der bis zu 0,7 m mächtige Oberboden weithin aus humosem, feinsandigem Schluff. Dieser wird in Schichtmächtigkeiten von bis zu 2,1 m von einem schluffigen, sandigen Kies unterlagert, unten dem tiefgründig schwach schluffiger Ton ansteht.

Entsprechend ihres Substrates weisen die Böden eine schwache bis sehr schwache Wasserdurchlässigkeit auf. In Verbindung mit den teilweise unter 1 m hohen Grundwasserständen ist damit eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA-A 138 nicht möglich. Damit ist das auf den versiegelten Flächen anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser gedrosselt aus dem Plangebiet abzuleiten (vgl. Kap. 9)

Die erkundeten Böden erweisen sich als tragfähig und für eine Bebauung geeignet, so dass keine baugrundverbessernden Maßnahmen absehbar sind. Für den Oberboden werden die Vorsorgewerte gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodSchV) eingehalten. Für die unterlagernden Substrate ergibt sich eine Einstufung als nicht gefährlicher Abfall und damit eine Entsorgung im vereinfachten Verfahren.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planerische Konzeption

Für die rd. 1,5 ha große Fläche am südöstlichen Ortsrand von Hachum ist unter Berücksichtigung der zu beabsichtigten Flächennutzung die Ausweisung eines *Dorfgebietes* (MD) gem. § 5 BauNVO vorgesehen. Diese Festsetzung ist somit konform mit der Darstellung im Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als *gemischte Baufläche* deklariert. Die Ausweisung als *Dorfgebiet* ermöglicht parallel die vorgesehene landwirtschaftliche sowie die wohnbauliche Nutzung der Grundstücke und erlaubt ein gewisses Maß an Emissionen, welche durch die landwirtschaftliche Nutzung gegeben sind.

Die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sollen dabei aber ausgeschlossen werden, um die Wohnqualität im neuen Quartier so wenig wie möglich durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen oder durch zusätzliche Emissionen zu beeinträchtigen. Des Weiteren werden die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten untersagt (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 1).

Wie bisher im Bebauungsplan *Östlich Ringstraße* werden für die in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit einbezogene Hofstelle des aktiven landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes keine weiteren planungsrechtlichen Maßgaben bestimmt. Für Um- oder Ausbauten oder auch für Ersatzbauten liefert der vorhandene Altbestand ausreichende Maßgaben für eine städtebaulich verträgliche Einpassung gem. § 34 BauGB.

In den beiden für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen Baufeldern leitet sich dagegen mit Blick auf die zur Verfügung stehenden Flächen und die Lage am Ortsrand eine Reglementierung der *Grundflächen-* (GRZ) und der *Geschossflächenzahl* (GFZ) ab. Während sich für das zum Altbestand orientierte

nördliche neue Baufeld (MD II) eine großzügige Ausnutzung ergeben soll, ist in Bezug auf das südliche, am Ortsrand liegende neue Baufeld eine Beschränkung der Überbauung deutlich unterhalb der gem. § 17 BauNVO für ein *Dorfgebiet* empfohlenen Maximalwerte geboten. Mit gleicher Begründung wird im südlichen Bereich außerdem die *offene Bauweise* in Form einer *Einzelhausbebauung* vorgegeben.

Die neu entstehende Bebauung soll sich in ihrer *Höhenentwicklung* an den umgebend vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden orientieren. Entsprechend werden die *Sockel-*, die *Trauf-* und die *Firsthöhe* beschränkt, wobei die beiden neuen Baufelder in Abhängigkeit ihrer Nähe zum Dorfrand auch in dieser Hinsicht unterschiedliche Zulässigkeiten aufweisen. Angepasst an die Topographie wird ein Bezug zum gewachsenen Gelände hergestellt.

Bei einer Eingeschossigkeit kann sich für das ergänzend ausbaufähige Dachgeschoss im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit ein anteiliger Geschossausbau von bis unter $\frac{2}{3}$ der Fläche vom Erdgeschoss ergeben. Aber auch zeitgemäße, energetisch optimierte Bauformen sollen ermöglicht werden, so dass wie bei vielen älteren Wohngebäuden im Ortskern eine *Zweigeschossigkeit* erlaubt wird. Mit der zulässigen Traufhöhe von max. 6,0 (Baufeld MD I) bzw. 7,0 m (Baufeld MD II) wird hier eine Ausbildung von zwei Vollgeschossen ermöglicht. Als Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird dabei das lotrecht ermittelte Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen, vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 2).

Mit Blick auf die vorhandene, eher heterogen geprägte bauliche Struktur lassen sich keine weitgehenden *Vorgaben zur baulichen Gestaltung* der Fassade ableiten; hier wird eine breite Vielfalt ermöglicht (vgl. *Örtliche Bauvorschrift* § 3). Aufgrund der weithin gegebenen Einsehbarkeit wird aber der Gestaltung der Dachformen und der farblichen Gestaltung des Daches eine große Bedeutung zuteil (vgl. *Örtliche Bauvorschrift* § 2). Zudem sollen die Einfriedungen zur umgebenden freien Landschaft möglichst transparent gestaltet werden, um hier ein durch Grünstrukturen geprägtes Erscheinungsbild zu erzielen (vgl. *Örtliche Bauvorschrift* § 4).

Unter der gleichen Prämisse wird deshalb am südlichen Rand des Baufeldes MD II eine Strauchhecke vorgesehen, die eine zusätzliche Siedlungsrandeingrünung sicherstellt. Nach Außen entsteht so eine geschlossene Kante und eine einheitliche strukturgebende Form, die für eine einheitliche Wahrnehmung des Baugebietes bzw. des neu geschaffenen Ortsrandes sorgen wird. Außerdem ist somit eine Abschwächung der bei der Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Emissionen in Bezug auf das Baugebiet gewährleistet. Weiterhin ergibt sich durch die vorgesehene Pflanzfläche eine gewisse Wertigkeit als Lebensraum für heimische Arten (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 7).

Im Südosten des Plangebiets stellt die hier vorhandene Obstbaumwiese aufgrund ihrer Größe und Ausprägung ein geschütztes Biotop gem. § 24 NNatSchG (in Folge § 30 BNatSchG) dar, was eine entsprechende Ausweisung als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* nach sich zieht (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 8).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die *Ringstraße*, die sämtliche Grundstücke im alten Ortskern von Hachum anbindet. Der kommunale Straßenraum gewährleistet auch die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung des Baugebietes. Für den Fahrzeugverkehr steht

ergänzend auch der im Westen in das Plangebiet einbezogene Straßenzug *Am Steinkamp* zur Verfügung. Allerdings befindet sich der als Wirtschaftsweg angelegte Straßenraum im Eigentum der örtlichen Feldmarkinteressentschaft, so dass die ergänzende Nutzung zur Erschließung des neuen Baugebietes mit diesem Träger abzustimmen ist.

Um den Flugkorridor für Fledermäuse westlich der Obstwiese zu bewahren, werden Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die gem. § 14 BauNVO bzw. nach § 5 NBauO zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze bzw. anderen planungsrechtlich definierten Flächen zulässig sind, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO in den Abstandsflächen, die an die Obstwiese angrenzen, *nicht* zugelassen (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 3).

Gemäß der Anlage *Baugrunduntersuchung und -gutachten* (bsp-Ingenieure, Braunschweig 2023) weisen die Böden im Plangebiet eine schwache bis sehr schwache Wasserdurchlässigkeit auf. In Verbindung mit den teilweise unter 1 m hohen Grundwasserständen ist damit ein dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA-A 138 nicht möglich. Damit ist das auf den neu versiegelten Flächen anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser gedrosselt aus dem Plangebiet abzuleiten. Dazu sind seitens des Vorhabensträgers auf dem jeweiligen Grundstück entsprechende Rückhaltevolumen in einem der jeweiligen maximalen Überbaubarkeit angepassten Volumen zu schaffen. Dabei ist eine auf das natürliche Abflussmaß der jeweiligen Grundstücksfläche gedrosselte Abgabe in den vorgeschalteten Regenwasserkanal bzw. Vorfluter im umgebenden Straßenraum zu gewährleisten (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 4. sowie Kap. 9).

2.2 Mögliche Konfliktsituationen

Das Plangebiet ist durch den landwirtschaftlichen Betriebsstandort geprägt, der auf seiner historischen Hofstelle *Ringstraße 7* über Einrichtungen zur Trocknung und zur Lagerung von Getreide verfügt. Dagegen ist eine nennenswerte Tierhaltung nicht gegeben. Der Betriebsstandort und sein bauliches Umfeld können somit landwirtschaftlich bedingte Immissionen in Form von Lärm und Staub aufweisen. Zudem löst auch der Fahrverkehr zur bzw. von der Hofstelle oder auf dem Betriebsgelände entsprechende Immissionen aus. Und auch durch die Bewirtschaftung der im Osten und im Süden unmittelbar angrenzenden Ackerflächen ist innerhalb des neuen Baugebietes und seines näheren Umfeldes grundsätzlich von damit verbundenen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) auszugehen.

Diese Immissionen, die auch in den Nachtstunden oder an Sonn- und Feiertagen auftreten können, sind als ortsüblich zu tolerieren. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des neuen Plangebietes, aber auch im Bereich der nordwestlich und westlich angrenzenden, vor allem wohnbaulich genutzten Grundstücke dulden. Ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung vertretbar. Ein Aneinandergrenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus (vgl. *Hinweise* Nr. 1).

Durch die räumliche Nähe zum alten Hof und durch die landwirtschaftliche Vorprägung ist auch im planungsrechtlich neu überplanten westlichen Teil des Betriebsstandortes die Ausweisung eines *Dorfgebietes* gem. § 5 BauNVO vorgesehen. Gleichwohl ist dabei aber die Verträglichkeit der im nördlichen Teil vorgesehen Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes sowohl gegenüber der neu im südlichen Teil

vorgesehenen Wohnnutzung als auch gegenüber der Wohnfunktion im Altbestand durch ein Lärm-schutzgutachten zu belegen. Zudem ist die Bebauung nördlich des im Plangebiet liegenden Teils der *Ringstraße* sowie die nordwestlich anschließende Wohnfunktion beachtlich. Diese wurde neu im Rahmen des Bebauungsplanes *Im Dorfe* als *Allgemeines Wohngebiet* gem. § 4 BauNVO entwickelt und weist demgemäß insbesondere hinsichtlich der Lärmverträglichkeit einen gegenüber dem vorliegenden Plangebiet erhöhten Schutzanspruch auf.

Dagegen ist der Siedlungsbereich, der sich westlich an das Plangebiet anschließt, durch die hier bestehenden öffentlichen Einrichtungen Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr maßgeblich geprägt. Gegenüber einem Baugebiet mit einer Wohnfunktion sind diesen Einrichtungen aber keiner erhöhten Geräuschemissionen zuzugestehen, denn hier erweist sich die Wohnnutzung im Dachgeschoss des Dorfgemeinschaftshauses als maßgebend. Damit kann umgekehrt aber auch eine übermäßige Lärmbeeinträchtigung der im südlichen Teil des Plangebietes neu entstehenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Der südliche Abschnitt der *Ringstraße* sowie der nördliche Verlauf des Wirtschaftsweges *Am Steinkamp* erschließen das Plangebiet. Aufgrund der nicht gegebenen Durchfahrtsfunktion beschränkt sich das Verkehrsaufkommen weitgehend auf den Anliegerverkehr. Da durch die bauliche Entwicklung keine deutliche Erhöhung der Verkehrsbelastung zu erwarten ist, erscheinen Maßgaben zur Reglementierung der bestehenden Verkehrsanlagen als nicht erforderlich.

2.3 Spezieller Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurde in Abstimmung mit der *Unteren Naturschutzbehörde* eine Begutachtung des Plangebietes auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen sowie eventueller Maßnahmen zur Vermeidung der Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG vorgenommen. Es wurde eine *Potentialanalyse* zum Vorkommen von Brutvögeln, Reptilien sowie Fledermäusen durchgeführt.

Der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag** (LaReG, Braunschweig 2024; vgl. Anlage) identifiziert im Untersuchungsgebiet verschiedene Biotoptypen. Lediglich die Streuobstwiese wurde einer besonderen bis allgemeinen Bedeutung zugesprochen. Jedoch bleibt diese erhalten und wird nicht durch das Bauvorhaben beeinträchtigt. Von den Biotoptypen, die durch das Bauvorhaben verdrängt werden, hat das *artenarme Extensivgrünland* eine allgemeine Bedeutung und der Spielplatz eine geringe Bedeutung.

Die Erfassung von *Höhlen- und Habitaten* weist insgesamt 15 Bäume mit entsprechenden Strukturen aus; davon wurden 11 mit mittlerem Potential sowie vier mit hohem Potential eingestuft. Allerdings befinden sich diese Baumbestände größtenteils auf der in ihrem Bestand geschützten Obstwiese oder aber außerhalb des Plangebietes. Lediglich der Standort einer Weide befindet sich im Bereich des neu ausgewiesenen *Dorfgebietes*.

Im Plangebiet sowie auf den angrenzenden Ackerflächen in einem Abstand von bis zu 15 m wurden keine *Feldhamster* oder Anzeichen für eine Feldhamsteraktivität festgestellt.

Die Obstwiese mit den alten Obstbäumen und die offenen Wiesenflächen stellen sowohl als Jagdgebiet als auch als Quartiersstandort ein sehr gut geeignetes Habitat für *Fledermäuse* dar. Es wurden Jagdgebiete von drei Fledermausarten festgestellt, wobei die Verbindung zwischen Obstwiese und

Straßenbäumen betont wird. Insgesamt ist dem Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse zuzusprechen. Durch den Erhalt der Obstwiese, dem geplanten Verlauf der Baugrenze, die für die neue Bebauung einen deutlichen Abstand zur Obstwiese vorgibt, und dem ergänzenden verbundenen Verbot der hochbaulichen Nutzung außerhalb der Baugrenze bleibt für die Fledermäuse westlicherseits des Obstbaumbestandes ein ausreichender Flugkorridor erhalten.

In dem über den Geltungsbereich hinaus reichenden Untersuchungsgebiet für Brutvögel wurden insgesamt 30 Vorkommen festgestellt; davon 15 Brutverdachte, 10 Brutzeitfeststellungen sowie 5 Nahrungsgastauftritte. Mit dem Bluthänfling, dem Star und der Feldlerche, für die die es einen Brutverdacht gibt; mit der Gartengrasmücke, für die eine Brutzeitfeststellung erfasst wurde sowie dem Graureiher, der Mehlschwalbe, der Rauchschnalbe und dem Rotmilan, die jeweils als Nahrungsgast beobachtet worden sind, sind in Niedersachsen sowie deutschlandweit gefährdete und somit geschützte Arten vertreten. Von der baulichen Erweiterung sind außerdem die Rauchschnalbe und der Rotmilan als überfliegende Nahrungsgäste betroffen wie auch die Mönchgrasmücke und die Amsel mit Brutverdacht sowie die Ringeltaube und der Turmfalke als Nahrungsgäste betroffen.

Entsprechend ist dem Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Vogelvorkommen eine mittlere Bedeutung zuzuweisen. Jedoch wurden viele Arten auf der geschützten Obstwiese oder außerhalb des Plangebietes am westlich gelegenen *Dorfteich* oder im großen Garten des nordwestlich anschließenden Grundstückes gesichtet. Viele Arten wurden allerdings auch in der Hecke am westlichen Rande des Plangebietes erfasst, die somit eine hohe Wertigkeit aufweist. Ihre mit dem Bauvorhaben geplante Entnahme macht eine aufwändige Ausgleichspflanzung erforderlich, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu definieren ist (derzeit noch nicht feststehend).

Hinsichtlich des Vorkommens möglicher *Reptilien* konnten keine streng geschützten Arten nachgewiesen werden, lediglich eine Waldeidechse wurde gesichtet. Aufgrund der hohen Vegetation und den fehlenden Strukturelementen wird das Plangebiet als Reptilienlebensraum mit geringer Bedeutung eingestuft.

Mit der Realisierung des Baugebietes sind Beeinträchtigungen für Brutvögel, Reptilien sowie Fledermäuse verbunden, die durch folgende **Vermeidungsmaßnahmen** keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 BNatSchG nach sich ziehen:

Um Störungen gehölzbrütender Vogelarten zu vermeiden, muss die Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.08. bis zum 28./29.02. erfolgen. Andernfalls ist die Baumaßnahme in diesem Zeitraum zu beginnen und während der Brutzeit kontinuierlich fortzusetzen, um das Ansiedeln von Brutvögeln zu verhindern. Kann die Baumaßnahme nur in der Brutzeit beginnen, ist eine erneute fachkundige Kontrolle des Baugebietes auf das Vorkommen von Brutvögeln erforderlich (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 5).

Gehölzfällungen sind auf ein absolutes Minimum zu reduzieren und soweit möglich zu vermeiden (Prinzip der Vermeidung gem. § 15 BNatSchG). Sind Fällungen der Habitatbäume nicht vermeidbar, ist die Fällung außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse anzusetzen. Vor Fällung sind die entsprechenden Habitatbäume durch eine fachkundige Person auf übertagende oder überwinterte Fledermäuse zu kontrollieren oder unter Aufsicht einer fachkundigen Person zu fällen. Asthöhlen/Habitatbäume sollten auf ihre Funktion als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten überprüft werden.

Sollte es zu einem Verlust von Höhlen-/ Habitatbäumen, die mindestens von höhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen, aber potentiell auch von weiteren geschützten Arten (Hornisse u.a.) genutzt werden, gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen verloren. Bis auf eine Weide befinden sich der überwiegende Teil dieser Bäume im Bereich der geschützten Streuobstwiese. Sofern die Weide infolge der geplanten Bebauung weichen muss, ist das Habitat in einem Verhältnis von 1:3 für baumbewohnende Fledermausarten und zusätzlich mit mindestens einem Nistkasten für höhlenbrütende Vogelarten auszugleichen, um den dauerhaften Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen (Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) zu umgehen (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 6).

3 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt: 15.852 m²

Öffentliche Flächen:

Öffentliche Verkehrsfläche: 638 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *Wirtschaftsweg*: 623 m²

Private Flächen:

Grundstücksflächen: 10.336 m²

davon Dorfgebiet MD I mit GRZ 0,4: 1.797 m²

(davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 190 m²)

davon Dorfgebiet MD II mit GRZ 0,6: 1.937 m²

davon Dorfgebiet MD III gem. § 34: 6.602 m²

Fläche zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
(Obstbaumwiese) 4.255 m²

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung als *Dorfgebiet* (MD) gem. § 5 BauNVO wird der aktuellen wie auch der zukünftig zu erwartenden landwirtschaftlichen Prägung des Plangebietes Rechnung getragen. Diese leitet sich einerseits aus der landwirtschaftlichen Nutzung auf der historischen Vierseithofanlage ab, die den

Nordosten des Plangebietes einnimmt (Teilgebiet MD III). Andererseits ist der überwiegende westliche Bereich des Plangebietes durch die Nutzung als Lager- und Maschinenabstellfläche (durch den gleichen Betrieb) vorgeprägt. Um den Betriebsstandort langfristig im Ort zu erhalten und eine weitere funktionale und damit verbundene bauliche Entwicklung zu generieren, werden diese Flächen nunmehr planungsrechtlich als *Dorfgebiete* definiert.

Neben der weiterhin gegebenen Nutzung als Lager- und als Maschinenabstellfläche ist auf der nördlichen Teilfläche MD II zukünftig die Errichtung eines größeren Wirtschaftsgebäudes (Lager- und Maschinenscheune) vorgesehen. Auf dem südlichen Teilgebiet MD III sieht die Familie des Betriebsnachfolgers dagegen die Errichtung ihres zukünftigen Wohnsitzes vor. Da dieser Standort durch seine unmittelbare Nähe zum Betriebshof einer latenten Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Emissionen (insbesondere durch Staub, Lärm, Geruch) unterliegt, ist auch hier die Ausweisung als *Dorfgebiet* geboten.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO dienen *Dorfgebiete* der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung des Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. In einem *Dorfgebiet* sind gem. § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Ausnahmsweise können gem. § 5 Abs. 3 BauNVO zudem Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

Aufgrund der Nähe der nördlich und nordwestlich angrenzenden Wohnnutzung ergibt sich in Bezug auf mögliche Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) im Plangebiet zweifellos nur eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit. Der hohe Schutzanspruch der angrenzenden Wohnnutzung macht bei einer eventuellen Tierhaltung oder auch bei betriebsbedingten technischen Einbauten innerhalb des Plangebietes ggfs. eine gezielte Begutachtung hinsichtlich Geruchs- oder Lärmemissionen erforderlich.

Um eine erhöhte Belästigung der umliegenden Wohnnutzung und eine übermäßige Verkehrsbelastung im Zuge der erschließenden *Ringstraße* auch innerhalb des gesamten Ortskernes zu vermeiden, werden die grundsätzlich gem. § 5 Abs. Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO als Nutzungen ausgeschlossen. Mit gleicher Begründung dürfen hier zudem nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nicht errichtet werden (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 1).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Baugebietes werden gem. § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl, die Geschoszahl, die Geschossflächenzahl sowie die Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die danach zu berücksichtigten baulichen Anlagen umfassen die Baukörper der Hauptnutzung und die Terrassenflächen.

Grundsätzlich soll eine lockere, durchgrünte Bebauung geschaffen werden, um einen harmonischen Übergang vom Ortsrand in die freie Landschaft sicherzustellen. Die genannte Festsetzung begründet sich auch in der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig sollen aber auch die vorhandenen baulichen Dichtewerte aufgegriffen werden, die auf den Grundstücken im alten Dorf ausgebildet sind. Damit kann die zur Verfügung stehende Fläche einer stärkeren baulichen Nutzung unterliegen, was dem Aspekt einer verminderten Flächeninanspruchnahme entspricht. Entsprechend wird das Plangebiet hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in zwei Baufelder aufgeteilt.

Im südlichen Baufeld *Dorfgebiet* MD I wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Hier liegt die GRZ deutlich unter der empfohlenen Obergrenze von 0,6 (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Diese Festsetzung begründet sich aus der Lage am Siedlungsrand und der hier seitens der Vorhabenträger geplanten Wohnbebauung mit ergänzenden Freiflächen und Gärten; zudem greift sie die Dichtewerte der Grundstücke im Verlauf der Straße *Am Teich* und teilweise auch entlang der *Ringstraße* auf.

Im Gegensatz dazu wird im nördlichen Baufeld MD II auf Grund der Vorprägung als Lager- und als Maschinenabstellplatz sowie wegen der bestehenden verdichteten Siedlungsstruktur auf dem nordöstlich benachbarten Baufeld MD III eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Hier ist einer zukünftig die Errichtung eines weiteren Wirtschaftsgebäudes vorgesehen, was einerseits mit Blick auf die Nähe zum alten Hof und der Lage inmitten des alten Ortskerns, andererseits aber auch unter Berücksichtigung einer möglichst hohen Flächenausnutzung im Sinne der Innenentwicklung ein hohes Maß an Überbauung rechtfertigt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche z.B. durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick

auf die überwiegend zu erwartende bzw. nachgefragte Einfamilienhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen anzunehmen.

Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Hinsichtlich der Geschosszahl wird in den beiden Baufeldern MD I und MD II jeweils die Zahl von maximal zwei Vollgeschossen erlaubt. Insbesondere im Baufeld MD I kann sich das hier geplante Wohnhaus - im Zusammenhang mit der maximalen Firsthöhe - an der im alten Ortskern vorhandenen Wohnbebauung orientieren und sich somit angemessen in das umgebende dörfliche Bild einfügen können. In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht diese Geschosszahl einerseits die Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen. Andererseits sind auch ein- oder zweigeschossige Gebäude mit der Ausbildung von einem sogenannten *Staffelgeschoss* bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss unter Beachtung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Maßgaben gemäß § 2 Abs. 6 und 7 NBauO möglich.

Im Baufeld MD II erübrigt sich die Festsetzung der Geschossigkeit hinsichtlich der derzeit geplanten Errichtung eines Scheunengebäudes. Sofern hier aufgrund veränderter Rahmenbedingungen zukünftig aber eine Bebauung mit einem Wohn- oder Geschäftshaus vorgesehen wird, wird die Vorgabe einer maximalen Zweigeschossigkeit für die angestrebte Einpassung in das Dorfbild sorgen.

Geschossflächenzahl

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird in den *Dorfgebieten* MD I und MD II die maximale Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Im Baufeld MD I ist gegenüber der GRZ von max. 0,4 eine GFZ von bis zu 0,6 erlaubt, während im Baufeld MD II die max. zulässige GRZ von 0,6 eine entsprechende Erhöhung der GFZ bis zu dem Faktor von 0,8 erlaubt. In beiden Fällen bleibt die zulässige GFZ deutlich unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO empfohlenen Höchstgrenze von 1,2, so dass die bauliche Verdichtung auch unter diesem Aspekt eingeschränkt bleibt.

Da bei einer Zweigeschossigkeit folglich keine Verdoppelung der GRZ ermöglicht wird, werden sich in diesen Fällen kompakte Bauweisen ergeben. Die so entlastete max. zulässige Grundflächenzahl kann in diesen Fällen für die Errichtung der Nebenanlagen genutzt werden oder aber grundsätzlich zu einer verringerten Überbauung bzw. Versiegelung führen.

Höhen baulicher Anlagen

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden die maximale Firsthöhe, die maximale Traufhöhe und die maximale Höhe des fertig ausgebauten Fußbodens im Erdgeschoss (*Oberkante Fertigfußboden* - OKFF) für die neuen baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die örtlichen Baustrukturen zu gewährleisten bzw. zu starke Abweichungen in den Proportionen voneinander zu vermeiden. Außerdem soll

unter Berücksichtigung der Ortsrandlage eine höhenmäßig verträgliche Bebauung erreicht werden. Dieses wirkt sich positiv auf ein homogen wahrnehmbares Ortsbild aus.

Der **Bezugspunkt** für die Höhenentwicklung wird gem. § 18 Abs 1 BauNVO als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen, vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt. Durch den Bezug auf die natürliche Geländeoberfläche wird unter Berücksichtigung des nach Süden abfallenden Geländeprofiles eine höhenmäßig gestaffelte Bebauung erreicht. Dieses wirkt sich positiv auf ein homogen wahrnehmbares Ortsbild aus.

Die **Firsthöhe** wird als lotrechtes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt ermittelt. Orientiert an der vorhandenen Bebauung auf den umgebenden Grundstücken wird eine Firsthöhe von 10 m im Baufeld MD I sowie von 12 m im MD II festgelegt (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 2). So entsteht eine zum Dorfrand höhenmäßig gestaffelte Bebauung.

Durch die Festlegung der maximalen **Traufhöhe** wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an den max. Gebäudehöhen im umgebenden alten Dorfes orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) und dem Bezugspunkt ermittelt. Die Traufhöhe wird im Baufeld MD I auf max. 6,0 m sowie im Baufeld MD II auf Max. 7,0 m beschränkt. Somit wird der neue Ortsrand vor allem durch seine Umpflanzung und durch seine Dachlandschaft wahrgenommen werden.

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale **Höhe der Fertigfußbodens** im Erdgeschoss der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. einen unangemessen hoch aus dem Gelände entwickeltes Kellergeschoss (*Souterrain*) zu vermeiden. Die Höhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf dabei max. 0,5 m betragen.

Für technische Anlagen wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglicht. Um übermäßige Abweichungen von der städtebaulichen Struktur zu vermeiden, ist die jeweilige Anlage in der Dachfläche gegenüber der Fassadenkante um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 2).

4.3 Bauweise

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu definierende Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Eine *offene Bauweise* wird entsprechend dem § 5 NBauO durch den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken definiert. Für die beiden Baufelder MD I sowie MD II wird grundsätzlich die *offene Bauweise* gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken entsprochen wird. Eine *geschlossene Bauweise* würde dagegen zu einer nicht erwünschten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes führen.

Seitens des Vorhabensträgers ist im Baufeld MD I eine Wohnbebauung mit einem Einzelhaus vorgesehen, die den Vorstellungen der Gemeinde zur Ausbildung einer aufgelockerten Bauweise im Übergang

zur offenen Kulturlandschaft entspricht. Begründet in der Nähe zum Siedlungsrand und der westlich im Zuge der Straße *Am Steinkamp* vorhandenen Bauweise wird im Baufeld MD I gem. § 22 Abs. 2 BauGB entsprechend eine Bebauung mit *Einzelhäusern* vorgegeben.

4.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen deklariert. Durch eine großzügige Anordnung der Baugrenzen werden ausreichende Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen.

Im Verlauf der *Ringstraße* sowie dem Wirtschaftsweg *Am Steinkamp* beträgt der Abstand der zukünftigen Bebauung zum Straßenraum mindestens 3 m. Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum oder für eine Abschirmung gegenüber den benachbarten Grundstücken.

Im Osten wird mit der zukünftigen Bebauung gegenüber der Obstwiese ein Mindestabstand von 6 m im nördlichen sowie von 7,5 m im südlichen Bereich definiert. Somit wird einerseits eine Umfahrung der Obstwiese sichergestellt; andererseits kann so der im Rahmen des Artenschutzgutachtens festgestellte Flugkorridor für Fledermäuse als Verbindung zwischen ihren Jagdhabitats entlang der Straßenräume und den Höhlenbäumen auf der Obstwiese gewahrt werden.

Um den Flugkorridor für Fledermäuse weiterhin zu gewährleisten, ist er von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Entsprechend werden Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach § 14 der BauNVO in den sog. *Abstandsflächen* (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze bzw. gegenüber planungsrechtlich anderweitig definierten Flächen) grundsätzlich zulässig wären, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf der östlichen Seite des durch die Baugrenze definierten Baufeldes nicht erlaubt (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 3).

4.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über den kommunalen Straßenraum *Ringstraße*, der den alten Ortskern von Hachum entsprechend seiner Namensgebung ringförmig erschließt. Da die Straße keinem Durchgangsverkehr unterliegt, beschränkt sich das Verkehrsaufkommen auf den Anliegerverkehr. Nördlich mündet die *Ringstraße* in die *Hachumer Straße*, über die im Zuge der Ortsdurchfahrt der K 7 die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz gewährleistet ist. Zudem bestehen hier die örtlichen Anbindungen an den ÖPNV, u.a. mit Busverbindungen nach Sickte und nach Wolfenbüttel.

Gleichzeitig dient die *Ringstraße* aber auch der **inneren Erschließung** des Baugebietes, indem sie das auf dem Baufeld MD III bestehende landwirtschaftliche Gehöft sowie das Baufeld MD II erschließt. Zur Gewährleistung der verkehrlichen Anbindung und der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung im neuen Baufeld ist der hier angrenzende öffentliche Straßenraum mit in den Geltungsbereich des Plangebietes einbezogen worden.

Das gilt auch für westlich der beiden neuen Baufelder MD I und MD II verlaufenden *Straßenraum Am Steinkamp*, der sich als Wirtschaftsweg allerdings im Eigentum der Feldmarkinteressentschaft

befindet. Entsprechend sind hierüber vorgesehene bauliche Vorhaben zur Erschließung mit dem Eigentümer abzustimmen.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Südosten des Plangebietes vorhandene Obstbaumwiese stellt aufgrund ihrer Größe von über 2.500 m² und aufgrund ihres Bestandes mit überwiegend hochstämmigen Obstbäumen mit mehr als 1,6 m Stammhöhe ein geschütztes Biotop gem. § 24 NNatSchG (zu § 30 BNatSchG) dar. Um ihren Erhalt zu sichern, wird die 4.255 m² große *Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB festgesetzt (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 8).

Im Süden des Plangebietes wird eine 190 m² große *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, um eine Ortseingrünung auf Höhe des Baufeldes MD I sicherzustellen. Mit dem Gehölz wird außerdem ein angemessener gestalterischer Übergang in die umgebende Landschaft erzielt. Zudem wird das Plangebiet vor Emissionen von den südlich gelegenen Ackerflächen geschützt. Um insgesamt den Einsatz fremdartiger und damit nicht an den Naturraum angepasster Gehölze zu vermeiden, werden entsprechende landschaftstypische Gehölze vorgegeben. Somit können hier Vegetationsstrukturen entstehen, die auch als Teillebensraum von den Tierarten der offenen Feldflur angenommen werden können (vgl. *Textliche Festsetzungen* Nr. 7).

5 Textliche Festsetzungen

Baugebiete

1 In den *Dorfgebieten* MD I und MD II sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2 In dem *Dorfgebiet* MD I darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 10,0 m betragen. Im MD II darf die Firsthöhe 12,0 m betragen. Die Traufhöhe - Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Baufeld MD I max. 6,0 m betragen; im Baufeld MD II sind max. 7,0 m zulässig. Die Sockelhöhe (hier: lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt) darf in den Baufeldern MD I und MD II max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen, vorhandenen Geländeoberfläche.

Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Die jeweilige Anlage muss dabei in der Dachfläche gegenüber der Fassadenkante um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt angeordnet werden.

3 Auf der östlichen Seite des durch die Baugrenze definierten Baufeldes MD I / MD II sind Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach § 14 der BauNVO in den sog. *Abstandsflächen* (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze bzw. gegenüber planungsrechtlich anderweitig definierten Flächen) grundsätzlich zulässig wären, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt. Ausgenommen sind Einfriedungen.

4 In den Baufeldern MD I und MD II ist das auf den versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete bauliche Maßnahmen zurückzuhalten. Die Speicherung und die Entnahme von Brauchwasser sind dabei zulässig. Von hier aus kann jeweils eine auf das Abflussvolumen der unversiegelten Fläche gedroselte Ableitung in den Regenwasserkanal im Straßenraum der *Ringstraße* bzw. in den Vorfluter erfolgen.

5 Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.08. bis zum 28./29.02. erfolgen. Sofern kein kontinuierlicher Betrieb des Bauvorhabens gewährleistet werden oder das Bauvorhaben nur innerhalb der Brutzeit beginnen kann, ist vor (Wieder-) Aufnahme des Baubetriebes eine erneute fachkundige Kontrolle auf das Vorkommen von Brutvögeln erforderlich. Das Ergebnis ist der *Unteren Naturschutzbehörde* mitzuteilen; ggfs. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend abzustimmen.

6 Eine Gehölzentfernung muss im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28./29.02. erfolgen. Vor der Fällung sind die entsprechenden Gehölze durch einen Fachgutachter auf Habitatpotentiale zu prüfen. Bei entsprechendem Vorkommen ist der dauerhafte Verlust pro Baum im Verhältnis von 1:3 für baumbewohnende Fledermausarten und zusätzlich durch mindestens einen Ersatzlebensraum für höhlenbrütende Vogelarten auszugleichen.

7 Im Baufeld MD I ist innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,5 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) ist gegen Verbiss zu sichern. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhaltung der Pflanzfläche gegenüber den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu gewährleisten.

8 Die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft* umfasst eine Obstbaumwiese, die als Biotop gem. § 24 Abs. 2 Nr.4 NNatSchG (zu § 30 BNatSchG) gesetzlich geschützt ist. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder zu einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind grundsätzlich verboten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

6 Hinweise

1 In der Umgebung des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstandorte, die befristete Geräuschbeeinträchtigungen im Plangebiet verursachen können. Ebenfalls als tolerierbar gelten die

bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen.

2 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

4 Eine Nutzung von Erdwärme mit einer Erdwärmesonde ist im Plangebiet nur bedingt möglich und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die *Untere Wasserbehörde* des Landkreises Wolfenbüttel. Eine Nutzung durch Erdwärmekollektoren bedarf ebenso der wasserrechtlichen Zustimmung; ggfs. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei ortsnaher Konzentration der Vorhaben entscheidet die *Untere Wasserbehörde* über die Zulässigkeit.

5 Für die Durchführung der innerhalb des Baugebietes geplanten Maßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorgeschrieben, welche mit der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes zu beauftragen ist. Das Bodenschutzkonzept ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und bereits im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellen. Es besteht eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit der Böden. Durch die bodenkundliche Baubegleitung soll gewährleistet werden, dass durch die Inanspruchnahme der verbleibenden, un bebauten Flächen durch Bautätigkeiten die natürliche Bodenfunktion weitestgehend erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Insbesondere ist Verdichtung entgegenzuwirken. Bezüglich des bereits bebauten Bereiches soll der ordnungsgemäße Umgang mit belasteten Materialien gewährleistet werden. Im Bodenschutzkonzept sind Aussagen zum Bodenmanagement zu treffen.

7 Empfehlungen

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

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus silvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus* (Edelobst)), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

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

8 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben einer Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Dabei wird das Ortsbild vor allem durch die Gebäude (Höhe, Dächer), aber auch durch die Außenanlagen, Begrünung und den Straßenraum bestimmt. Da die städtebaurechtlichen Festsetzungen allein nicht ausreichen, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern, werden sie durch örtliche Bauvorschriften ergänzt.

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

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

Um dennoch eine grundlegende Homogenität zu gewährleisten, entwickelt der vorliegende Bebauungsplan für die bisher unbebauten Baufelder MD I und MD II einen relativ groben Rahmen, der extreme Abweichungen bei den einzelnen Gestaltungselementen ausschließen soll, jedoch gleichzeitig eine individuelle Gestaltung der Gebäude ermöglicht. Das geplante Baugebiet bildet einen Teil des Ortsbildes von Hachum. Auf das harmonische Erscheinungsbild der künftigen Ortsansicht und auf die Einpassung in das vorhandene Dorfbild soll daher besonderer Wert gelegt werden.

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich auf die einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes, entsprechend ihrer topographischen Lage. Aufgrund der Vorgaben durch den Bestand bzw. durch die umgebende Bebauung ist die Festlegung einer höhenmäßigen Beschränkung der Gebäude vorgegeben. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch „ausbrechen“ oder ortsbildprägende Bereiche in ihrer Ansicht abschwächen. Neben den unten näher erläuterten Elementen ist deshalb auch die Trauf- und Firsthöhe ein wesentliches gestaltbildendes Element. Dieses ist durch städtebaurechtliche Festsetzungen geregelt (siehe *Textliche Festsetzungen* Nr. 2).

Form und Farbe der Dachlandschaft tragen in erheblichem Maße zur Gesamterscheinung des Ortes bei. Prägend sind im Baugebiet steil geneigte Satteldächer und eine rot- oder anthrazitfarbene Dacheindeckung. Allerdings weist die bauliche Umgebung des Plangebietes keine einheitliche Gestaltung auf: Ist die Bebauung in den älteren Siedlungsbereichen noch durch eher steile Satteldächer gekennzeichnet, so stellen sich die Baukörper und die Dachformen in den jüngeren Ausbaubereichen bzw. später errichtete Gebäude weniger einheitlich dar.

Mit Blick auf eine möglichst harmonische, homogene Wahrnehmung werden im neuen Baugebiet klassische Dachformen wie das Satteldach, das Krüppelwalm- sowie das Walmdach vorgegeben. Damit verbindet sich die Forderung nach einer Mindestdachneigung, um die Dachflächen wahrnehmbar an der im Umfeld vorhandenen Dachlandschaft zu orientieren. Aus diesem Grunde sollten mit geneigten Dächern konzipierte Neubauten als Hauptgebäude im Bereich des Baugebietes eine Dachneigung von 25° nicht unterschreiten. Untergeordnete Nebengebäude (Garagen, Carports, Remisen etc.) oder kleine Anbauten (Vordächer, Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc.) fallen nicht unter diese Vorgabe.

Durch die Südexposition des Plangebietes wird eine effektive Solarnutzung unterstützt. Mit Blick auf die vorgegebene Eingrünung des südlichen Ortsrandes und mit Verweis auf die Höhenvorgaben kann sich hieraus keine erhebliche Störung des Ortsbildes oder auch des angemessenen Überganges in die umgebende Landschaft ergeben.

Als typisch für die Region war die Dacheindeckung der älteren Bebauung überwiegend durch den Einsatz von naturroten Tonziegeln geprägt. Durch das vielfach unreflektierte Aufgreifen andersartiger Eindeckungen wurde diese einheitliche Prägung bei Erneuerungsmaßnahmen oder bei jüngeren baulichen Ergänzungen verändert. So hielten flachere Dachneigungen verbunden mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen oder grauen Faserzementwellplatten auch in das Plangebiet Einzug.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig und rot- oder anthrazitfarben sein; zudem sollten sie auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Bisher sind glänzende Eindeckungsmaterialien (Engoben oder glasierte Ziegel) im Ortskern und in den Siedlungsgebieten nur in Einzelfällen verwendet worden.

Die Dachlandschaft der älteren Siedlungsgebiete wird bis heute durch naturbelassene oder matt eingefärbte Materialien geprägt. Um auch diesen Aspekt der einheitlichen Gesamtwirkung aufrechtzuerhalten, ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zulässig. Ein Dachziegel ist dann als glänzend zu bezeichnen, wenn er mit einer Glasur oder einer Glanzengobe behandelt wurde. Diese Behandlung erfolgt, wenn der Dachziegel einen anderen Farbton als den natürlichen erhalten soll oder eine andere Oberflächenbeschichtung gewünscht ist.

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

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

Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) gibt vor, dass bei neuen Wohnbauten der Bedarf für Wärme- und Kälteenergie anteilig zu 15 % durch erneuerbare Energien gedeckt werden muss. Zudem erfordert die NBauO eine anteilige Stromgewinnung aus erneuerbaren Energien. Entsprechend sind im neuen Baugebiet Solarkollektoren sowie Photovoltaik-Anlagen zulässig. Um dabei die gestalterisch prägende Dachstruktur zu wahren, sollten auf der Dacheindeckung installierte Anlagen einen Abstand von mind. 50 cm zu den Rändern der Dachfläche aufweisen.

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

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

Abgesehen vom gestalterischen Aspekt ergibt sich die Forderung nach einer höhenmäßigen Beschränkung zu den Straßenseiten auch unter den Gesichtspunkten einer in gewisser Weise wünschenswerten sozialen Kontrolle sowie einem damit verbundenen Sicherheitsgefühl. Sofern z.B. eine Hundehaltung auf dem Grundstück eine höhere Einfriedung erforderlich macht, kann diese grundstücksseitig hinter einer entsprechend hohen Abpflanzung erfolgen. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind dabei nicht

zulässig, weil sie weder standortgerecht noch heimisch sind und durch ihr landschaftsuntypisches Erscheinungsbild das Ortsbild stören.

Am südlichen und am östlichen Randbereich zur umgebenden Landschaft soll die Wahrnehmung des Ortsrandes bzw. der bepflanzten Grundstücke nicht durch eine flächig wirksame Einfriedung gestört werden. Hier ergibt sich die Forderung nach einer höhenmäßigen Beschränkung der Einfriedungen und nach einer transparenten Bauweise, um den Übergang bzw. die Wahrnehmung aus der Landschaft nicht in einer baulich massiv wirkenden Weise auszubilden.

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Insofern verbietet sich somit die Anlage von geschotterten Flächen, die derzeit als sog. *Schottergärten* insbesondere in vorstädtischen Siedlungen dem Zeitgeschmack zu entsprechen scheinen. Im ländlichen Raum und speziell in Hachum erweisen sich derartig angelegte Gartenflächen aus gestalterischer Sicht als untypisch. Zudem steht das Anlegen von steinernen Gartenflächen im Widerspruch zu den aktuellen gesellschaftspolitischen Zielsetzungen: Mit Blick auf die abnehmende Biodiversität und dem fortschreitenden Klimawandel ist eine Verringerung der Vegetationsfläche bzw. eine übermäßige Versiegelung und ein damit verbundenes Aufheizen der Siedlungsbereiche zu vermeiden.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die markantesten der vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Teilflächen der *Dorfgebiete MD I und MD II* des Bebauungsplanes *Am Steinkamp* im Ortsteil Hachum in der Gemeinde Evessen.

§ 2 Gestaltung des Daches

2.1 Dächer über Gebäuden der Hauptnutzung sind mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Dächer über Dachausbauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Als Dachform sind bei Gebäuden der Hauptnutzung das Sattel-, das Walm- und das Krüppelwalm-dach in gleichsinniger Neigung zulässig.

2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.

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

Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen, Garagen (Carports) sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.5 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind unabhängig von den gestalterischen Vorgaben gem. Nr. 2.4 zulässig.

§ 3 Gestaltung der Außenwände

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

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes

Am östlichen Rand angrenzend an die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie am südlichen Rand angrenzend an die landwirtschaftlichen Flächen ist eine dauerhafte Grundstückseinfriedung vorzusehen, die aus einem Wildschutzzaun, einem Holzstaketenzaun, einem Maschendrahtzaun oder einem Stabmattenzaun (ohne Sichtschutzstreifen) mit einer max. Höhe von 1,4 m besteht.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

9 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss des Ortes Hachum an das zentrale Gasversorgungsnetz wird über den kommunalen Straßenzug *Ringstraße* an das Plangebiet geführt; Träger ist die E.ON Avacon (Schöningen). Der Bau der Gasleitungen in das Plangebiet zur Versorgung der neu geplanten Grundstücke kann ausgehend vom Straßenraum *Ringstraße* und über den Straßenraum *Am Steinkamp* erfolgen. Ergänzend oder auch alternativ ist die Nutzung von Luft- oder von Erdwärmepumpen möglich.

Im Zeichen des Klimawandels und der Energiewende werden zukünftig vor allem Luft-, Erd- oder Wasserwärmepumpen zum Betrieb der Heizung und zur Bereitstellung von Warmwasser (sowie zur Kühlung der Gebäude) installiert. Dabei sollten vorgesehene Außenstandorte hinsichtlich ihrer Betriebsgeräusche einer gutachterlichen Prüfung unterzogen werden, um unangemessen hohe Immissionsbelastungen an schutzbedürftigen Räumen in der Umgebung als maßgebliche Immissionsorte nach der TA Lärm zu vermeiden.

Die Nutzung von Erdwärme ist bei der Nutzungsform *Erdwärmesonde* in diesem Gebiet nur bedingt zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde erforderlich. Eine Nutzung durch Erdwärmekollektoren bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung ggfs. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dabei ist zu beachten, dass Erdwärme nicht in unbegrenztem

Ausmaß zur Verfügung steht. Bei ortsnaher Konzentration der Vorhaben entscheidet die Untere Wasserbehörde über die Zulässigkeit. Informationen zur Nutzung von Erdwärme in Niedersachsen sind unter https://www.lbeg.niedersachsen.de/ztg_download/veranstaltungskalender-121278.html zu finden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt ebenso über die E.ON Avacon (Schöningen). Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und ist im Verlauf der das Baugebiet flankierenden Straßenzug *Ringstraße* gegeben.

Die neuen Grundstücke im Plangebiet sollen ausgehend des Straßenraums *Am Steinkamp* erschlossen werden. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen ist frühzeitig mit dem Versorger abzustimmen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Kabel- und Rohrtrassen sind die Trassenführungen zu berücksichtigen.

Durch die Pflicht zur Anlage von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Neubauten gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (§ 32a NBauO) kann auch eine autarke Stromversorgung der einzelnen Gebäude erwogen werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den *Wasserverband Weddel-Lehre* (WWL) und ist derzeit über die bestehenden Hauptleitungen im Zuge des Straßenraums *Ringstraße* gewährleistet. Um das südliche Baufeld MD I zu erschließen, wird eine im Straßenraum der Straße *Am Steinkamp* neu zu verlegende Hauptleitung benötigt. Seitens des Vorhabenträgers ist mit dem WWL sowie der Feldmarkinteressenschaft als Eigentümer des Straßenraumes eine Abstimmung zur Herstellung der Trinkwasser-Hauptleitung sowie der Hausanschlüsse vorzunehmen. Weiterhin ist ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung soll für das Plangebiet durch das vom *Wasserverband Weddel-Lehre* betriebene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet werden. Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist dabei eine Löschwassermenge von 48 m³ / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich zu gewährleisten. Zur ausreichenden Bereitstellung der Löschwassermenge kann zudem der nah gelegene Dorfteich beitragen.

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m bestehen (gem. § 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der *Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr*).

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes soll in Abstimmung mit der Feldmarkinteressenschaft über einen in der Straße *Am Steinkamp* zu errichtenden Schmutzwasserkanal gewährleistet werden, an den sämtliche neu konzipierten Baugrundstücke angeschlossen werden. Der neue Kanal wird an die im Zuge der *Ringstraße* verlaufende Leitung angeschlossen und nach Abschluss der Erschließungsarbeiten dem Abwasserbeseitigungsbetrieb der Samtgemeinde Sickinge übereignet.

Oberflächenwasserableitung

Aufgrund der Bodenverhältnisse (vgl. Erläuterung am Ende von Kap. 1.3 sowie *Baugrundgutachten*) kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser keiner Versickerung zugeführt werden. Entsprechend muss das auf den neu versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser geregelt in einen Vorfluter abgeleitet werden. Um eine Überlastung des Kanalnetzes sowie der Vorflut mit einem davon ausgehenden Gefährdungspotential zu vermeiden, darf sich dabei der Oberflächenwasserabfluss aus den neu überbauten Teilflächen MD I und MD II des Plangebietes nicht gegenüber dem Abflussvolumen der bislang weitgehend unbebauten Fläche erhöhen. Dem entsprechend bedarf das Oberflächenwasser einer Rückhaltung, um ein entsprechendes Volumen gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist in Abhängigkeit der vorgesehenen Bebauung zu ermitteln und kann z.B. durch Erdbecken, Zisternen oder einen Stauraumkanal auf den neu bebauten Grundstücken geschaffen werden.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wolfenbüttel und wird für einige Grundstücke über den vorhandenen Straßenraum der *Ringstraße* sichergestellt. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Seitenbereich des öffentlichen Straßenraums der *Ringstraße* bereitzustellen und nach deren Entleerung wieder auf das jeweilige Grundstück zurückzuholen.

Telekommunikation und Breitband

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge des öffentlichen Straßenraumes *Ringstraße* durch die HTP gegeben. Die vorhandenen Telekommunikationslinien bleiben erhalten. Ausgehend vom Straßenraum *Ringstraße* kann die Verbindung entweder direkt oder auch über die Straße *Am Steinkamp* in die Baufelder hinein verlegt werden.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen. Dabei ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger sicherzustellen. Die geplanten Verkehrswege sollen nach der Errichtung der Telekommunikations-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

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

Die *Breitbandversorgung* des neuen Baugebietes ist über die HTP / Hannover gewährleistet und wird über den Breitbandbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel hergestellt.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Baugrund: Im Untergrund des Standorts liegen lösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass im Gebiet bisher keine Erdfälle bekannt geworden sind. Eine Gefährdung durch Erdfälle ist daher nicht gegeben. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers *Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten* vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird auf die Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Für das Plangebiet wurde eine geotechnische Baugrunduntersuchung gem. der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 durchgeführt. Der dem Anhang beigefügte Bericht zur *Baugrunderkundung* (bsp-Ingenieure, 2023) stellt die Ergebnisse der Kleinrammbohrungen dar, erläutert die allgemeine Bebaubarkeit und bewertet die Bodenanalysen. Danach erweisen sich die erkundeten Böden als tragfähig und für eine Bebauung geeignet. Die Vorsorgewerte der *Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung* (BBodSchV) werden mit dem Oberboden eingehalten. Für die unterlagernden Substrate ergibt sich eine Einstufung als nicht gefährlicher Abfall und damit eine Entsorgung im vereinfachten Verfahren.

Erschließung: Die Erschließung der Grundstücke muss von den Bauvorhabenträger getätigt werden. Sofern die verkehrliche oder leitungsgebundene Erschließung über den Straßenraum Am Steinkamp vorgesehen wird, ist eine Abstimmung mit der Feldmarkinteressentschaft als deren Eigentümer zu treffen.

Sofern bei den Erschließungsarbeiten Anzeichen für archäologische Funde auftreten, müssen entweder der Kreisarchäologe oder die *Untere Denkmalschutzbehörde* informiert werden (vgl. *Hinweise* Nr. 2).

Für die Durchführung der innerhalb des Baugebietes geplanten Maßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorgeschrieben, welche mit der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes zu beauftragen ist. Das Bodenschutzkonzept ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und bereits im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellen. Es besteht eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit der Böden. Durch die bodenkundliche Baubegleitung soll gewährleistet werden, dass durch die Inanspruchnahme der verbleibenden, unbebauten Flächen durch Bautätigkeiten die natürliche Bodenfunktion weitestgehend erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Insbesondere ist Verdichtung entgegenzuwirken. Bezüglich des bereits bebauten Bereiches soll der ordnungsgemäße Umgang mit belasteten Materialien gewährleistet werden. Im Bodenschutzkonzept sind Aussagen zum Bodenmanagement zu treffen (vgl. *Hinweise* Nr. 5).

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden.

Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten 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. Der Geobericht 28 *Bodenschutz beim Bauen* des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 *Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis* zu finden.

Fahrzeuge, die den Baustellenbereich verlassen, sind vor Erreichen des öffentlichen Verkehrsraumes dahingehend zu prüfen, dass weder Beleuchtungseinrichtungen oder Kennzeichen verdeckt oder verschmutzt noch Verschmutzungen der Fahrbahn durch Anhaftungen an der Bereifung oder dem Fahrzeug zu befürchten sind. Geeignete Reinigungsmöglichkeiten bzw. -einrichtungen sind an der Baustelle vorzuhalten und bei Bedarf zu nutzen. Bei Einrichtung der Baustelle, Materiallagerung und Abstellen der Fahrzeuge ist, insbesondere bei Dunkelheit oder schlechten Sichtverhältnissen, die Verkehrssicherungspflicht zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Verhinderung von Sachbeschädigung oder Diebstahl werden empfohlen.

11 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Evessen am __.__.2023 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom __.__.2023 - __.__.2023.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom __.__.2024 - __.__.2024.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen stimmte der Gemeinderat in seiner Ratssitzung vom __.__.2024 dem Entwurf für die Verfahren gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zu. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten im Zeitraum vom __.__.2024 - __.__.2024.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am __.__.2024 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Evessen den Bebauungsplan *Am Steinkamp* beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.2025 im Amtsblatt Nr. __ (Jg. __) vom Landkreis Wolfenbüttel veröffentlicht. Damit ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Evessen, den __.__.2025

Bürgermeisterin

Siegel