

---

Landkreis Gifhorn  
Samtgemeinde Hankensbüttel  
Gemeinde Steinhorst

**Bebauungsplan „Im Mannhop“**

**Verfahren gem. § 13b BauGB**  
*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*

**Begründung mit**  
**Örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung**

**Satzung**

Steinhorst, 01.02.2022

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 .....  | 5  |
| 1.3 | Entwicklung des Planes .....  | 6  |
| 1.4 | Naturschutzrechtliche Vorgaben .....  | 11 |
| 2   | Zum Verfahren .....   | 12 |
| 3   | Städtebauliche Planung .....  | 13 |
| 3.1 | Planerische Konzeption .....  | 13 |
| 3.2 | Mögliche Konfliktsituationen .....  | 15 |
| 3.3 | Spezieller Artenschutz .....  | 16 |
| 3.4 | Nutzungsbeispiel .....  | 18 |
| 4   | Flächenbilanz .....   | 19 |
| 5   | Festsetzungen des Bebauungsplanes .....   | 19 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung .....   | 19 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung .....   | 20 |
| 5.3 | Bauweise .....  | 22 |
| 5.4 | Baugrenze .....   | 22 |
| 5.5 | Garagen und offene Kleingaragen .....   | 23 |
| 5.6 | Öffentliche Verkehrsflächen .....   | 23 |
| 5.7 | Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz<br>und für Regelungen des Wasserabfluses ..... | 25 |
| 5.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....                   | 26 |
| 6   | Textliche Festsetzungen .....   | 26 |
| 7   | Hinweise .....  | 29 |
| 8   | Empfehlungen .....  | 29 |
| 9   | Ver- und Entsorgung .....   | 30 |
| 10  | Maßnahmen zur Verwirklichung .....  | 33 |
| 11  | Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung .....  | 36 |
| 12  | Beschluss- und Bekanntmachungsdaten .....   | 40 |

### Anlagen:

Kartierbericht Brutvögel und Fledermäuse – *LaReG*, Braunschweig 2021

Darstellung Brutvögelvorkommen – *LaReG*, Braunschweig 2021

Darstellung Fledermausvorkommen – *LaReG*, Braunschweig 2021

[Gebäude- und Gehölzkontrolle auf Brutvögel und Fledermäuse – \*LaReG\*, Braunschweig 2022](#)

Baugrundgutachten – *bsp-Ingenieure*, Braunschweig 2020

Niederschlagswasserbeseitigungskonzept – *Wasserverband Gifhorn* 2021

[Anmerkung:](#) Die gegenüber dem Entwurf der Auslegung geänderten oder ergänzten Textpassagen sind in blauer Farbe hervorgehoben.

## **1      Vorgaben**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.06.2021) 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**

Das Gebiet des Bebauungsplanes *Im Mannhop* stellt eine kompakte bauliche Ergänzung im Südwesten des Ortsteiles Steinhorst dar. Anlass für diese Planung ist das Bestreben der Gemeinde Steinhorst, im Rahmen ihrer Zukunftsentwicklung eine weitere wohnbauliche Entwicklung vorzunehmen, indem auf einer Fläche von ca. 0,9 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohngebietes mit ca. 11 Grundstücken geschaffen werden.

Als Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Hankensbüttel liegt die Gemeinde Steinhorst mit ihren Ortsteilen Lüsche und Räderloh im nordwestlichen Bereich des Landkreises Gifhorn. Steinhorst zeichnet sich durch den Gemeindegarten und durch zahlreiche Einrichtungen der Daseinsvorsorge aus. Neben Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule, Arztpraxis, Kirche, Feuerwehr sowie zahlreichen Vereinen gewährleisten die im Ort bestehenden Geschäfte eine grundlegende Versorgung. Demgemäß wird Steinhorst auch regionalplanerisch eine grundzentrale Teilfunktion zuerkannt. Diese Attraktivität wird durch die absehbare Eröffnung des gemeindeeigenen Ärztehauses sowie die in 2022 vorgesehene Ansiedlung eines Nahversorgers in der Ortsmitte weiter gestärkt.

Weitergehende Angebote hinsichtlich Arbeit, Bildung, Freizeit, Gemeinschaft und Versorgung sind in Hankensbüttel als Zentrum der Samtgemeinde sowie in der Kreisstadt Gifhorn verfügbar. Allerdings weisen das Grund- bzw. das Mittelzentrum Entfernungen von immerhin rd. 15 bzw. 30 km auf. Gleichartige Entfernungen bestehen auch zum Grundzentrum Lachendorf sowie zum Mittelzentrum Celle im westlich benachbarten Landkreis, die traditionell eine große Bindung auf die Gemeinde Steinhorst ausüben.

Vor allem aufgrund der großen Entfernungen wies die Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf. Im Zeitraum zwischen 1993 und 2018 nahm die Bevölkerungszahl von 1.554 auf 1.231 Einwohner ab. Allerdings hat sich der Trend in den vergangenen vier Jahren mit leichten Zuwächsen umgekehrt. Die in den umgebenden Zentren stark erhöhten Miet- und Immobilienpreise und die Möglichkeit der Telearbeit, die insbesondere durch den Breitbandausbau des Landkreises ermöglicht wurde, haben auch in der Gemeinde Steinhorst eine stärkere Nachfrage nach Wohnraum bzw. nach Möglichkeiten für entsprechenden Neubau entstehen lassen. Derzeit (30.06.2021) leben 1.256 Einwohner in der Gemeinde, davon 1.038 Einwohner im Ortsteil Steinhorst.

Das große Interesse an Bauland resultiert insbesondere aus der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung, die in der naturnah geprägten Wohnumgebung aufgewachsen ist. Neben der Eigentumsbildung steht dabei die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum im Blickpunkt. Eine gezielte wohnbauliche Entwicklung wurde in Steinhorst zuletzt 2007 mit der Ausweisung des Baugebietes *Auf der Bunte II* eingeleitet. Entsprechend der in den vergangenen Jahren zugenommenen Nachfrage sind hier mittlerweile keine Flächen mehr verfügbar. Neben der Wiedernutzung einiger zeitweise leerstehender Gebäude erfolgten innerhalb der zusammenhängenden Ortslage zudem vereinzelte bauliche Ergänzungen, die planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen waren. Weitere Baulücken sind lediglich in einem geringem Umfang vorhanden – und dabei aufgrund des fehlenden Verkaufsinteresses überwiegend nicht verfügbar.

Aus gleichem Grund stehen im Gemeindegebiet derzeit auch keine alternativen Flächen für eine Siedlungserweiterung zur Verfügung. Die Beplanung der vorliegenden Fläche stellt sich dabei als Ergebnis einer in 2020 erfolgten Prüfung verschiedener Teilflächen dar. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung wird ein derzeit weitgehend untergeordnet genutzter Siedlungsrand in Steinhorst einer ergänzenden wohnbaulichen Entwicklung zugeführt.

Zwar umfasst das Plangebiet einerseits eine bebaute Teilfläche und ist westlich und südlich von vorhandener Bebauung umgeben; allerdings leitet sich daraus keine Beurteilung für eine Lage *innerhalb* der bebauten Siedlung ab. Mindestens der überwiegende Flächenanteil ist dagegen dem sog. *Außenbereich* zuzurechnen, so dass sich für die beabsichtigte Ausweisung von Bauland das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ableitet. Durch die bestehende Einbindung in die umgebende Bebauung ergibt sich dabei aber ein wesentlicher Aspekt, der das Verfahren gem. § 13 b BauGB (*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*; vgl. Kap. 2) begründet.

Insgesamt soll der Bebauungsplan *Im Mannhop* 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.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das insgesamt ca. 0,9 ha große Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich von Steinhorst. Der in der Flur 7 gelegene Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 19/5 und 19/14 sowie Anteile am Flurstück 203/17. Das Flurstück 19/5 sowie der überwiegende Anteil des Flurstückes 19/14 stellen sich als Grünland dar, das einer intensiven Nutzung als Wiese bzw. als Weide für Vieh und Pferde unterliegt.

Entsprechend ausgeprägte Flächen schließen sich im Norden und im Süden auf den Flurstücken 202/16 und 19/15 an. Beide Flächen weisen dabei auch eine Wohnbebauung auf, die mit einer nicht gewerblich betriebenen Tierhaltung (u.a. Pferde in Hobbyhaltung) kombiniert ist.

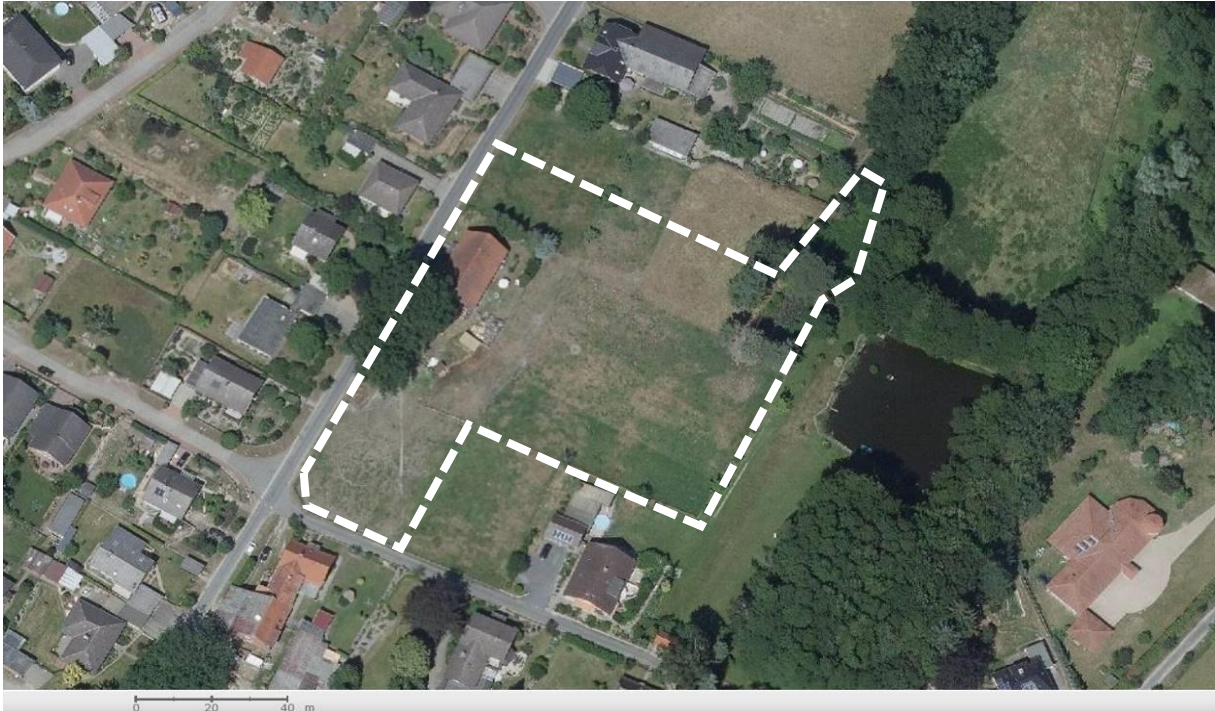
Auch auf der östlichen Seite sind dem Plangebiet etwa 20-30 m breite Grünlandflächen vorgelagert. Auf dem Flurstück 19/10 folgt dabei ein Angelteich mit einer ca. 1000 m<sup>2</sup> großen Wasserfläche, die auf ihrer Nord- und ihrer Ostseite von einem Gehölzbestand umgeben ist. Auch das Flurstück 19/17 wird in seinem östlichen Bereich von einem dichten Gehölzbestand eingenommen. Daran schließt sich die Niederung der *Lachte* an, die auch in ihrem innerörtlichen Verlauf durch Steinhorst mit dem umgebenden Gehölzbestand Teil des *Naturschutzgebietes Obere Lachte, Kainbach, Jafelbach* ist und damit gleichzeitig dem *Natura 2000 FFH Gebiet Lutter, Lachte, Aschau* angehört. Das Plangebiet weist zu der unter Schutz stehenden Talniederung einen mittleren Abstand von rd. 60 m auf.

Im Nordosten umfasst das Plangebiet eine insgesamt 480 m<sup>2</sup> große Fläche des Flurstückes 203/17, die zukünftig als eigenständiges Flurstück 17/1 geführt wird. Die betreffende Teilfläche weist einen Bestand an Laubgehölzen auf, der auch das Flurstück 203/17 insgesamt umgibt. Die umgebende Fläche, die zukünftig das Flurstück 17/2 bildet, stellt sich überwiegend aber wiederum als eine intensiv genutzte Grünlandfläche dar.

Im westlichen Bereich des Flurstückes 19/14 befindet sich dagegen ein altes Wohnwirtschaftsgebäude, in dem von den hier ansässigen Pächtern eine Viehhaltung (Rinder) in geringer Stückzahl erfolgt. Altersbedingt ist das aus dem ausgehenden 19. Jhd. stammende Gebäude durch erhebliche Schäden gekennzeichnet, die eine Erneuerung als nicht mehr rentierbar erscheinen lassen. Nach der Veräußerung des Grundstückes sieht der zukünftige Vorhabenträger deshalb den Abriss des Altbaus vor, um damit der beabsichtigten neuen Nutzung im Plangebiet Vorschub zu leisten. Die markanten vier alten Eichen, die am Rande zum Straßenraum eine ausladende Krone bilden, sollen in diesem Zusammenhang aber erhalten bleiben.

Im Westen umgibt der kommunale Straßenraum *Im Mannhop* das Plangebiet, der in einer Breite von 9 m ausgehend von der *Metzinger Straße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der K 97 im Norden die innerörtlich umgebenden Grundstücke erschließt und südwestlich in die Gemarkung führt. Neben dem Anliegerverkehr vor allem aus dem Siedlungsgebiet am *Birkenweg* nimmt die in einer Breite von 4,5 m befestigte, mischgenutzte Verkehrsfläche damit auch landwirtschaftlichen Verkehr auf.

Mit einer Ausbaubreite von 3 m stellt sich der südlich das Plangebiet flankierende, insgesamt 4 m breite Straßenraum *Sonnenweg* erheblich schmaler dar. Dieser erschließt zunächst die südöstlich gelegenen Grundstücke, um dann eine Gehwegverbindung über die *Lachte* zum gleichfalls kommunalen Straßenraum *Im Peckhop* zu gewährleisten.



Plangebiet im Luftbild (Quelle *Geolife*; ohne Maßstab)

### 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.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist Steinhorst als ein Siedlungsbereich gekennzeichnet, der zugleich als Standort mit *grundzentralen Teilfunktionen* festgelegt ist (gebrochener Kreisbogen). Entsprechend dem System der zentralen Orte soll hier eine gezielte Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden, die das Maß der Eigenentwicklung übersteigen, um so im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf vorzuhalten. Mit den bereits vorhandenen Einrichtungen und vor allem mit der absehbaren Errichtung eines Lebensmittelmarktes wird Steinhorst diesem Anspruch zunehmend gerecht.

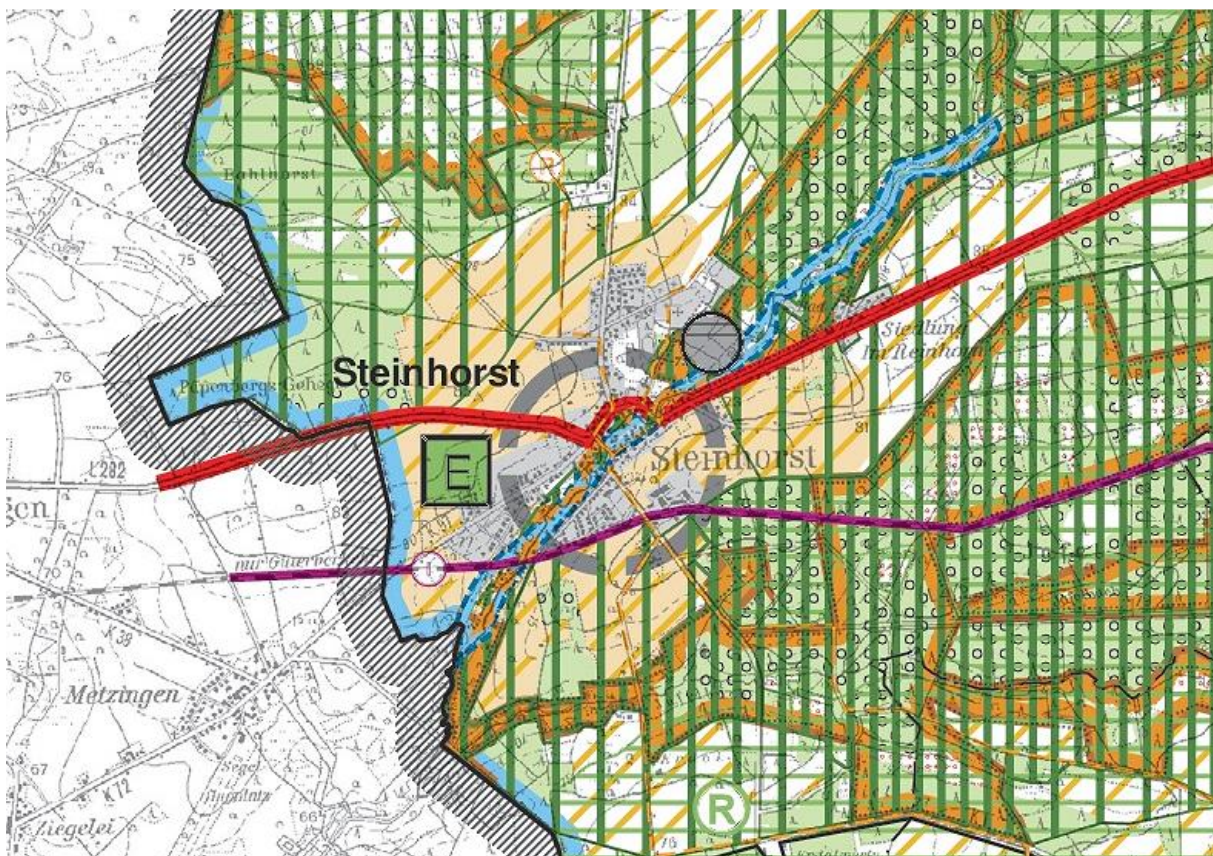
Während Hankensbüttel als Sitz der Samtgemeindeverwaltung dementsprechend die Funktion eines *Grundzentrums* zugewiesen ist, kommt den übrigen ländlichen Siedlungen auf dem Gebiet der Samtgemeinde Hankensbüttel keine zentralörtliche Funktion zu. Entsprechend wird in diesen Orten die Siedlungsentwicklung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

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage und dem damit verbundenen Erholungspotential ist Steinhorst zudem als ein Standort mit der *besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* gekennzeichnet (E). Entsprechend sind vor allem die umgebenden Waldflächen, aber auch große Anteile der Frei-

flächen, als *Vorbehalts-* oder als *Vorranggebiete für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft* ausgewiesen (waagerechte Grünschraffur). Weite Bereiche der Waldflächen sind zudem als *Vorbehaltsgebiet mit besonderen Schutzfunktionen des Waldes* gekennzeichnet (flächenhafte Kreismarkierungen).

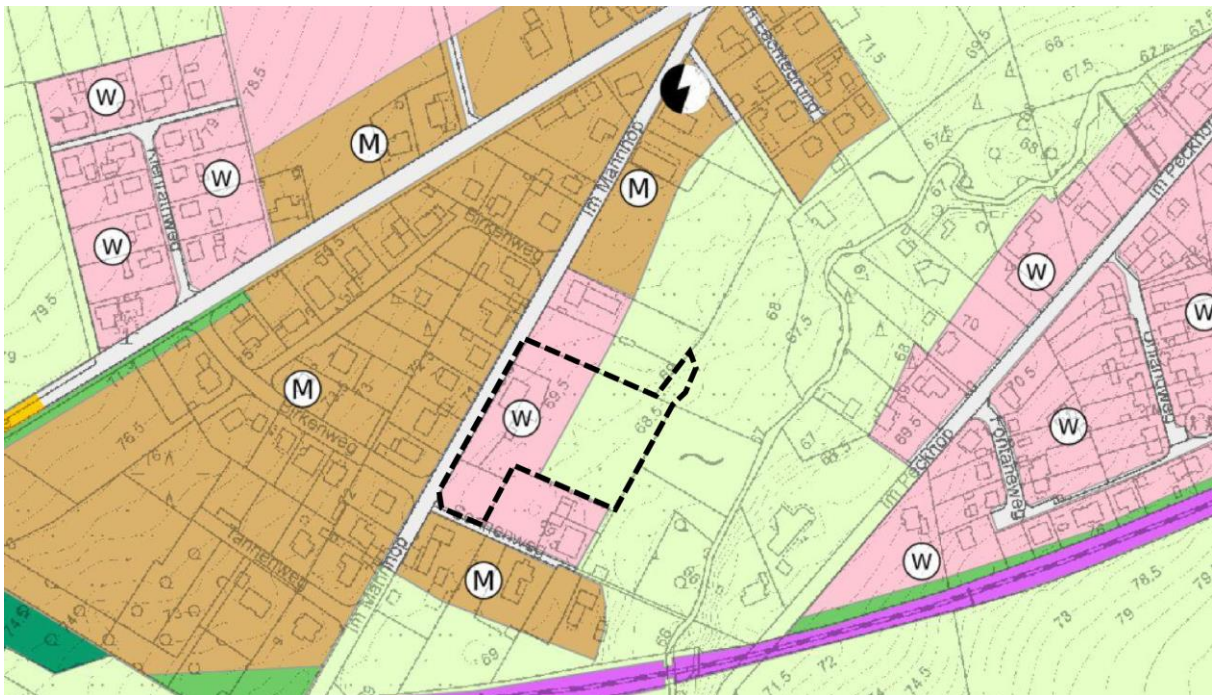
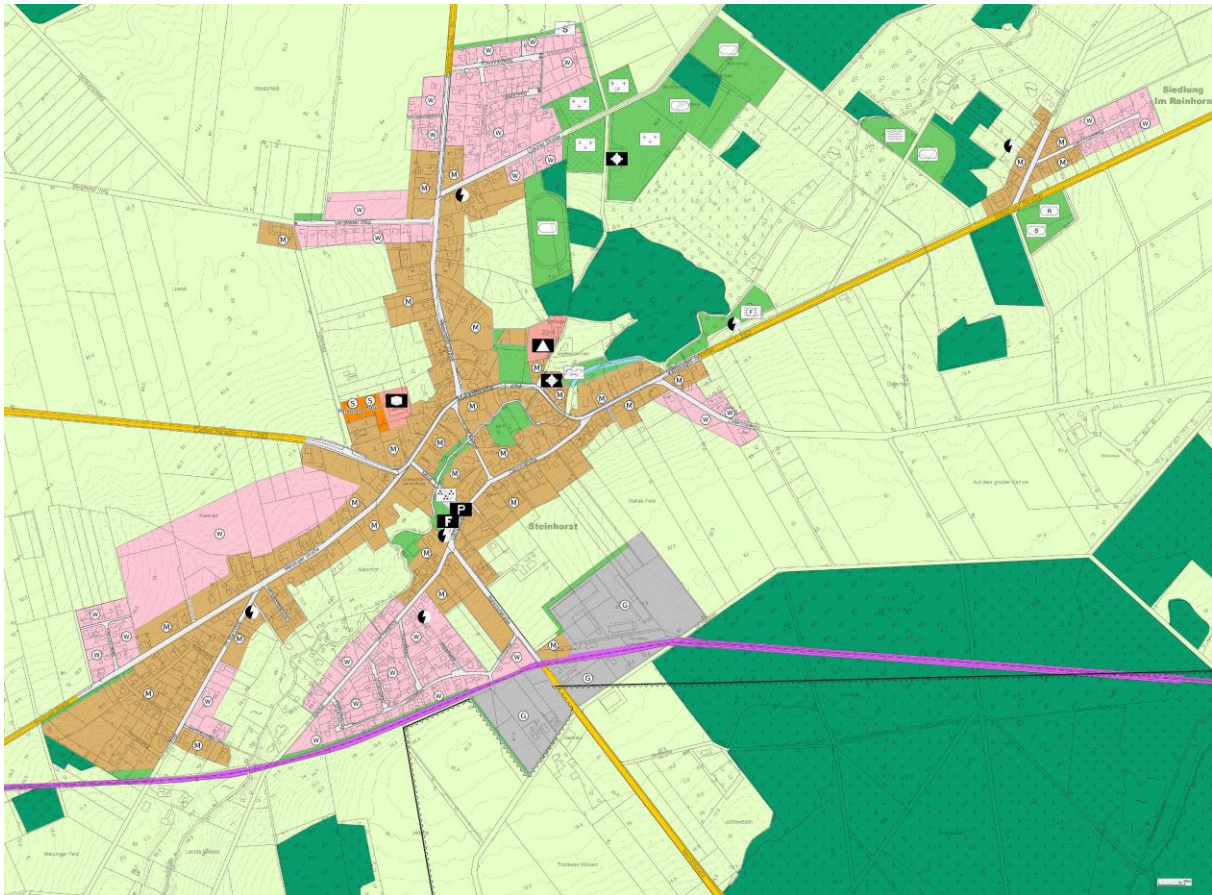
Dabei besteht in vielen Bereichen eine Überlagerung mit den *Vorrang-* und auch mit den *Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft* (senkrechte grüne Schraffuren). Die als Vorranggebiete unter Schutz stehenden Landschaftsschutz- oder Naturschutzflächen sind dabei aufgrund ihres FFH-Status überwiegend auch als Vorranggebiete Natura 2000 dargestellt (Linie in Grün-Ocker). Das nordöstlich angrenzende *Vorranggebiet Natura 2000* durchzieht zudem die Ortslage im Verlauf der *Lachte* in linienhafter Ausprägung (Raute in Ocker). Gleichzeitig ist dieser Teilabschnitt als ein *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* gekennzeichnet, der weiterhin mit angrenzenden Bereichen als ein *Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz* ausgewiesen ist. Gem. *Umweltkarten* des Nds. Ministeriums für Umwelt , Energie, Bauen und Klimaschutz umfasst das *vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet* auf Höhe des Plangebietes einen etwa 10-15 m breiten Uferstreifen und weist damit einen deutlichen Abstand zum geplanten Baugebiet auf.

Unmittelbar umgeben ist der Ort von *Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft*; zum einen aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (flächenhaft beige) und zum anderen aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft (Ocker schraffiert).



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

Gemeinde Steinhorst - Bebauungsplan *Im Mannhop*  
Begründung - Satzung



**Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hankensbüttel** (Darstellung aus dem *Flächennutzungsplanportal Regionalverband Großraum Braunschweig*; ohne Maßstab; im unteren Ausschnitt ist das Plangebiet gekennzeichnet)



Als wichtige regionale Verbindung ist der Verlauf der Landesstraße L 282 als ein *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* dargestellt (rote Linie). Als ein *Vorranggebiet* ist zudem die als *Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe* betitelte Bahnlinie Celle – Wittingen herausgestellt.

Weiterhin ist das Gemeindegebiet großflächig als *Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung* gekennzeichnet. Weitergehende Maßgaben leiten sich daraus aber nicht ab.

Die beplante Fläche im Südwesten der Ortslage ist im Regionalen Raumordnungsprogramm in der Kategorie *Nachrichtliche Darstellungen als Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich* gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubertiefflugkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht geltend gemacht werden.

Der **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Hankensbüttel stellt den alten Ortskern von Steinhorst und die jüngeren Ausbaubereiche entlang der Verbindungsstraßen weitgehend als *gemischte Baufläche* (M) dar. Die einst prägende landwirtschaftliche Nutzung ist nur noch auf einer Hoffläche gegeben; zudem erfolgt auf einigen Hofstellen eine Pferdehaltung. Daneben bestehen hier aber weitere gewerbliche Betriebe, so dass trotz der zunehmenden Wohnfunktion eine Struktur als gemischte Baufläche begründet ist. Da hier in weiten Teilen keine rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen, richtet sich eine ergänzende Bebauung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Im Süden, im Nordwesten und im Norden weist Steinhorst jüngere Siedlungsgebiete auf, für die rechtskräftige Bebauungspläne bestehen. Entsprechend der bestimmenden Nutzungsart sind diese in der Mehrzahl als *Wohnbaugebiete* entwickelt worden, was der Darstellung als *Wohnbauflächen* im Flächennutzungsplan entspricht. Unter Berücksichtigung der im Gebiet liegenden landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe erfolgte im Westen aber auch eine Kennzeichnung als *gemischte Baufläche*, was in der verbindlichen Bauleitplanung zur Ausweisung von *Dorf-* oder *Mischgebieten* führte.

Mit Blick auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes für die gesamte Ortslage zeigt sich, dass die großflächige und dabei heterogene Siedlungsstruktur zahlreiche potentielle Erweiterungsflächen bietet. Nachdem die Grundstücke im Nordosten gelegenen Baugebiet *Bünthe II* veräußert sind, hat die Gemeinde zunächst die Verfügbarkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen im Nordwesten sowie im Westen geprüft. Ergänzend wurden weitere Flächen am westlichen und am südöstlichen Ortsrand sowie innerhalb der bebauten Ortslage in Betracht gezogen. Wie oben bereits angeführt stehen diese Alternativen derzeit aber nicht zur Verfügung.

In der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (Stand: 40. Änderung) ist das Plangebiet etwa in gleichen Teilen als *Fläche für Wohnbauland* und als *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Ausgehend von den flankierenden Straßenräumen ist danach eine wohnbauliche Entwicklung in etwa einer Grundstückstiefe vorgesehen. Auch wenn sich aus der Darstellung im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung von zukünftigen Baugebieten ableiten lässt, so kann

die Darstellung an dieser Stelle nicht dazu führen, diese Deklaration auf den gesamten Planungsraum zu beziehen.

Damit entspricht die nunmehr vorgesehene Wohnfunktion nur in Teilen der Nutzungskategorie, die der Flächennutzungsplan darstellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes *Im Mannhop* erfordert somit eine **Änderung des Flächennutzungsplanes**; denn gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB aufgestellt wird, kann in diesem Fall mit Verweis auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die *Anpassung* des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung in einem folgenden Verfahren vorgenommen werden.

Das Plangebiet liegt gem. den Angaben des LBEG (NIBIS-Kartenserver) im Bereich des Erlaubnisfeldes *Aller*, für den im Untergrund der Vermillion Energy Germany GmbH & Co KG mit Schreiben vom 30.03.2017 eine Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen ausgesprochen worden ist. Innerhalb dieser zunächst bis zum 30.04.2022 befristeten Erlaubnis sind zudem Bergbauberechtigungen Dritter enthalten. Sofern es zu einem unterirdischen Abbau (Förderung von Gas oder Öl) kommen sollte, ergeben sich damit jedoch keine Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche bzw. der im Plangebiet liegenden Flächen und baulichen Anlagen.

**Altablagerungen** oder andere Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Im Rahmen der Planerarbeitung wurde beim *Kampfmittelbeseitigungsdienst* im zuständigen *Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen* (LGLN) – Regionaldirektion Hameln – Hannover eine Luftbildauswertung gem. § 3 Umweltinformationsgesetz (NUIG) beauftragt. Danach kann für das Plangebiet eine Kampfmittelbelastung durch Abwurfmunition ausgeschlossen werden. *Im Plangebiet ist aufgrund der topographischen Lage (Südhanglage, Gewässernähe) und kartographischer Hinweise (Kurhannoversche Landesaufnahme) mit dem Auftreten von Bodenfunden zu rechnen. Daraus ergibt sich eine besondere Genehmigungspflicht zur Ausführung der Erdarbeiten (vgl. Hinweis Nr. 2 sowie Kapitel 10 Maßnahmen zur Verwirklichung).*

Im Vorhabengebiet befindet sich die ehemalige Erkundungsbohrung Eldingen F.B. 184 der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co KG. Nach eingehender Überprüfung durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Fachbereich Bergbau Ost; ergibt sich daraus für die geplante bauliche Nutzung bzw. eine damit verbundene Bepflanzung keinerlei Einschränkung.

Gemäß dem **Bodengutachten** (*bsp-Ingenieure / Braunschweig 2020*; vgl. Anlage) steht im Untersuchungsgebiet oberflächennah ein humoser, schwach schluffiger bis schluffiger Fein- bzw. Mittelsand an. Der Oberboden wird durch Mittelsande und bereichsweise Schluff und Geschiebemergel unterlagert.

Der Sand erweist sich grundsätzlich ausreichend tragfähig, so dass Flachgründungen zur Ausführung kommen können. Der Schluff und der Geschiebemergel sind ggf. nicht ausreichend tragfähig, so dass ggf. Bodenaustauschmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist voraussichtlich eine Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich. Nach der chemischen Analyse ist das Grundwasser dabei als schwach betonangreifend einzustufen.

Für den Oberboden werden die Vorsorgewerte gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodSchV) eingehalten. Für die unterlagernden Substrate ergibt sich eine Einstufung als Z 0-Material gem. LAGA TR Boden.

Die Grundwasserflurabstände liegen zwischen ca. 0,7 m und 1,5 m unter Gelände. Aufgrund der hohen Grundwasserstände und der teilweise schwach durchlässigen Böden ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA-A 138 nicht möglich. Damit ist das auf den versiegelten Flächen anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet abzuleiten (vgl. Kap. 5.7 sowie 9).

#### **1.4 Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem *Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz* (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1997 / 2003) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

Allerdings befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 86 *Lutter, Lachte, Aschau* (mit einigen Nebenbächen; DE 3128-301) in einer Entfernung von lediglich 60 m östlich des Plangebietes. Das sich auf Teilflächen der Landkreise Gifhorn und Celle erstreckende Gebiet umfasst eine Fläche von rd. 4.777 ha. In der Nähe des Plangebietes schließt das FFH-Gebiet die *Lachte* und ihre Ufer ein. Die *Lachte* ist gem. der Basiserfassung für das FFH-Gebiet als *naturnaher Geestbach* mit Kies- und Sandsubstrat sowie *flutender Wasservegetation* ausgeprägt. Die Ufer sind beiderseits von Erlen-Galeriewäldern geprägt.

In der Verordnung über das Naturschutzgebiet *Obere Lachte, Kainbach, Jafelbach* werden die Erhaltungsziele für den im Nahbereich des Plangebietes maßgeblichen Teil des FFH-Gebietes mit der Erhaltung oder Wiederherstellung der Auenwälder mit Erle, Esche, Weide als prioritärem Lebensraumtyp, des Fließgewässers mit flutender Wasservegetation als übriger Lebensraumtyp sowie einer vitalen, langfristig überlebensfähigen Population von verschiedenen Tierarten (u.a. Fischotter, Bachneunauge, Mühlkoppe, Große Moosjungfer) benannt.

Aufgrund der Entfernung von 60 m und der zwischen dem Schutzgebiet und dem Plangebiet liegenden Flächen, die als Wiese, Weide bzw. als Stillgewässer (Angelteich) ausgeprägt sind und dabei einer temporären Nutzung unterliegen, ist eine unmittelbare störende Beeinträchtigung des Naturschutz- bzw. FFH-Gebietes durch das neu entstehende Baugebiet nicht ableitbar. Um einer Beeinträchtigung des geschützten Lebensraumes in einem weitestgehenden Maße vorzubeugen, werden jedoch mit Verweis auf die anerkannte Wirkung als schadensbegrenzende Maßnahmen im Rahmen der *FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Errichtung eines Nahversorgungsstandortes an der Marktstraße in Steinhorst* (Arbeitsgruppe Land und Wasser, Beedenbostel 2020) folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

Erstens wird am östlichen Rande des Plangebietes die Anpflanzung einer Strauchhecke vorgegeben, um eine optische Abschirmung des geschützten Lebensraumes gegenüber den zukünftigen Aktivitäten im Plangebiet zu erzielen (vgl. Kap. 5.8 sowie *Textliche Festsetzungen Nr. 3.1*). Zweitens wird mit der Maßgabe, die Straßen- und die Außenbeleuchtung der Gebäude mit Leuchtmitteln im Temperaturspektrum 2.700 – 3.300 K und damit in einem warmweißen Farbton auszustatten, das Anlocken

von Nachtinsekten durch die Außenbeleuchtung im Plangebiet reduziert (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.9*).

## **2 Zum Verfahren**

Um der anhaltenden hohen Nachfrage nach Siedlungserweiterungsflächen zu begegnen und eine zügige Entwicklung von Wohnbauland zu ermöglichen, wurde mit dem am 15.05.2017 neu in das BauGB integrierten § 13b BauGB der Anwendungsbereich des *beschleunigten Verfahrens* (gem. § 13a BauGB) auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert. Mit der am 23.06.2021 beschlossenen Novellierung des BauGB wurde der zunächst mit Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 eingegrenzte Zeitraum zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens um weitere drei Jahre verlängert. Der Aufstellungsbeschluss muss dabei bis zum 31.12.2022 gefasst sein. Die Anwendbarkeit des Verfahrens gem. § 13b BauGB setzt die Einhaltung folgender Kriterien voraus:

- Wie im vorliegenden Fall lagert sich die Fläche an in Zusammenhang bebaute Ortsteile (gem. § 34 BauGB zu beurteilende Flächen) bzw. an Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (gem. § 30 BauGB zu bewertende Flächen) an, die Flächen weisen dabei eine überwiegende Bebauung auf.
- Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen gem. §§ 3, 4 oder 4a BauNVO; was im vorliegenden Fall gegeben ist.
- Die festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit insgesamt 2.215,5 m<sup>2</sup> (7.385 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet WA) x 0,3 GRZ; vgl. Kap. 4) nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup>; die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB begründet der Bebauungsplan keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem wird hier kein *Natura 2000-Gebiet* nach dem Bundesnaturschutzrecht beeinträchtigt. Zwar besteht mit dem FFH-Gebiet Nr. 86 *Lutter, Lachte, Aschau mit einigen Nebenbächen*; DE 3128-301) im Verlauf der *Lachte* ein entsprechendes Schutzgebiet in der geringen Entfernung von rd. 60 m. Allerdings kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Beeinträchtigung der in der Verordnung über das Naturschutzgebiet *Obere Lachte, Kainbach, Jafelbach* definierten Erhaltungsziele ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 1.4). Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete). Weiterhin ergeben sich durch das Plangebiet keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.
- Die förmliche Einleitung des beschleunigten Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) wurde am 12.12.2019 und damit im Zeitraum bis zum 31.12.2019 beschlossen. Diese Beschlussfassung erfolgte somit konform mit den zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorgaben des § 13 B BauGB im Zeitraum bis zum 31.12.2019; und absehbar wird auch der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ebenso übereinstimmend mit den o.a. veränderten Vorgaben gem. § 13b BauGB bis spätestens zum 31.12.2024 erfolgen.

Im Falle der vorliegenden Planung sind sämtliche Maßgaben erfüllt bzw. werden eingehalten, so dass der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB (*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte*

*Verfahren*) aufgestellt werden kann. Der § 13b Satz 1 BauGB verweist inhaltlich auf § 13a BauGB (*Bebauungsplan der Innenentwicklung*) und damit weitergehend über § 13a Abs. 2 BauGB auf § 13 BauGB (*Vereinfachtes Verfahren*), was Verfahrenserleichterungen nach sich zieht.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die *Eingriffsregelung* gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein *beschleunigtes Verfahren* gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des *vereinfachten Verfahrens* gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

- Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die *frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit* gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die *frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden* gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird außerdem von der *Umweltprüfung* gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom *Umweltbericht* gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unbeeinträchtigt davon ist aber der **Artenschutz gem. §§ 44 BNatSchG** zu gewährleisten, was in diesem Falle gesonderte Kompensationsmaßnahmen erforderlich macht (vgl. Kap. 3.3 sowie *Textliche Festsetzungen Nrn. 3.2 - 3.6*).

### **3 Städtebauliche Planung**

#### **3.1 Planerische Konzeption**

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Flächennutzung ist die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Diese Festsetzung folgt allerdings noch nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, der aufgrund des hier vorliegenden Verfahrens gem. § 13 b BauGB nachträglich anzupassen ist.

Innerhalb des Plangebietes sieht die Gemeinde mit Blick auf den Bedarf bzw. die absehbare Nutzung die Festsetzung von einem **Allgemeinen Wohngebiet** (WA; gem. § 4 BauNVO) vor. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dabei nur z.T. ermöglicht werden, um die Wohnqualität im neuen Quartier so wenig wie möglich z.B. durch ein zusätzliches Verkehrsaufkom-

men zu beeinträchtigen. Aus gleichem Grunde werden der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.1*).

Bei Grundstückgrößen von ca. 570 – 820 m<sup>2</sup> leitet sich innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* eine **Grundflächenzahl** von max. 0,3 als verträglich ab. Weiterhin bedingt die beabsichtigte kleinteilige Struktur die Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal je zwei pro Wohngebäude (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.3*).

Die Bebauung auf den insgesamt geplanten rd. 11 Grundstücken soll sich von der Dimension und von der Höhenentwicklung her am Bestand der westlich anschließenden Wohnbebauung orientieren. Mit Blick auf die Lage am Ortsrand wird aber die **Höhenentwicklung** im neuen Baugebiet durch die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe, einer maximalen Traufhöhe und einer maximalen Sockelhöhe (gem. § 18 BauNVO) gezielt beschränkt. Die zulässige Firsthöhe von 9,0 m greift dabei die größten Höhen der vorhandenen Bebauung im anschließenden Siedlungsbereich von Steinhorst auf.

Bei der vorgegebenen eingeschossigen Bauweise kann sich dabei für das ergänzend ausbaufähige Dachgeschoss im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit ergänzend ein anteiliger Geschossausbau von bis unter 2/3 der Fläche vom Erdgeschoss ergeben. Als Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird dabei die geplante bzw. fertig ausgebaute Straßenoberfläche vor dem jeweiligen Grundstück festgesetzt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.2*).

Mit Blick auf das heterogene bauliche Bild auf den umgebenden Grundstücken leiten sich nur wenige konkrete Vorgaben zur **Gestaltung** im neuen Baugebiet ab (vgl. Kap. 11 *Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen*). Aufgrund der weithin gegebenen Einsehbarkeit wird der Gestaltung der Dachformen und der farblichen Gestaltung des Daches eine große Bedeutung zuteil. Als wesentlich wird bei der Hauptgebäuden die Vermeidung von Flachdachbauten und die Ausbildung von geneigten Dächern in den Farben rot, rotbraun und anthrazit erachtet, wodurch ein Angleich an die das Dorfbild bestimmende Dachlandschaft erzielt wird (vgl. *Örtliche Bauvorschrift § 2*). Die Vorgabe zum Fassadenmaterial schafft zudem eine Orientierung an der unmittelbar umgebenden Bebauung (vgl. *Örtliche Bauvorschrift § 3*).

Aufgrund ihrer prägenden Wirkung für den öffentlichen Raum werden zudem gestalterische Maßgaben für die straßenseitigen Einfriedungen entwickelt (vgl. *Örtliche Bauvorschrift § 4*). In diesem Zusammenhang werden Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die gem. § 14 BauNVO bzw. nach § 5 NBauO im Bereich der Abstandsflächen zwischen der Grundstücks- und der Baugrenze zulässig sind, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO in den zum Straßenraum orientierten Abstandsflächen nicht zugelassen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.4*).

Mit Verweis auf die Lage am Siedlungsrand und auf die Nähe der Lachte ist dem Übergang zu der nach dem Naturschutzrecht geschützten Niederungslandschaft große Wichtigkeit beizumessen. Durch die vorgesehene randliche **Bepflanzung** mit standortgerechten Strauchgehölzen entsteht auf der Ostseite ein angemessener Übergang, der die Lebensräume in der geschützten Niederungslandschaft weitgehend vor Einwirkungen aus dem Baugebiet schützt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 3.1*).

Weitere Vorgaben zur Bepflanzung auf den Grundstücken werden nicht entwickelt, weil sie in der Vergangenheit vielfach nicht entsprechend realisiert wurden und gleichzeitig eine Überprüfung und

Anmahnung zur Erstellung derselben nicht vorgenommen wurde. Die individuelle Gestaltung der Gärten und der Wunsch zur Abgrenzung von den umgebenden Grundstücken werden zweifellos eine reizvolle, vielfältige Strukturierung erzielen. Die Verwendung von naturraumtypischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen wird dabei ausdrücklich empfohlen (vgl. *Empfehlungen*), weil es sich dabei um die am besten an den Naturraum angepassten Pflanzen handelt, die gleichzeitig geeignete Lebensräume für die heimische Fauna bieten. Beide Aspekte sind bei fremdländischen Arten oftmals nicht gegeben. Gleichzeitig wird unter dem Aspekt der Klimafolgenanpassung aber auch auf Arten verwiesen, die sich als verträglich mit einerseits langer Trockenheit und andererseits starken Niederschlagsereignissen erwiesen haben (s. GALK-Straßenbaumliste).

Die Anbindung an den öffentlichen **Verkehrsraum** ergibt sich im Westen durch den kommunalen Straßenzug *Im Mannhop*, welcher nördlicherseits in die *Metzinger Straße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der K 96 mündet.

Die wesentliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die *Planstraße*, welche sich mit ihrem Verlauf an der Struktur des Baugebietes orientiert. Die *Planstraße* weist eine durchgängige Breite von 6 m auf und mündet in einen Wendebereich. Mit der Anforderung, vor der Garage bzw. dem Carport eine Zufahrt von mindestens 5 m Länge vorzuhalten, wird eine gewisse Kapazität von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken vorgegeben, um den Straßenraum von parkenden Autos zu entlasten. Auf dem jeweiligen privaten Grundstück wird die Anlage von mind. zwei PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit gefordert (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.5 sowie Nr. 1.6.*)

Eine vertikale Betonung im Straßenraum ist durch die Pflanzung von mindestens zwei standorttypischen Laubbäumen als Hochstämmen vorgesehen. Durch diese Gliederung ergibt sich einerseits eine attraktive, abwechslungsreiche Gestaltung des Straßenraumes und der neuen Siedlung insgesamt; andererseits wird dadurch eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer gefordert, womit u.a. überhöhten Fahrgeschwindigkeiten vorgebeugt wird (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.2.*)

Nach den Ergebnissen der **Bodenuntersuchung** ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes eine dezentrale Regenwasserversickerung im Plangebiet nicht möglich. Da die ungedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser aus einem Erschließungsgebiet in ein Gewässer aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig ist, wird im nordöstlichen Randbereich des Baugebietes eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* ausgewiesen.

Für die versiegelten Flächen des Baugebietes bemisst sich auf Basis eines 10-jährigen Niederschlagsereignisses die Anlage eines rd. 200 m<sup>3</sup> Stauraum umfassenden **Regenwasserrückhaltebeckens**. Von dort erfolgt ein auf das natürliche Abflussmaß der Fläche gedrosselter Überlauf in einen auf dem benachbarten Grundstück bestehenden Graben, bevor die *Lachte* als Vorfluter erreicht wird (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.7 und Nr. 1.8.*)

### 3.2 Mögliche Konfliktsituationen

Das Plangebiet ist im Norden und im Osten von teilweise landwirtschaftlich genutzten Grünflächen umgeben. Deshalb ist im Bereich des neuen Baugebietes grundsätzlich von damit verbundenen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) auszugehen. Insbesondere von der östlich und nördlich dem Plangebiet vorgelagerten Beweidung mit Pferden können sich potentielle Geruchsbelästigungen ergeben, die

sich auf dem ersten Blick als nicht konform mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erweisen. Da es sich jedoch um eine Tierhaltung handelt, die zum einen durch eine geringe Stückzahl und zum anderen durch eine verhältnismäßig geringe Geruchsemission gekennzeichnet ist, kann eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden sich im neuen Baugebiet die von der landwirtschaftlichen Nutzung auf den benachbarten Flächen ausgehenden Emissionen nicht vollständig vermeiden lassen. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des neuen Plangebietes dulden; denn ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein Aneinander grenzen 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).

### **3.3 Spezieller Artenschutz**

Im Vorfeld der Beplanung wurde in Abstimmung mit der *Unteren Naturschutzbehörde* eine Begutachtung des Plangebietes (zzgl. der sich östlich anschließenden Flächen bis zur *Lachte*) auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen sowie eventueller Maßnahmen zur Vermeidung der Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG vorgenommen. Im Rahmen der abgestimmten vier Begehungen zur Brutvogelkartierung im Zeitraum zwischen März und Juli wurden auch die Vorkommen anderer besonders geschützter oder gefährdeter Arten berücksichtigt. Zudem erfolgten im Zeitraum von Mai bis Juli drei separate Begehungen zum Nachweis von Fledermäusen.

Der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag** (*LaReG*, Braunschweig 2021; vgl. Anlage) bewertet das Untersuchungsgebiet aufgrund seines Gewässers und seiner zahlreichen Gehölze als strukturreich geprägt. Im Vergleich zu umliegenden Flächen stellt es sich mit insgesamt 31 nachgewiesenen Vogelarten als artenreich dar, so dass der Fläche eine *mittlere Bedeutung* als Vogellebensraum zuerkannt werden muss. Mit *Rotmilan* und *Sperber* sind dabei zwei Nahrungsgäste nach der EG-VO A bzw. nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie streng geschützt.

Zudem sind sieben der vorkommenden Arten in Deutschland bzw. in Niedersachsen als bestandsgefährdet einzustufen. Während *Gartenrotschwanz* und *Grauschnapper* während der Brutzeit beobachtet wurden, liegt für den *Bluthänfling* Brutverdacht vor. *Mehlschwalbe*, *Rauchschwalbe*, *Rotmilan* und *Star* wurden weiterhin als Nahrungsgäste identifiziert. Daneben stehen mit den vorgefundenen *Girlitz*, *Haussperling* und *Stieglitz* als Brutvögel und dem *Feldsperling* als Nahrungsgast fünf der beobachteten Arten auf der Vorwarnliste der *Roten Liste-Arten* in Niedersachsen.

Im Zuge der Fledermauskartierung wurden sieben Arten nachgewiesen, darunter die nach der *Roten Liste-Arten* in Deutschland gefährdete Breitflügelfledermaus. Sämtliche Fledermausarten gehören zu den Arten des Anhangs IV der *FFH-Richtlinie* und sind damit *streng geschützt* gem. § 7 Abs. 2 Satz 14 BNatSchG.

Als besonders geschützte Arten wurden im Untersuchungsgebiet - außerhalb des Plangebietes - weiterhin eine Libellenart und der *Teichfrosch* festgestellt. Lt. Gutachten werden diese Arten aber nicht erheblich beeinträchtigt, so dass sich keine gesonderten Schutzmaßnahmen ableiten. Davon ab wurden die drei Stieleichen mit ihren ausgeprägten Baumkronen am Rande zum Straßenraum *Im Mann-*



*hop* sowie der Baumbestand am geplanten Regenwasserrückhaltebecken als bedeutsame Lebensräume identifiziert.

Mit Blick auf die festgestellte Artenvielfalt muss eine Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsperiode der Fledermäuse erfolgen oder innerhalb des Zeitraumes begonnen haben, wobei eine kontinuierliche Fortsetzung der Arbeiten gewährleistet sein muss (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 3.2*).

Weiterhin sind für die bauliche Inanspruchnahme der Fläche einige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 BNatSchG (CEF = continuous ecological functionality-measures, übersetzt etwa: *Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion*) erforderlich:

Sofern markante Gehölze gefällt werden, sind diese im Spätherbst des Jahres vor Baubeginn durch eine fachkundige Person auf Baumhöhlen zu kontrollieren, um den Umfang benötigter Ersatzlebensräume für Brutvögel und Fledermäuse festlegen zu können. Bei Nachweis von übertagenden Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gleichzeitig sind hier Art und Standort der Ersatzlebensräume (u.a. mit für den Bluthänfling geeigneten Heckenpflanzungen) zu bestimmen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nrn. 3.3 und 3.6*).

Gleichfalls sind die zum Abriss vorgesehenen Gebäude (bzw. Unterstände) von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren, um den Verlust möglicher Lebensräume von Brutvögeln und Fledermäusen ermitteln zu können. Je nach Eignung sind die vorgefundenen Teilhabitate im Verhältnis 1:2,3 oder 1:3 oder 1:5 auszugleichen. Anzahl, Art und Standort der Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dabei müssen die Ersatzlebensräume vor dem Verlust der ursprünglichen Habitate bereitstehen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nrn. 3.4 und 3.5*).

Mittlerweile liegen die Untersuchungsergebnisse der unmittelbar vor dem Abriss der Altgebäude vorzunehmenden Kartierung vor. Insgesamt wurden von den Gutachtern (LaReG / Braunschweig) 15 Nistplätze festgestellt, die gem. der Textlichen Festsetzung Nr. 3.5 im Verhältnis 1:2,3 auszugleichen sind. Bis zum Beginn der Brut- und Setzzeit am 01. März sind im oder in unmittelbarer Nähe des Plangebiets somit 35 Nistkästen (Kunstnester sowie Halbhöhlenbrüter/Nischenbrüter-Kästen) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu betreuen; zudem ist durch ein Monitoring nachzuweisen, dass die Nistkästen angenommen werden.

Um mittelfristig ergänzende Nistmöglichkeiten im Plangebiet zu gewähren, wird außerdem auf jedem neu bebauten privaten Grundstück im Plangebiet die Schaffung von mindestens 2 künstlichen Nistkästen gefordert (vgl. *Textliche Festsetzung Nr. 3.7*).

3.4 Nutzungsbeispiel



#### **4 Flächenbilanz**

Plangebiet gesamt: 8.830 m<sup>2</sup>

##### Öffentliche Flächen:

Öffentliche Verkehrsfläche: 1.065 m<sup>2</sup>

*davon Planstraße* 810 m<sup>2</sup>

*davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* 255 m<sup>2</sup>

##### Private Flächen:

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für Regelungen des Wasserabflusses: 480 m<sup>2</sup>

Private Grundstücksflächen\*: 7.285 m<sup>2</sup>

*davon Allgemeines Wohngebiet:* 7.072 m<sup>2</sup>

*davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* 213 m<sup>2</sup>

\* Die zu Grunde zu legende Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 max. 2.185,5 m<sup>2</sup>. Die max. zulässige Versiegelung beläuft sich entsprechend zzgl. der zulässigen Überschreitung in Höhe von 50 % durch die Nebenanlagen etc. auf max. 3.278,25 m<sup>2</sup>.

#### **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

*Allgemeine Wohngebiete* dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zu einem *Reinen Wohngebiet* (gem. § 3 BauNVO) können hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbarte und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können.

Dabei handelt es sich um die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ferner um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* generell zulässig sind.

Mit der Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Damit sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim *Reinen Wohngebiet*. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken möglichst nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind die Ausnahmen Nrn. 4 und 5 nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen bleiben als Ausnahmen aber möglich.

Aus gleichem Grunde sind einige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen: Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften erweisen sich insbesondere aufgrund ihrer hohen Verkehrsfrequenz mit Blick auf den beabsichtigten Wohncharakter als störend und werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.1*). Nicht störende Handwerksbetriebe bleiben in diesem Zusammenhang aber weiterhin zulässig.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **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 berücksichtigen baulichen Anlagen umfassen die Baukörper der Hauptnutzung und die Terrassenflächen (sog. *Grundflächenzahl 1*).

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das *Allgemeine Wohngebiet* mit 0,3 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl unter der empfohlenen Obergrenze von 0,4 (gem. § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Dabei berücksichtigt die mögliche Verdichtung den Wunsch vieler Bauwilliger nach einer Wohnung mit relativ kleinen, individuell zu gestaltenden Frei- bzw. Gartenflächen. Gleichzeitig kann so einem möglichen Angebot an Mietwohnungen für Ein- oder Zweipersonenhaushalte Vorschub geleistet werden; denn auch der ländliche Raum weist eine zunehmende Nachfrage aus der jüngeren und der älteren Generation auf.

Grundsätzlich soll eine lockere, durchgrünte Bebauung geschaffen werden, um einen harmonischen Übergang vom Ortsrand in die freie Landschaft sicherzustellen. Außerdem werden die vorhandenen baulichen Dichtewerte aufgegriffen, die z.B. auf den wohnbaulich genutzten Grundstücken westlicherseits vom Straßenraum *Im Mannhop* ausgebildet sind. 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).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche aber z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen 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 Grund-

stücke 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 im Baugebiet Höchstgrenze die Zahl von einem Vollgeschosses festgesetzt, so dass sich die neuen Gebäude - im Zusammenhang mit der maximalen Firsthöhe - an der vorhandenen Bebauung orientieren und sich gleichzeitig angemessen in die umliegende Landschaft einfügen können. In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht diese Geschosszahl einerseits die Errichtung eingeschossiger Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen.

Andererseits sind auch eingeschossige 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.

### **Höhen baulicher Anlagen**

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden die maximale Firsthöhe, die maximale Traufhöhe und die maximale Sockelhöhe 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. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird dabei die Oberfläche des geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenraumes bestimmt.

Die **Firsthöhe** wird als lotrechtes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt des geplanten bzw. des fertig ausgebauten erschließenden Straßenraumes in der Mitte des jeweiligen Grundstückes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Orientiert an der vorhandenen Bebauung auf den umgebenden Grundstücken wird eine Firsthöhe von 9,0 m festgelegt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.2*).

Durch die Festlegung der maximalen **Traufhöhe** wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an den max. Gebäudehöhen des benachbarten alten Dorfes orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) und dem höchsten Punkt des geplanten bzw. des fertig ausgebauten erschließenden Straßenraumes in der Mitte des jeweiligen Grundstückes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die Traufhöhe wird auf max. 5,0 m beschränkt. Somit wird die neuen Bebauung bzw. der neue Ortsrand vor allem durch seine Umpflanzung und durch seine Dachlandschaft wahrgenommen werden (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.2*).

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale **Sockelhöhe** der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. ein unangemessen hoch aus dem Gelände entwickeltes Kellergeschoss (Souterrain) zu vermeiden. Die So-

ckelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten erschließenden Straßenoberfläche in der Mitte des jeweiligen Grundstück beträgt max. 0,5 m (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.2*).

### 5.3 Bauweise

Die 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 das *Allgemeine Wohngebiet* wird diese 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.

Nachfragebedingt wird sich im Baugebiet vor allem eine Einzel- oder auch eine Doppelhausbebauung ergeben, die auch dem seitens der Gemeinde vorgesehenen Zuschnitt der Grundstückspartellen entspricht.

Gem. § 22 Abs. 2 BauGB wird weiterhin festgelegt, dass nur *Einzel- und Doppelhäuser* auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind. Um dörflich angemessene Größen zu schaffen und die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu begrenzen, wird bei Einzelhausbebauung die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; bei einer Doppelhausbebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.3*).

Dadurch wird dem geplanten kleinteiligen Zuschnitt der Grundstücke und dem gewünschten aufgelockerten Baubild innerhalb des Geltungsbereiches entsprochen. Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Bereich dieser Baufelder ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung in diesem Siedlungsbereich von Steinhorst gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei.

### 5.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird einerseits auf allen Grundstücken ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gewährleistet.

Die Baugrenzen sind im Wesentlichen großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden die Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen. Die Abstände zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß von 3,0 m beschränkt. Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum.

Um eine gestalterische Beeinträchtigung des Straßenraumes der *Planstraße*, aber auch des westlich unmittelbar angrenzenden Straßenraumes *Im Mannhop* durch Nebenanlagen bzw. Gartenhäuser etc. und damit ein allzu kleinteiliges, stark heterogenes Ortsbild am Rande zum öffentlichen Raum zu

vermeiden, werden hier Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach § 5 der NBauO in den sog. *Abstandsflächen* (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze) grundsätzlich zulässig wären, in den zu den öffentlichen Flächen orientierten Abstandsflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt. Das umfasst auch den nördlichen Randbereich des Grundstückes, das unmittelbar an die öffentliche Fläche mit dem Regenwasserrückhaltebecken grenzt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.4*).

Eine entsprechende Regelung wird auch für den östlichen Bereich angrenzend an die Flurstücke 19/10 sowie 19/17 getroffen, um die hier liegenden Grün- bzw. Gewässerflächen als Pufferzonen zum geschützten Gehölzbestand und Gewässerverlauf der *Lachte* durch die zukünftige Bebauung und davon ausgehenden störenden Einwirkungen möglichst wenig zu beeinträchtigen.

### **5.5 Garagen und offene Kleingaragen, Stellplatzflächen**

Ergänzend zu den Regelungen für die straßenseitigen Abstandsflächen (vgl. Kap. 5.4) wird festgesetzt, dass Garagen und offene Kleingaragen bei Orientierung der Zufahrtsöffnung zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Begrenzungslinie der umgebenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Durch diesen Abstand wird erstens Sorge dafür getragen, dass ein Teil der notwendigen Rückstoßflächen auf privaten Grundstücksflächen liegt. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit in erheblichem Maße erhöht, weil eine Einsehbarkeit in den öffentlichen Straßenraum ermöglicht wird. Ferner können so im öffentlichen Straßenraum auf der gegenüberliegenden Straßenseite öffentliche Parkplätze bzw. Baumstandorte angeordnet werden. Zudem kann auf der entstehenden Abstandsfläche ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden, so dass die Nachfrage nach Stellplätzen im öffentlichen Raum verringert wird (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.5*).

Mit gleicher Begründung wird zudem festgesetzt, dass auf dem jeweiligen Grundstück mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit geschaffen werden. Mittlerweile verfügt im ländlichen Raum annähernd jeder Haushalt über zwei Fahrzeuge, die somit auf dem eigenen bzw. gemieteten Grundstück abgestellt werden können, ohne der öffentlichen Verkehrsraum zu belasten (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.6*).

### **5.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über den kommunalen Straßenraum *Im Mannhop*, der das zukünftige Baugebiet auf seiner westlichen Seite tangiert. Der insgesamt ca. 9 m breite kommunale Straßenraum ist dabei als mischgenutzte Verkehrsfläche ausgebaut: Die asphaltierte Fläche wird dabei von zwei Muldengossen eingefasst, so dass sich eine Ausbaubreite von rd. 5 m ergibt. Im Übergang zu den privaten Grundstücken schließen sich beiderseits Scherrasenflächen an. Außerhalb des Ortes ergibt sich eine Fortsetzung als in die Gemarkung führender Feldweg, so dass der Straßenraum auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren wird. Die uneingeschränkte Nutzung für den landwirtschaftlichen Verkehr muss hier weiterhin gegeben sein.

Über die Straße *Im Mannhop* besteht eine gute Erreichbarkeit der örtlichen Bushaltestelle Steinhorst – *Metzinger Straße*, die aus dem Baugebiet fußläufig in einer Entfernung von rd. 250 m innerhalb von

wenigen Minuten zu erreichen ist. Von hier aus besteht z.B. die Verbindung nach Hankensbüttel oder über den Bahnhof Wahrenholz auch in die Kreisstadt Gifhorn.

In einer Grundstückstiefe wird das Baugebiet im Süden außerdem vom kommunalen Straßenraum *Sonnenweg* erschlossen, der in östlicher Richtung weitere Wohngrundstücke erschließt. Der lediglich 4 m breite Straßenraum überführt nach einem Verlauf von rd. 150 m in einen schmalen Fußweg, der die Lachte quert und in einer Entfernung von weiteren 50 m an den kommunalen Straßenraum *Im Peckhop* anschließt.

Abgesehen von den direkt an den Straßenraum *Im Mannhop* anschließenden späteren Grundstücken wird die **innere Erschließung** des Baugebietes über die *Planstraße* hergestellt, die zukünftig bis zu neun vorgesehene Wohngrundstücke erschließt. Ausgehend vom Straßenraum *Im Mannhop* werden über die *Planstraße* sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in diesen Teil des Plangebiet geführt.

Die *Planstraße* weist eine Parzellenbreite von 6,0 m auf und wird entsprechend des zu gewährleistenden Begegnungsverkehrs, der mindestens erforderlichen vier **Stellplätze** und der zahlreichen Grundstückszufahrten von einer weitgehenden Versiegelung (Betonsteinpflaster) gekennzeichnet sein. Neben der Gewährleistung des Schwerlastverkehrs muss die Verkehrsfläche auch in verengten Bereichen eine **Mindestbreite** von 4,0 m aufweisen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.1*).

Nach einem Verlauf von rd. 40 m bildet der Straßenraum im nordöstlichen Bereich des Baugebietes eine **Wendeanlage** aus. Ihr innerer Radius beträgt  $r = 11,5$  m, so dass Feuerwehrfahrzeuge und dreiachsige Müllfahrzeuge gemäß der StVZO ohne Rückstoßen wenden können. In der räumlichen Mitte der Wendeanlage sollte eine Baumbepflanzung zur Markierung und zur Reglementierung der Fahrbeziehungen angelegt werden, der um einen attraktiven Aufenthaltsbereich ergänzt werden könnte.

Die Verkehrsfläche soll in gemischter Nutzung neben dem Fahrzeugverkehr auch gleichrangig von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Auf die Anlage von gesonderten, mit einem Hochbord abgegrenzten Fußwegen wird verzichtet, weil das Verkehrsaufkommen gering sein wird und eine mischgenutzte Fläche ausdrücklich beabsichtigt ist. Durch einen niveaugleichen Ausbau sollen überschaubare Nachbarschaften entstehen, die einen gewissen soziokulturellen Kontakt der Bewohner untereinander ermöglichen und durch das weitgehende Fernhalten von Fremdverkehr Kindern und Erwachsenen den problemlosen Aufenthalt auf der Verkehrsfläche gestatten. Zudem wird mit dieser Art der Erschließung eine gewisse Intimität und Identität der Bewohner mit ihrem näheren Wohnumfeld erreicht.

Eine weitere Aufteilung bzw. planungsrechtliche Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt an dieser Stelle nicht; die Differenzierung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. In diesem Zusammenhang sollten auch bauliche oder gestalterische Maßnahmen berücksichtigt werden, um Parkverstöße und damit einhergehende Beschwerden von Anwohnern, polizeiliche Einsätze oder nachträgliche Veränderungen zu vermeiden. Die Ausbauplanung sollte zudem mit dem Abfallbewirtschaftungsbetrieb abgestimmt werden (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.1*). Hinsichtlich des Artenschutzes von Insekten und Fledermäusen wird zudem eine Maßgabe zur Verwendung von einem warmweißen Leuchtmittel im Farbspektrum 2.700 – 3.300 K vorgeschrieben (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.9*).

Zu der gewünschten Strukturierung des Straßenraumes werden mindestens zwei zu pflanzende **Laubbäume** der GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) - Straßenbaumliste (Hochstamm, 12-14



cm Stammumfang) beitragen. Die im Rahmen der Ausbauplanung noch festzulegenden Baumstandorte weisen dabei jeweils eine nicht überbaute Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> auf. Damit finden im überwiegend versiegelten Straßenraum in Teilen eine einheitliche Durchgrünung und zugleich eine städtebauliche Betonung statt, die auch zur Ausbildung eines angemessenen Überganges zu den umgebenden Gartengrundstücken beiträgt. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m einzuhalten (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.2*).

Ausgehend von der Wendeanlage wird im Nordosten des Plangebietes eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt, die der Erschließung des nördlich anschließenden Regenwasserrückhaltebeckens dient. Mit der weithin 5,0 m breiten Wegeparzelle wird dem zukünftigen Eigentümer und Betreiber des Regenwasserrückhaltebeckens eine separate Zufahrt zur Verfügung gestellt, um die erforderlichen Unterhaltungsarbeiten an der technischen Anlage ausführen zu können. Aufgrund der geringen Frequentierung sollte der befahrbare Weg eine naturnahe Ausprägung aufweisen, so dass seine Herstellung mit einem Schotterrasen vorgesehen wird. Um eine Befahrung bzw. eine übermäßige Benutzung durch die angrenzenden beiden Wohngrundstücke zu vermeiden, dürfen diese im Bereich dieser Verkehrsfläche lediglich über einen Zugang (keine Zufahrt) verfügen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.3*).

#### **5.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für Regelungen des Wasserabflusses**

Der hohe Grundwasserstand lässt eine planmäßige Versickerung des im Plangebiet auf den versiegelten Oberflächen anfallenden Oberflächenwassers nicht zu (vgl. *Baugrundgutachten; bsp-Ingenieure* sowie Kap. 10 *Maßnahmen zur Verwirklichung*). Deshalb wird eine Fläche für die weitgehende Zwischenspeicherung des im Plangebiet anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB), die im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes liegt. Die 480 m<sup>2</sup> große Fläche trägt die Zweckbestimmung *Regenwasserrückhaltebecken* (RRB) und dient dazu, auf der Bemessungsgrundlage eines 10-jährigen Niederschlagsereignisses das auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie das auf den befestigten Flächen der von der *Planstraße* erschlossenen Grundstücke anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser aufzunehmen und zwischenzuspeichern. Die Struktur der Grundstücksfläche, die in das Eigentum des *Unterhaltungsverbandes Lachte* überführt wird, ergibt sich dabei aus der Berücksichtigung des bestehenden Gehölzbestandes, der in seiner prägenden und als Lebensraum wertvollen Ausprägung somit überwiegend erhalten bleibt.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird im Straßenzug der *Planstraße* ein Regenwasserkanal (DN 300) in zwei Strängen errichtet, die in einen größeren Regenwasserkanal (DN 400) im Verlauf der Zuwegung zum Regenwasserrückhaltebecken überleiten. Neben den öffentlichen Straßenräumen binden hier auch die Zuleitungen von den zukünftig anliegenden neun privaten Baugrundstücken ein.

Vom Regenwasserrückhaltebecken aus ergibt sich über einen Regenwasserkanal (DN 200) mit Abflussregler eine auf das natürliche Abflussmaß des beschriebenen Einzugsgebietes gedrosselte Einleitung in den auf dem benachbarten Flurstück 19/10 bestehenden Graben, der etwa 60 m weiter östlich in die *Lachte* als Vorfluter einleitet.

Die vom Wasserverband Gifhorn ausgeführten vorläufigen Bemessungen (vgl. *Niederschlagswasserbeseitigungskonzept* in der Anlage sowie Kap. 9 *Ver- und Entsorgung*) ergeben für das Baugebiet ein Volumen von rd. 112 m<sup>3</sup>, welches im Regenwasserrückhaltebecken mindestens zum Einstau gelangen muss. Die konkrete Bemessung, Anlage bzw. die Gestaltung des Beckens ist mit der *Unteren Wasserbehörde* abzustimmen; hier wird auf Basis des vorliegenden *Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes* eine entsprechende Genehmigung eingeholt. In Anlehnung an eine naturnahe Gestaltung ist die Ansaat des Beckens mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter- / Gräsermischung vorzunehmen; zudem ist eine Umzäunung zu beachten (vgl. *Textliche Festsetzungen Nrn. 1.7 und 1.8*).

### **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Am östlichen Rand des Plangebietes wird auf den neu zu bebauenden privaten Grundstücksflächen ein 3,0 m breiter Streifen als **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt. Diese Fläche wird von den jeweiligen privaten Grundstückseigentümern spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode in zweireihiger Ausprägung angelegt. Der Pflanzstreifen ist anschließend zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Gemeinde Steinhorst wird die Einhaltung dieser Vorgabe überprüfen; u.a. werden regelmäßige Kontrollen zur Einhaltung der kommunalen Baumschutzsatzung durchgeführt.

Mit dem Pflanzstreifen soll eine geschlossene Eingrünung des Baugebietes und ein angemessener Übergang in die umgebende Landschaft erreicht werden. Neben der Bedeutung als Lebensraum ergibt sich so eine dichte Abschirmung für die östlicherseits im Niederungsbereich der *Lachte* nach dem Naturschutzrecht unter Schutz stehenden Arten bzw. Lebensräume. 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. 3.1*).

## **6 Textliche Festsetzungen**

### **Baugebiete**

1.1 In den *Allgemeinen Wohngebieten* sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO einige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 9 m betragen. Die Traufhöhe - Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Baugebiet max. 5,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche in der Mitte der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Gebäudeseite.

1.3 Bei einer *Einzelhausbebauung* ist die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; bei einer *Doppelhausbebauung* ist die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt.

1.4 Zu den umgebenden Straßenräumen, zum Grundstück mit dem Regenwasserrückhaltebecken sowie im Verlauf der östlich angrenzenden Flurstücke 19/10 sowie 19/17 ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

1.5 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen bei Orientierung ihrer Zufahrtsöffnung zur öffentlichen Verkehrsfläche mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

1.6 Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind pro geschaffener Wohneinheit mindestens jeweils zwei Stellplätze für Fahrzeuge anzulegen.

1.7 Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der zentralen Regenwasserkanalisation im Straßenraum zuzuführen. Die Speicherung und die Entnahme von Brauchwasser sind zulässig.

1.8 Auf der *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für Regelungen des Wasserabflusses* ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens vorzusehen. Das Erdbecken ist mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung herzustellen; zudem ist seine Einzäunung zu gewährleisten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch Gehölze der Artenlisten 1-3 zu ersetzen.

1.9 Die Straßenbeleuchtung ist mit Leuchtmitteln im Temperaturspektrum 2.700 – 3.300 K und damit in einem warmweißen Farbton auszustatten.

### **Straßenraum**

2.1 Im Verlauf der *Planstraße* sind mindestens 4 befestigte Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Die befestigte Verkehrsfläche muss eine Mindestfahrbahnbreite von 4,0 m aufweisen. Die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.

2.2 Im Verlauf der *Planstraße* sind mindestens 2 heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der GALK-Straßenbaumliste anzupflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 6 m<sup>2</sup> aufweisen. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m einzuhalten. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 *Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage* zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

2.3 Die *öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließung des*

*Regenwasserrückhaltebeckens* dient als Zufahrt zur Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens. Diese ist auf gesamter Breite befahrbar mit Schotterrasen zu befestigen. Die angrenzenden privaten Baugrundstücke dürfen lediglich über einen Zugang (Pforte) verfügen.

### **Grünordnung**

3.1 Auf den privaten Grundstücken 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 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) muss spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode durch die jeweiligen privaten Eigentümer erfolgen und dabei gegen Verbiss zu sichern. Die Anpflanzungen sind anschließend zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhaltung der den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen muss gewährleistet sein.

3.2 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes muss außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsperiode der Fledermäuse (15. Februar - 31. Oktober) erfolgen oder innerhalb des Zeitraumes vom 01. November – 14. Februar begonnen haben, wobei die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden müssen. *Sofern sich der Baubeginn verzögert, ist die Fläche mit Beginn vor dem 15.02. in Abständen von ca. 4 Wochen durch regelmäßiges Fräsen bis max. 30 cm Tiefe dauerhaft schwarz zu halten, um das Plangebiet als Nistfläche unattraktiv zu halten.*

3.3 Vor der Fällung von Bäumen sind diese im Spätherbst des Jahres vor Baubeginn durch eine fachkundige Person auf Baumhöhlen zu kontrollieren, um den Umfang benötigter Ersatzlebensräume für Brutvögel und Fledermäuse festlegen zu können. Bei Nachweis von übertagenden Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.4 Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude (auch Unterstände) sind von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren, um den Umfang der erforderlichen Ersatzlebensräume zu ermitteln. Dabei müssen die entsprechenden Ersatzlebensräume vor dem Abriss der betreffenden Gebäude funktionsfähig sein.

Unmittelbar vor ihrem Abriss sind die betreffenden Gebäude von einer fachkundigen Person erneut auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei entsprechendem Nachweis ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.5 Der Verlust von Baumhöhlen und Baumspalten sowie von Gebäudenischen als Teilhabitate von Brutvögeln und Fledermäusen ist bei Bäumen bzw. bei Gebäuden, die als Winterquartier geeignet sind, im Verhältnis von 1:5 auszugleichen. Bei Bäumen bzw. Gebäuden ohne Winterquartiereignung ist die Schaffung von Ersatzlebensräumen im Verhältnis 1:3 vorzusehen. *Die bei der Kontrolle des abzureißenden Gebäudes im Januar 2022 festgestellten Nester sind im Verhältnis von 1:2,3 auszugleichen.*

Anzahl, Art und Standort der Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ersatzlebensräume müssen vor dem Verlust der ursprünglichen Habitate bereitstehen.

3.6 Sofern Gehölze entfernt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Art und Standort der Ersatzlebensräume (u.a. mit für den Bluthänfling geeigneten Heckenpflanzungen) zu bestimmen.

3.7 Auf jedem neu bebauten privaten Grundstück im Plangebiet ist innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren nach Baubeginn die Schaffung von mindestens 2 künstlichen Nistkästen vorzusehen.

## **7 Hinweise**

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich zu tolerieren.

2 Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden (siehe dazu auch Kap. 10 der Begründung).

## **8 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. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

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

Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

### Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung, 5/7 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/ Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Wildapfel/ Holzapfel (*Malus silvestris*).

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

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Ohrweide (*Salix aurita*), Salweide (*Salix caprea*).

#### Artenliste 4:

Obstbäume regionaltypischer alter Sorten, hochstämmig = Stammhöhe 1,80 m (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume) und Walnuss (*Juglans regia*).

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **Wärmeversorgung**

Der Anschluss des Ortes Steinhorst an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht und wird ausgehend von dem Straßenraum *Im Mannhop* über die *Planstraße* in das Baugebiet erweitert. Die bestehende Leitung bedarf des Schutzes und der Beachtung. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen ist frühzeitig mit dem zuständigen Betreiber, der **LSW Netz GmbH & Co. KG**, abzustimmen. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk die Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen; bei Veräußerung der Flächen sind für die Versorgungsleitungen Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen).

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die LandE Stadtwerke Wolfsburg (LSW) Netz GmbH & Co KG / Wolfsburg. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für das Plangebiet über den erschließenden Straßenraum *Im Mannhop* und die neue *Planstraße*. Die bestehenden 20 kV- und 0,4 kV-Leitungen bedürfen des Schutzes und der Beachtung. 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 ist das Merkblatt der LSW zu beachten. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk die Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen; bei Veräußerung der Flächen sind für die Versorgungsleitungen Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen). Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist der vor Ort zuständige Netzmeister zu informieren und es sind entsprechende Schutzmaßnahmen abzustimmen. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten. Eine weitere Planauskunft erfolgt unter: <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/>.

### **Telekommunikation und Breitband**

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude. Vor dem Abriss der Gebäude muss der Rückbau der Telekommunikationslinien durch den Vorhabensträger über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden. Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes *Im Mannhop* durch die *Deutsche Telekom Technik GmbH* gegeben. Die bestehende

Leitung bedarf des Schutzes und der Beachtung. Von hier aus erfolgt eine Verlegung über die *Planstraße* sowie über die Zufahrten für die zukünftige Bebauung auf den privaten Grundstücken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen. Sofern erforderlich, wird der Erschließungsträger verpflichtet, im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird eine einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen und es erfolgt eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger. Die geplanten Verkehrswege werden nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger werden Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH / Braunschweig so früh wie möglich schriftlich angezeigt.

Die Breitbandversorgung im Plangebiet wird über das kreiseigene Glasfasernetz durch den Pächter, die *net services GmbH & Co. KG / Flensburg*, über die Marke *GIFFInet (Landkreis Gifhorn Fast Internet)* gewährleistet.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den *Wasserverband Gifhorn*. Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet wird ausgehend von der Hauptleitung in der Straße *Im Mannhop* über die Neuverlegung im Zuge der *Planstraße* ermöglicht.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Bereitstellung von Löschmitteln (Löschwasser) ist gemäß dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) § 2 Abs. 1 Satz 3 Aufgabe der Gemeinden in ihrem Verwaltungsbereich. Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Erschließung, dazu gehört auch die Löschwasserversorgung, gesichert ist. Gemäß § 41 (1) NBauO muss eine ausreichende Wassermenge für die Brandbekämpfung zur Verfügung stehen.

Bei Ermittlung des Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen wird auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zurückgegriffen. Nach der Tabelle im Arbeitsblatt W 405 wird der Mindestlöschwasserbedarf für die jeweiligen Baugebiete festgelegt.

Die nach der Tabelle ermittelten Löschwassermengen stellen nur die unterste Grenze des Löschwasserbedarfs in einem Baugebiet dar. Die Löschwasserversorgung setzt sich zusammen aus Entnahmestellen für den Erstangriff (z.B. Hydranten im Nahbereich der Objekte) und aus Entnahmestellen, die sich in einem Löschbereich befinden.

Löschwasserentnahmestellen in einem Löschbereich können folgende öffentliche Einrichtungen anerkannt werden: 1. Über- und Unterflurhydranten nach DIN 3221 u. 3222; 2. Löschwasserteiche nach DIN 14210; 3. Löschwasserbrunnen nach DIN 14 220; 4. Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230. Weitere Löschwasserentnahmestellen (natürliche und künstliche Wasserreservoirs) können durch Einzelfallprüfung anerkannt werden.

Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom neuen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) befindet sich in der Straße *Im Mannhop* in einer Entfernung von weniger als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde- oder Samtgemeindebrandmeister festzulegen.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom *Wasserverband Gifhorn* betriebene Schmutzwasserkanalisation. [Das Schmutzwasser wird im Freigefälle auf das Gelände des Regenrückhaltebeckens geführt und von dort mittels eines neu zu errichtenden Schmutzwasserpumpwerkes in die vorhandene Abwasser-Druckleitung in der Straße Im Mannhop gefördert.](#) Damit die private Erschließung durchgeführt werden kann, wird der Wasserverband auf jedem Grundstück einen Grundstücksanschluss incl. Übergabeschacht herstellen. Dazu muss jeweils ein Antrag auf Wasserver- und Abwasserentsorgung gestellt werden. Zudem wird im Straßenraum der *Planstraße* ein zentraler Schmutzwasserkanal verlegt.

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu erwarten ist, bzw. der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird. Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden. Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1, Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist eine Genehmigung gemäß § 58 WHG erforderlich.

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kann eine Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers weder auf den privaten Grundstücken noch im öffentlichen Raum gewährleistet werden (vgl. *Baugrundgutachten*).



Das im öffentlichen Straßenraum und auf den versiegelten Oberflächen der von der *Planstraße* erschlossenen neun privaten Grundstücke anfallende Oberflächenwasser wird deshalb über ein neu zu schaffendes Kanalsystem (mit DN 300 bzw. DN 400) im Verlauf der *Planstraße* sowie der Zuwegung einem Regenrückhaltebecken zugeführt, das topographisch bedingt im Nordosten des Plangebietes liegt. Auf einer Fläche von insgesamt 480 m<sup>2</sup> erfolgt hier die Anlage einer *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* mit der Zweckbestimmung *Regenwasserrückhaltebecken*. Basierend auf den in maximaler Weise versiegelten Flächen im Plangebiet und unter Zugrundelegung eines 10-jährigen Niederschlagsereignisses weist das Regenwasserrückhaltebecken ein Einstauvolumen von mind. 200 m<sup>3</sup> auf (vgl. *Niederschlagswasserbeseitigungskonzept* / Wasserverband Gifhorn in der Anlage). **Die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens befindet sich bereits im Eigentum des Wasserverbandes.**

Ausgehend vom Regenwasserrückhaltebecken ist eine auf das natürliche Abflussmaß des Plangebietes gedrosselte Überleitung in den auf dem benachbarten Flurstück 19/10 bestehenden offenen Graben vorgesehen, der etwa 60 m weiter östlich in die *Lachte* als Vorfluter einleitet.

Dagegen werden die beiden neu entstehenden Baugrundstücke im Südwesten des Plangebietes an die bestehende Regenwasserkanalisation im Zuge der Straßenräume *Im Mannhop* (DN 400) bzw. *Sonnenweg* (DN 500) angeschlossen. Über den *Sonnenweg* erfolgt dabei die Zuleitung in die *Lachte* als Vorfluter. Das bestehende Ortsnetz der Regenwasserkanalisation von Steinhorst wird durch das neue Baugebiet somit nur geringfügig zusätzlich belastet. Für die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens und die Einleitung in die *Lachte* wird der Antrag für die wasserrechtliche Genehmigung (§ 10 NWG) zusammen mit den hydraulischen Nachweisen (vgl. *Niederschlagswasserbeseitigungskonzept* in der Anlage) rechtzeitig vor Erschließungsbeginn bei der *Unteren Wasserbehörde* gestellt.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn und wird für das Plangebiet im Zuge des Straßenraumes *Im Mannhop* sowie zukünftig über die Befahrung der *Planstraße* sichergestellt. Die Nutzer des jeweiligen Grundstückes haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter bis 6.00 Uhr im Seitenbereich des entsprechenden Straßenzuges bereitzustellen und nach Entleerung wieder auf das eigene Grundstück zurückzuführen.

## **10 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

**Erschließung:** Der Vorhabenträger sieht für die Erschließung des Baugebietes den Ausbau der bislang nicht vorhandenen *Planstraße* vor. Dem Wasserverband obliegt die Herstellung des Schmutzwasser- und des Regenwasserkanals und die dafür erforderlichen Hausanschlüsse. Der Vorhabenträger übernimmt dabei zu 50 % die Kosten der Oberflächenentwässerung.

Dem Erschließungsträger entstehen außerdem Kosten für den Abriss des Altgebäudes sowie durch die Fällung und die Rodung der Altbäume. Weitere Aufwendungen können durch ggfs. erforderlich werdende Maßnahmen zum Artenschutz (Schaffung von Ersatzlebensräumen) erforderlich werden.

Die Herstellungskosten werden weitgehend auf die neuen Eigentümer umgelegt. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den integrierten Baumstandorten verbleibt im Eigentum der Gemeinde. Das Grundstück mit dem Regenwasserrückhaltebecken geht in das Eigentum des Wasserverbandes Gifhorn über.

Im Gebiet des Bebauungsplans werden seitens der Kreisarchäologie archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden (vgl. Hinweis Nr. 2).

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn) durchgeführt werden.

**Baugrund:** Mit Blick auf die anstehenden Planungs- und Erschließungsarbeiten wurde im Frühjahr 2020 ein Baugrundgutachten (*bsp-Ingenieure*) beauftragt, das Aussagen zum Bodenaufbau, zum Grundwasserstand, zur Versickerungsleistung und zur Schadstoffbelastung der Aushubböden liefert. Außerdem wurde eine allgemeine Baugrundbeurteilung vorgenommen und die Schadstoffbelastungen der Aushubböden klassifiziert (vgl. *Baugrundgutachten* im Anhang).

Im Plangebiet steht oberflächennah ein humoser, schwach schluffiger bis schluffiger Fein- bzw. Mittelsand an. Der Oberboden wird durch Mittelsande und bereichsweise Schluff und Geschiebemergel unterlagert.

Der Sand erweist sich grundsätzlich ausreichend tragfähig, so dass Flachgründungen zur Ausführung kommen können. Der Schluff und der Geschiebemergel sind ggf. nicht ausreichend tragfähig, so dass ggf. Bodenaustauschmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Beurteilung des Baugrundes hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung kann an dieser Stelle zukünftigen Bauherren lediglich als Orientierung dienen. Das vorliegende Gutachten ersetzt - ausdrücklich - *kein* spezifisches grundstücksbezogenes Gutachten durch den jeweiligen Bauherrn!

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist voraussichtlich eine Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich. Nach der chemischen Analyse ist das Grundwasser dabei als schwach betonangreifend einzustufen.

Für den Oberboden werden die Vorsorgewerte gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten. Für die unterlagernden Substrate ergibt sich eine Einstufung als Z 0-Material gem. LAGA TR Boden. Die vorliegenden Böden im Plangebiet weisen damit gem. Untersuchung keine nennenswerten Schadstoffbelastungen auf.

Die Grundwasserflurabstände liegen zwischen ca. 0,7 m und 1,5 m unter Gelände. Aufgrund der hohen Grundwasserstände und der teilweise schwach durchlässigen Böden ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA-A 138 nicht möglich.

Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Schlacke) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Dies gilt auch für die eventuelle Verwendung des Abbruchmaterials der vorhandenen Bebauung.

Für den Baugrund dürfen grundsätzlich Materialien verwendet werden, die der Zuordnungsklasse 0 (ZO) der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20; Technische Regel Boden, Stand 05.11.2004) entsprechen. Die Verwendung von Recyclingmaterial kann in Abhängigkeit von vorhandenem Schichten- und Grundwasser zulässig sein.

Gegenüber der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist daher durch entsprechende Analysen nachzuweisen, dass das Material selbst und die Eluatkonzentrationen aus diesem Material die zulässigen Grenzwerte einhalten. Bezüglich der qualitativen Anforderungen im Zusammenhang mit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist außerdem § 12 der „Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ (BBodSchV) zu beachten.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn 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 freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Der Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731).

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.

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 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung**

### **Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck**

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 geringstmöglichen 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.

### **Begründung der Örtlichen Bauvorschrift**

Die Qualität von Wohnquartieren resultiert grundsätzlich aus einer angemessenen Homogenität in Gestaltungsfragen. 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.

Deshalb und mit Blick auf die Lage des neuen Baugebietes in einem eher heterogen geprägten baulichen Umfeld leitet sich für die geplante Bebauung im Wohngebiet lediglich ein relativ grober gestalterischer Rahmen ab, der extreme Abweichungen bei den einzelnen Gestaltungselementen ausschließen soll, jedoch gleichzeitig eine individuelle Gestaltung der Gebäude ermöglicht.

Die geplante ergänzende Wohnbebauung im Planungsgebiet soll sich harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild einfügen. Die Umgebung ist vor allem durch die in den vergangenen 30 Jahren ergänzend entstandene Wohnbebauung geprägt, die ganz überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit einem steilen, oftmals ausgebauten Dachgeschoss besteht.

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich insbesondere auf die weitgehend einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch „ausbrechen“ oder ortsbildprägende Bereiche in ihrer Ansicht abschwächen. Die Ausbildung von höheren, über die übrige Bebauung herausragenden Bauten ist nur Gebäuden mit besonderer Bedeutung im Altdorf vorbehalten. Andernfalls werden durch die Bebauung falsche Akzente im Ortsbild und in seiner landschaftlichen Ausprägung gesetzt. Entsprechende Vorgaben zur Höhenentwicklung sind in den *Textlichen Festsetzungen Nr. 1.2* verankert.

Die Größe und Form der Dächer nach althergebrachter Tradition tragen in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Dabei sind sowohl für das alte Dorf wie auch für die jüngeren Baugebiete von Steinhorst das steile Satteldach sowie das steile Walm- bzw. Krüppelwalmdach charakteristisch, die somit auch der Dachstruktur im Plangebiet zu Grunde gelegt werden. In abgewandelter Form wird außerdem die Dachform des Pultdaches mit gegenläufig angeordneten Teilflächen

zugelassen. 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. Kleine Anbauten (Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.) fallen nicht unter diese Vorgabe; Nebengebäude (Gartenhäuser, Remisen etc.) sowie Garagen, Carports können zudem als untergeordnet wahrnehmbare Gebäude mit einem begrünten Flachdach ausgestattet werden.

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.

Als typisch für die Region war die Dacheindeckung der traditionellen Bebauung des alten Ortskernes seit Mitte des 19. Jh. ganz überwiegend durch den Einsatz von naturroten Tonziegeln geprägt. Durch das vielfach unreflektierte Aufgreifen andersartiger Eindeckungen wurde diese einheitliche Prägung bei etwa ab Mitte des 20. Jh. vorgenommenen Erneuerungsmaßnahmen oder baulichen Ergänzungen verändert. Wie in den anderen neu entstandenen jüngeren Siedlungsgebieten am Ortsrand wurden im zunehmenden Maße auch im baulichen Umfeld flachere Dachneigungen verbunden mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen verwendet.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig sein; zudem sollten sie auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Bisher sind glänzende Eindeckungsmaterialien (Engoben oder glasierte Ziegel) im Ortskern nur in Einzelfällen verwendet worden. Die Dachlandschaft des Dorfes 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. Damit verbinden sich allerdings 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 bei der Bauaufsicht des Landkreises erfolgen, wo dann über die Zulässigkeit entschieden wird. Das wäre auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben zu berücksichtigen.

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 der Klimaschutz eine zunehmende Stromgewinnung aus erneuerbaren Energien. Entsprechend sind im neuen Baugebiet Solarkollektoren sowie Photovoltaik-Anlagen zulässig. Um dabei die

gestalterisch prägende Dachstruktur zu wahren, sollen entsprechend auf der Dacheindeckung installierte Anlage 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. Zudem erweist sich die Blockbohlenbauweise nicht als ortstypisch und wird demzufolge ausgeschlossen.

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. Auch im Übergang zu den umgebenden Freiflächen im Norden und im Osten des Baugebietes 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 oder mit Steinen ausgefüllten Flächen, die derzeit als sog. *Schottergärten* insbesondere in vorstädtischen Siedlungen dem Zeitgeschmack zu entsprechen scheinen. Im ländlichen Raum und speziell in Steinhorst erweisen sich derartig angelegte Gartenflächen aus gestalterischer Sicht aber noch immer 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.

## **Konkrete Regelungen:**

### § 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 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Im Mannhop* der Gemeinde Steinhorst.

### § 2 Gestaltung des Daches

1. Dächer über den Gebäuden der Hauptnutzung sind mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Wintergärten und Eingangsüberdachungen sind ausgenommen. Nebengebäude (gem. § 14 BauNVO), Garagen und Carports sind auch als begrünte Flachdächer erlaubt.
2. Als Dachform sind das Sattel-, das Walm- und das Krüppelwalmdach in gleichsinniger Neigung zulässig; zudem sind gegenläufig geneigte Pultdächer erlaubt. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.
3. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.
4. Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentönen zulässig. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.
5. Anlagen für die Nutzung der Solarenergie sind zulässig und von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen. Bei aufgeständerter Bauweise ist ein Abstand von mind. 0,5 m zu den Dachrändern einzuhalten.

### § 3 Gestaltung der Außenwände

Als Materialien der Außenwandflächen sind Faserzementplatten, Schieferersatz-, Kunststoff- und Metallverkleidungen sowie die Blockbohlenbauweise aus Holz nicht zulässig.

### § 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes

1. Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäunen mit senkrechten Latten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. Die Verwendung von Kunststoffbahnen als Sichtschutz ist dabei unzulässig. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 140 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.
2. Gegenüber den Grünlandflächen im Norden und auf der östlichen Seite des Plangebietes ist eine dauerhafte Einfriedung vorzusehen, die aus einem Maschendrahtzaun oder einem Stabmattenzaun (ohne Sichtschutzstreifen) mit einer max. Höhe von 1,4 m besteht. Durchgänge, Pforten oder Tore sind im Verlauf dieser Bereiche nicht zulässig.
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.

#### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 bis 4 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Im Mannhop*, Gemeinde Steinhorst, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

## **12 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten**

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Steinhorst am 16.12.2019 gefasst und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Zeitraum vom \_\_.\_\_.2019 – \_\_.\_\_.2020. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren gem. § 13b BauGB durchzuführen.

In seiner Ratssitzung am 29.10.2021 stimmte der Gemeinderat 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 erfolgte im Zeitraum vom 01.12.2021 - 31.12.2021.

Der Abwägung der Stellungnahmen und den Änderungen der Planfassung bzw. der Begründung hat der Rat der Gemeinde am \_\_.02.2022 zugestimmt. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Steinhorst den Bebauungsplan *Steinhorst – Im Mannhop* beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_.\_\_.2022 im Amtsblatt Nr. \_\_ (Jg. \_\_) vom Landkreis Gifhorn. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Steinhorst, den \_\_.\_\_.2022

---

Bürgermeister

Siegel