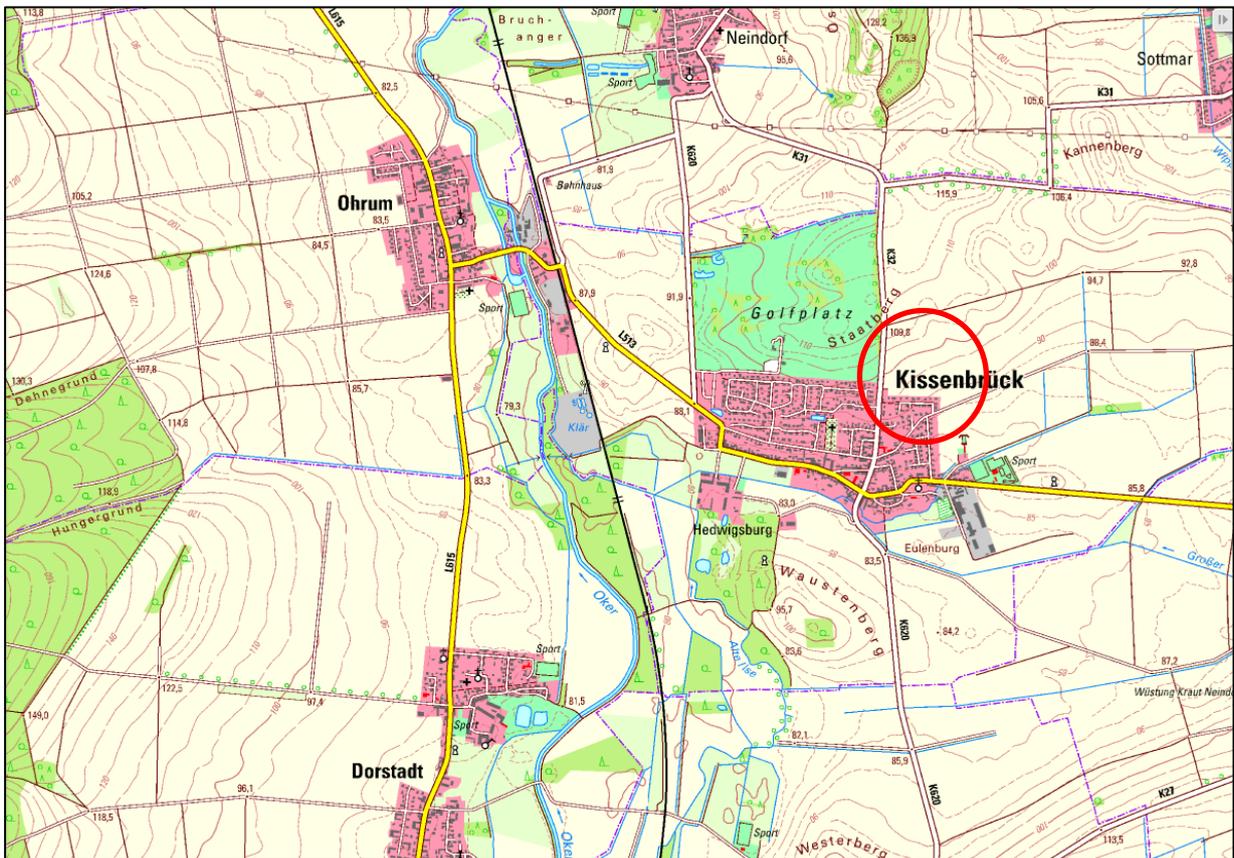


Begründung zum Bebauungsplan "Am Staatsberg"



Inhalt:	Seite
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	4
1.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN	4
1.1 Art des Verfahrens	4
1.2 Rechtliche Grundlagen	4
2.0 BISHERIGE RECHTSVERHÄLTNISSE	5
2.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen	5
2.2 Flächennutzungsplan	6
2.3 Bebauungspläne	6
3.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	7
3.1 Anlass zur Planung	7
3.2 Planungsziel	7
4.0 AUSGANGSSITUATION	8
4.1 Bestand	8
4.2 Umgebung	8
4.3 Natur und Landschaft	8
4.4 Infrastruktur	8
4.5 Immissionsschutz	9
5.0 PLANUNGSKONZEPT	11
5.1 Bauungs- und Nutzungsstruktur	11
5.2 Verkehrskonzept	11
5.3 Grünkonzept	12
6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.1 Maß der baulichen Nutzung	12
6.2 Zahl der Vollgeschosse	12
6.3 Verkehrsflächen	13
6.4 Anpflanzungen von Bäumen	14
6.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
7.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ	14
7.1 Artenschutz	14

8.0	VER- UND ENTSORGUNG	17
8.1	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	17
8.2	Trinkwasserversorgung	18
8.3	Strom- und Gasversorgung	18
8.4	Telekommunikation	18
8.5	Abfallentsorgung	18
9.0	GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE UND BODENBELASTUNGEN	18
9.1	Grundstücksverhältnisse/ Bodenordnung	18
9.2.	Bodenbelastungen	18
9.3	Grundwasser	19
10.0	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	19
11.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	19
12.0	ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS	21
13.0	ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	21
	VERFAHRENSVERMERK	22

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

1.1 Art des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um Rechtssicherheit für die Entwicklung eines Wohngebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern zu schaffen.

Mit der BauGB- Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen: Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (= beplanter oder unbeplanter Innenbereich),

- Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird,
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m²,
- Befristung bis zum 31.12.2019 (= späteste Frist für Aufstellungsbeschluss; Satzungsbeschluss muss dann bis zum 31.12.2021 gefasst werden).

Die Umweltbelange sind materiell-rechtlich weiter zu prüfen, lediglich der Umweltbericht als formalisiertes Verfahren kann, wegfallen. Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie z.B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel § 1a Abs.2 Satz 1, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und auch LEP Ziel 3.2; im Einzelnen: Kapitel III 3/2 Innenentwicklung) Im beschleunigten Verfahren wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt. Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) ebenso nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Dies gilt analog für die Bebauungspläne nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m².

1.2 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der aktuell gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der aktuell gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der aktuell gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der aktuell gültigen Fassung

2.0 BISHERIGE RECHTSVERHÄLTNISSE

2.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Kissenbrück ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Elm-Asse. Sie umfasst 13 Mitgliedsgemeinden mit 33 Ortsteilen auf einer Fläche von 213,37 km². Mit rd. 18.000 Einwohner/-innen ist es die zweitgrößte Kommune im Landkreis Wolfenbüttel. Die Gemeinde Kissenbrück zählt zurzeit 1756 Einwohner (31. Dez. 2018).

Kissenbrück befindet sich im Einzugsbereich Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg, Königslutter, Helmstedt und Goslar und ist Bestandteil des Verbandsbereichs „Regionalverband Großraum Braunschweig“¹⁾

In der Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP VO) im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 16. Oktober 2017 bilden die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg in enger räumlicher Verflechtung zum Mittelzentrum in Wolfenbüttel einen oberzentralen Verbund. Landes- und regionalplanerische Entscheidungen, die den oberzentralen Verbund betreffen, haben von den unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten der Städte auszugehen.

Danach sind die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu entwickeln und zu sichern.

Die Stärkung der Wohnfunktion ist eine der Hauptaufgaben zentraler Orte neben der Vorhaltung von gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen für soziale Infrastruktur, Bildung und Versorgung, geeigneter Flächen für Zwecke von Freizeit und Naherholung und die Verbesserung der Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen.

Die notwendige Entwicklung von Wohnbauflächen in Orten ohne zentralörtliche Funktion erfolgt im Rahmen des Eigenbedarfs. Die vorliegende Planung befindet sich nicht in einem zentralen Ort. Gem. RROP Kap. II, Pkt. 1.3 (entspr. Grundsatz des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 2017 - 1.1 03) unterliegen Standorte ohne besondere Funktionszuweisung der Eigenentwicklung. Die bauleitplanerische Konkretisierung der Eigenentwicklung erfolgt über die Bestimmung eines Orientierungswertes für die Wohnbauflächenausweisung, der nicht überschritten werden soll. Folgender Orientierungswert soll den Planungen in Standorten mit Eigenentwicklung gem. RROP Kap. II, Pkt. 1.3, Nr. 4 (ebenfalls gem. LROP 2017 - 1.1 03) zugrunde liegen:

- ein Angebot von 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohnern.

Kissenbrück hat mit Stichtag 31.12.2018 insgesamt 1.756 Einwohner.

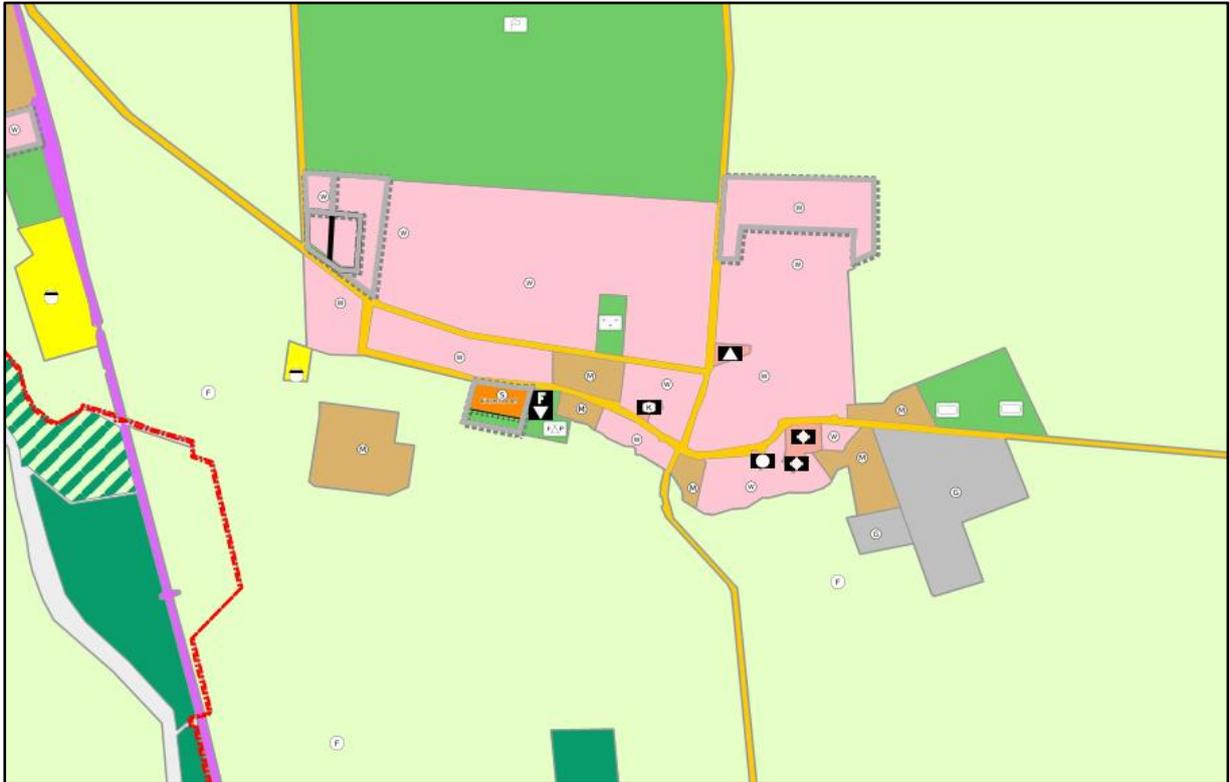
Damit ergibt sich ein mögliches Angebot von 6,1 WE pro Jahr im Rahmen der Eigenentwicklung. Vor dem Planungshorizont der Flächennutzungsplanung von ca. 15 Jahren besteht ein Eigenbedarf von 92 Wohneinheiten. Die geplante Menge von ca. 50-60 WE liegt somit innerhalb des Rahmens der Eigenentwicklung.

Sitz der Samtgemeindeverwaltung Elm-Asse ist Schöppenstedt. Die Stadt Schöppenstedt ist als Grundzentrum ausgewiesen. Standorte der Grundzentren im Großraum Braunschweig übernehmen in den ländlich strukturierten Bereichen Versorgungsfunktionen, welche in der Regel auf das jeweilige Samt- oder Einheitsgemeindegebiet ausgerichtet sind. Für die hier ansässige Bevölkerung soll die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Diensten,

1) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

Einzelhandelsbetrieben, Ärzten und Apotheken sichergestellt werden. An diesen Standorten soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten einhergehen, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht, um im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige Zentrale Orte zu erhalten.

2.2 Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Asse (Stand: 14. Änderung, 29.01.2009) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche (W) dar.

Die Festsetzungen lassen sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ableiten. kleinere Überschreitungen des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf die fehlende Parzellenscharfe des Flächennutzungsplanes zu tolerieren oder auf dem Wege einer Berichtigung anzupassen.

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Anlass zur Planung

In der Gemeinde Kissenbrück besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift soll im Rahmen der Eigenentwicklung gemäß RROP 2008 Kapitel 1.3 ²⁾ dieser Nachfrage begegnet werden. Da eine Ausdehnung der Ortslage Kissenbrück nach Norden wegen des bestehenden Golfplatzes sowie nach Süden nicht möglich ist, da hier überschwemmungsgefährdete Bereiche liegen, soll am nordöstlichen Rand des Ortsgebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für freistehende Einfamilienhäuser auf einer bislang als Ackerland genutzten Fläche entwickelt werden.

3.2 Planungsziel

Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage für eine Bebauung dieser Fläche und regelt Art und Umfang der Bebauung sowie die notwendige Erschließung.

Darüber hinaus wird der erforderliche Ausgleich für artenschutzrechtliche Eingriffe vertraglich geregelt. Seitens immissionsschutzrechtlicher Belange sind die Auswirkungen möglicher Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm der Straße Am Staatsberg (K 32) zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück im Norden der Ortslage, welches durch Anschlüsse einer Gemeindestraße an die Kreisstraße (K 32) für den MIV und durch einen Fuß- und Radweg an die Gemeindestraße Vahlberger Weg erschlossen wird.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4 ha. Die zulässige Grundfläche liegt mit 9.636 qm deutlich unter dem Grenzwert nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) von 10.000 qm.

Andere Bebauungspläne stehen mit dem Bebauungsplan „Am Staatsberg“ in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Es ist nicht zu vermuten, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durch die Planung berührt werden. Derartige Schutzgebiete sind im Umfeld des Bebauungsplans nicht vorhanden. Durch den Bebauungsplan sollen keine Vorhaben begründet werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB liegen die Voraussetzungen vor. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

²⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

4.0 AUSGANGSSITUATION

4.1 Bestand

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kissenbrück, Flur 7, die Flurstücke 118/22 teil, 118/38 teil, 118/47, 119/20, 120/21, 121/8 und 121/11.

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und wurde von einer Entwicklungsgesellschaft erworben.

Im Westen bildet die Straße Am Staatsberg und im Süden die bebauten Parzellen des Baugebietes „Kirchwanne Nord“ die Grenze des Plangebietes. Nördlich und östlich grenzt das Gebiet an die offene Feldflur an.

4.2 Umgebung

Sowohl das Gelände der eigentlichen Baufläche als auch die nähere Umgebung weisen ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden auf. Die Höhendifferenz im Bereich der Baufläche beträgt ungefähr 3 m. Hieraus ergibt sich auch die natürliche Oberflächenentwässerung des Geländes.

4.3 Natur und Landschaft

Naturräumlich gehört Kissenbrück zum nördlichen Harzvorland und liegt an den südlichen Ausläufern des Ösel in einer zur Oker nach Westen hin offenen Senke.

Das Plangebiet erstreckt sich hauptsächlich über Ackerflächen. An der K 32 liegt ein älterer Obstbaumbestand auf Grünland und ein flächiger, dichter Gehölzbestand, der hauptsächlich aus Gebüsch aufgebaut ist. Diese beiden Bereiche sind über einer Altlastenverdachtsfläche entstanden.

4.4 Infrastruktur

Versorgende Infrastruktur

In Kissenbrück besteht die Möglichkeit der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs durch einen Nahversorger und kleinere Geschäfte im Dorfkern.

Der vorhandene Kindergarten und die Grundschule versorgen vorrangig den örtlichen Bedarf.

Soziale Infrastruktur

In der Ortsmitte befindet sich eine durch die Samtgemeinde Elm Asse betriebene Kindertagesstätte mit 4 altersgemischten Kindergruppen und 27 Krippenplätzen.

Bei der Ermittlung des Bevölkerungszuwachses im Neubaugebiet bezogen auf die Grundschulkapazitäten wird ein Wert von 3,2 Personen je Wohneinheit zugrunde gelegt. Geht man davon aus, dass davon 1 % Kinder je Jahrgangsstufe ausmachen, ergibt sich für das Plangebiet bei ca. 44 neuen Wohneinheiten ein durchschnittlicher Zuwachswert von max. 2 Kindern je Jahrgang.

Somit ergeben sich rechnerisch

2 Personen im Alter von 6 Jahren,

2 Personen im Alter von 7 Jahren,

2 Personen im Alter von 8 Jahren,

2 Personen im Alter von 9 Jahren,

Das Plangebiet gehört zum Grundschulbezirk der Grundschule Kissenbrück. In jedem Schuljahrgang von der 1. bis zur 4. Klasse sind somit maximal je 2 Kinder zusätzlich aufzunehmen.

Von daher kann davon ausgegangen werden, dass keine Kapazitätsengpässe entstehen werden.

Technische Infrastruktur

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das innerhalb der bebauten Ortslage vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Vahlberger Weg“. Durch das natürliche Geländegefälle sind keine zusätzlichen technischen Bauwerke oder Einrichtungen notwendig. Für die Oberflächenentwässerung ist ein Regenrückhaltebecken erforderlich, welches aufgrund des Gefälles im südöstlichen Bereich des Plangebietes angeordnet werden kann. Von hier erfolgt eine Anbindung an den Brückenbach als Vorfluter, der diesen Bereich unmittelbar tangiert. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die avacon, Purena und LSW.

Verkehr

Die Verkehrsanbindung erfolgt von Westen über die Straße „Am Staatsberg“ K 32 an das überörtliche Netz. Zur Straße „Vahlberger Weg“ im Südosten stellt ein Fußgänger- und Fahrradweg eine Verbindung in das innerörtliche Netz her. Letzterer Weg ist auch für die >Feuerwehr und den Katastrophenschutz nutzbar.

Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV- Bedienungssachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV- Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw- Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert.

Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 - 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.

Haltestellen des ÖPNV (Verkehrsbetriebe Bachstein-Linie 751 Börßum-Wolfenbüttel und 752 Schöppenstedt Wolfenbüttel) befinden sich in der Ortsmitte in ca. 500 m Entfernung.

4.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der K 32 Am Staatsberg von Westen vorbelastet. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten angefertigt.

Das Schallgutachten hat ergeben, dass am Tage (6.00 – 22.00 Uhr) im Bereich des Erdgeschosses auf rd. 90 % des geplanten Baugebiets der für Allgemeine Wohngebiete maßgebende Orientierungswert tags von 55 dB(A) eingehalten wird. Auf rd. ¾ der Fläche wird sogar der um 5 dB niedrigere Orientierungswert für Reine Wohngebiete 50 dB(A) unter-

schritten. Die höchste Immissionsbelastung tritt erwartungsgemäß im straßennahen Bereich auf. Hier sind Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) zu erwarten. Damit wird der Orientierungswert bis zu einem Abstand von rd. 20 – 30 m zur westlichen Plangebietsgrenze überschritten.

Geht man im Rahmen der Abwägung davon aus, dass eine Überschreitung des Orientierungswerts am Tage um bis zu 3 dB(A) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist, ist festzustellen, dass der dann zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) für das EG und das 1.OG bereits in einem Abstand von rd. 10 – 20 m zur westlichen Plangrenze eingehalten wird. Das entspricht in etwa der ersten Baureihe aus westlicher Richtung.

Der Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) kann durch eine geeignete Abstandsfläche sichergestellt werden.

Die Außenlärmbelastung wurde unter Berücksichtigung der DIN 4109 ermittelt und entsprechend dieser Norm zu Lärmpegelbereichen (LPB) klassiert.

Da im vorliegenden Fall die zu erwartende Immissionsbelastung innerhalb des Plangebiets in der Nachtzeit weniger als 10 dB(A) unter der Tag-Immissionsbelastung liegt, ist für Schlafräume und Kinderzimmer der „maßgebliche Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109 aus dem berechneten Mittelungspegel nachts zzgl. 13 dB(A) zu ermitteln.

Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "Maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper), ist es zulässig diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm ist nur dann voll wirksam, wenn Fenster und Türen geschlossen sind. In Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, ist eine ausreichende Raumbelüftung grundsätzlich durch zeitweises Öffnen der Fenster möglich. In Zeiträumen erhöhten Ruhebedürfnisses können die Fenster geschlossen gehalten werden.

Geht man davon aus, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, (s.a. Beiblatt 1 zur DIN 18005, 1.1), sollte ab einer Außenlärmbelastung über 45 dB(A) nachts für Schlafräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) durch eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung gewährleistet werden.

5.3 Grünkonzzept

Der an der K 32 liegende Obstbaum- und Gebüschbestand wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Somit wird ein ortsbildprägendes Element erhalten und ein immissionstechnisch sinnvoller Abstand des Wohngebietes von der Straße ermöglicht.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr an dem Straßensersatz und dem Wendebereich sollen künftig mit 7 standortgerechten Laubbäumen zu einer Durchgrünung des Wohngebietes beitragen.

Das abfließende Hangwasser soll durch die Verlegung des im Norden des Bestandsbaugbietes „Im Sommerfeld“ liegenden Grabens (Gewässer 3.Ordnung) in den Norden bzw. Osten des Baugbietes „Am Staatsberg“ abgefangen werden. In diesem Bereich sind Anpflanzungen in einem ausreichenden Abstand zur Grenze anzulegen, um eine Beschattung der Ackerkulturen und das Hereinwachsen von Wurzelmasse in die Ackerfläche möglichst zu verhindern. Weiterhin sind die Anpflanzungen regelmäßigen Rückschnitten zu unterziehen, wodurch herüberhängendes Geäst, das die Flächenbewirtschaftung erschwert, entfernt wird.

Planmäßig erfolgt die Entwässerung der privaten Grundstücke über Rückhaltung in den Regenwasserkanal. Im Südosten des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit Regenrückhaltebecken zur Reduktion der einzuleitenden Oberflächenwässer in den Vorfluter in dem Vahlberger Weg geplant.

6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Nutzungen zu verhindern, die die gewünschte städtebauliche Struktur des Gebietes gefährden und die Wohnqualität des näheren Umfeldes stören können, sind die gemäß §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Außerdem werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist dieser Ausschluss auch hinreichend begründet, da eine Erschließung insbesondere für den ruhenden Verkehr für derartige Nutzungen kaum möglich ist und im weiteren Umfeld des Plangebietes ausreichend Standorte für derartige Nutzungen bestehen.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese entspricht einer für die dörfliche Situation angemessenen Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke mit den entsprechenden Spielräumen in der baulichen Gestaltung.

6.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ein Vollgeschoss um das Siedlungsbild möglichst verträglich in die Landschaft einzubinden, Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen Damit wird erreicht, dass unterschiedliche Quartiersbereiche entstehen. Ziel ist es, ein attraktives neues Wohngebiet zu entwickeln, das unterschiedlichen Wohnansprüchen gerecht wird.

Im gesamten Baugbiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Als Bauweise wird überall eine offene Bauweise (mit seitlichen Grenzabständen) festgesetzt, die den aufge-

lockerten Siedlungscharakter unterstreichen und ausreichend Freiflächen für eine Begrünung verfügbar machen soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen markiert, die sich parallel zu den Erschließungsflächen erstrecken. Die Abstände zur Planstraße A betragen 3,0 m und ermöglichen ausreichenden Spielraum zur Platzierung der Hauptbaukörper. Die Abstände wurden gewählt, um einerseits eine dem Gebietscharakter angemessene zu starke Einengung des innergebietlichen Straßenraumes mit wesentlichen baulichen Anlagen zu vermeiden und andererseits neben den Straßenverkehrsflächen noch einen angemessenen Vorgartenbereich von Bebauung frei zu halten. Zur Abstandswahrung gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Süden und der freien Landschaft im Norden und Osten der Abstand der bebaubaren Grundstücksflächen mit 5,0 m festgesetzt.

Zusätzlich sind entlang der Bereiche, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß den §§ 12 und 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um eine klare Gliederung der bebauten und unbebauten Grundstücksteile in diesen sensiblen Bereichen zu unterstreichen und Übergangszonen der vorstehenden Nutzungsarten innerhalb des Baugebietes deutlich zu machen. Ausnahmen gelten für nicht raumbildende Nebenanlagen wie Müllboxen, Fahrradständer und Einfriedungen.

6.3 Verkehrsflächen

Motorisierter Individualverkehr, MIV

Die Straßen im Geltungsbereich werden als öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einem Regelquerschnitt von 6,5 m im Mischprinzip niveaugleich erstellt.

Die Erschließung von Hinterliegergrundstücken erfolgt über private Stichwege, die in die Anliegerstraße einmünden. Diese Erschließungswege werden als Ge-, Fahr- und Leitungsrechte gekennzeichnet und lediglich aus der Baulandfläche herausparzelliert und als Gemeinschaftseigentum an die jeweiligen Nutznießer veräußert. Diese Wege sollen eine Breite von 4,0 m erreichen, um die Unterbringung der erforderlichen Leitungen gewährleisten und auch einen angemessenen Sicherheitsabstand zu den benachbarten Parzellen gewährleisten zu können.

23 Parkplatzflächen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt verkehrsgünstig an der Straße „Am Staatsberg“ am nördlichen Ortsausgang von Kissenbrück in Richtung Wolfenbüttel. Die Straße „Am Staatsberg“ ist eine Kreisstraße (K 32). Zur Verwirklichung der Planung ist ein Umbau der Straße erforderlich. Für das Planverfahren wird ein Straßenausbauplan mit Erläuterung (Vorplanung) erarbeitet, die die künftige Erschließung darstellen und beschreiben (WEINKOPF Ingenieure für Bauwesen GmbH, Wolfenbüttel) Der Straßenausbauplan mit der dazugehörigen Erläuterung ist Bestandteil des Planverfahrens, da dadurch ein späteres Planfeststellungsverfahren entbehrlich ist. Ferner wird der Straßenausbauplan mit Erläuterung Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die geplante Erschließung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden und entfaltet auch dadurch eine Verbindlichkeit für die Umsetzung.

Folgende Umbaumaßnahmen sind geplant:

- Ausbau einer Trenninsel mit im Schatten liegendem Linksabbieger-Aufstellbereich mit einer Aufstelllänge von ca. 15,0 m.

- Ausbau eines Gehweges mit Beleuchtung an der Straße „Am Staatsberg“, welcher in Richtung Ortsmitte (Süden) bis zur nächsten Einmündung führt, wo sich bereits eine Verkehrsinsel inkl. Fußgängerüberweg befindet.
- Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt („OD-Stein“). Abschließend noch nicht entschieden.

Die Anbindung an die Gemeindestraße Vahlberger Weg im Osten des Baugebietes erfolgt durch einen Fuß- und Radweg mit Nutzung für den Katastrophenschutz. Umbaumaßnahmen am Vahlberger Weg sind nicht erforderlich

6.4 Anpflanzungen von Bäumen

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind mind. 7 standortgerechte Laubbäume mit einer Pflanzfläche je Baum von mind. 9 qm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzfläche ist gegen das Überfahren durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Diese Maßnahmen dienen vorrangig dem Ziel, die Auswirkungen der mit dem gesamten Plangebiet verbundenen Versiegelung abzumildern.

6.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Erschließung der sogenannten „Hinterliegergrundstücke“ erfolgt zusätzlich über Privatwege Diese sind im Zuge des Grundstücksverkaufs an die künftigen Eigentümer grundbuchlich zu sichern bzw. anteilig mit zu veräußern. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger werden für diese Flächen festgesetzt.

Für den öffentlichen Geh- und Radweg aus dem Baugebiet zum Vahlberger Weg wird ebenfalls ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Feuerwehr festgesetzt.

7.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

7.1 Artenschutz

Feldhamster

Derzeit ist das B-Plangebiet nicht vom Feldhamster besiedelt, obwohl er in der Umgebung von Kissenbrück gut vertreten ist (Untere Naturschutzbehörde des Ldkr. Wolfenbüttel, mdl. Auskunft 2019).

Der Grund hierfür ist in der derzeitigen Bestellung der Äcker mit Mais und Zuckerrüben und/oder in der Vernässungstendenz eines Teils der Flächen zu sehen. Äcker mit Mais und Hackfrüchten werden vom Feldhamster meistens gemieden.

Um eine Besiedlung des B-Plangebiets durch den Feldhamster zu vermeiden, sind die Ackerflächen bis zum Baubeginn auf jedem einzelnen Grundstück weiterhin als Hackfrucht- oder Maisäcker zu bewirtschaften oder es ist eine vegetationslose sog. Schwarzbrache außerhalb der von März bis August anzusetzenden Brutzeit der Feldlerche anzulegen. Unabhängig von der Art der gewählten Vergrümnungsmaßnahme darf diese erst ergriffen werden, nachdem die Ausweichlebensstätten für die Feldlerche ihre volle Funktionsfähigkeit erreicht haben. Getreideäcker oder bewachsene Brachflächen dürfen nicht entstehen, da sie vom Feldhamster gerne besiedelt werden.

Brutvögel

Durch die Bebauung werden drei Paare der Feldlerche ihr Revier verlieren. Das gesamte Revier der Feldlerche ist als Fortpflanzungsstätte anzusehen (artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de abgerufen 2019).

Es ist verboten, die Fortpflanzungsstätten und Ruhestätten geschützter Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Um eine Verletzung des Beschädigungsverbots zu vermeiden, müssen daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche ergriffen werden.

Vor Baubeginn müssen diese Maßnahmen ihre volle Funktionsfähigkeit erreichen, d. h. den drei Paaren, die ihr jetziges Revier verlieren, müssen Ausweichlebensstätten mit einer ausreichenden Nahrungsgrundlage und Nistgelegenheiten zur Verfügung gestellt werden. Dazu ist pro Paar eine umfassende Grünbrache oder Blühfläche, in die offene Bodenstellen eingestreut sind, auf einer derzeit genutzten Ackerfläche anzulegen.

Die Ausgleichsflächen für die drei Paare sollen dabei einen Mindestabstand von ca. 200 Metern zueinander einhalten.

Es ist auch möglich, die Ausgleichsflächen für zwei oder alle drei Paare aneinander zu legen. Da dann die positiven Randeffekte der langen Grenzlinien zwischen Brache/ Blühfläche und genutzter Ackerfläche eingeschränkt sind, muss die Größe der Ausgleichsfläche allerdings 5.000 m² bzw. 7.500 m² betragen.

Sollten die Ausgleichsflächen in den bereits bestehenden Revieren von Feldlerchenpaaren angelegt werden, erfahren diese durch die zu erwartende Konkurrenz durch die sich neu ansiedelnden Paare eine Funktionsminderung ihrer Reviere. Die Funktionsminderung der existierenden Reviere ist durch die Erweiterung der Brach-/ Blühfläche der 2.000 m² großen Ausgleichsflächen um 1.000 m² bzw. der 5.000 m² großen Ausgleichsfläche um 2.500 m² zu kompensieren. Die 7.500 m² große Ausgleichsfläche müsste um 3.750 m² erweitert werden.

Die Einzelflächen sollen eine Breite von 10 Metern bis 20 Metern haben. Die zusammenhängenden Flächen sollen eine Mindestbreite von 50 Metern haben.

Die Feldlerche ist standorttreu. Daher dürfen die Ausweichlebensstätten nicht weiter als zwei Kilometer vom Eingriffsort entfernt liegen. Da die Feldlerche zur Feindvermeidung von vertikalen Strukturen und von Stromleitungen Abstand hält, müssen die Ausgleichsflächen von Siedlungs-, Waldflächen und Stromleitungen einen Mindestabstand von 150 Metern haben. Von Einzelbäumen sind Abstände von mindestens 50 Metern einzuhalten. Die Ausgleichsflächen dürfen auch nicht unmittelbar an Feldwege angrenzen. Das Gelände darf außerdem nur flachwellig sein, ansonsten können Hanglagen nur in ihrem übersichtlichen oberen Teil besiedelt werden.

Von der Anlage der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme bis zum Aufbau eines funktionsfähigen Reviers vergeht etwa eine Vegetationsperiode. Die Brach-/ Blühflächen müssen regelmäßig gepflegt bzw. neu angelegt werden. Dazu ist jährlich nach dem Ende der Brutzeit ein Drittel der Brach-/Blühflächen in wechselndem Turnus umzubereiten.

Um sicherzustellen, dass durch die Baumaßnahmen keine Eier oder Jungvögel zu Schaden kommen und damit das sogenannte Tötungsverbot des Artenschutzes nicht verletzt wird, müssen die Baumaßnahmen entweder außerhalb der von März bis August anzusetzenden Brutzeit der Feldlerche durchgeführt werden, oder eine Besiedlung des Baugebiets durch die Feldlerche muss unterbunden werden. Die Schwarzbrache, durch die eine Besiedlung durch den Feldhamster unterbunden werden kann (siehe oben), dient auch der Vergrämung der Feldlerche, da sie große vegetationsfreie Flächen als Neststandorte meidet.

Zur Vergrämung der Feldlerche können außerdem Pfähle dienen, an denen Flatterbänder befestigt sind. Diese sind in regelmäßigen Abständen von ca. 10 Metern zueinander über die

Fläche zu verteilen. Die Pfähle sind vor dem Beginn der Brutzeit aufzustellen und während der gesamten Brutzeit funktionsfähig zu halten.

Geschützte Fortpflanzungsstätten weiterer Vogelarten sind auf den Ackerflächen im B-Plan-gebiet nicht vorhanden.

Die Gehölze des flächigen Gehölzstreifens und des Obstbaumbestandes an der K 32 stellen für die dort als brütend oder als brutverdächtig festgestellten Arten geschützte Fortpflanzungsstätten dar. Für den Feldsperling bieten sie Schlaf- und Zufluchtplätze und sind daher ebenfalls nach dem Artenschutzrecht als Ruhestätten geschützt.

Unter der Voraussetzung, dass die nicht für die Zufahrt in Anspruch genommenen Bereiche nicht verändert werden, ist jedoch zu erwarten, dass die geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch bei Umsetzung des B-Plans erhalten bleiben.

Für keine der auf den Ackerflächen des geplanten B-Plangebiets nahrungssuchend ange-troffenen Singvogelarten besitzen diese eine essentielle Bedeutung. Sie können entweder zur Nahrungssuche innerhalb ihrer Reviere andere Habitattypen zur Nahrungssuche nutzen, wie etwa der Hausrotschwanz die Scherrasenflächen in den Hausgärten. Oder sie können, da sie nur kleine Nestreviere besitzen, wie z. B. der Star oder die Wacholderdrossel, auf Ackerflächen oder kurzrasige Flächen in der Umgebung ausweichen. Der Verlust der Acker-flächen als Nahrungsraum zieht daher bei den Singvögeln keinen Revierverlust nach sich und führt folglich auch nicht zur Verletzung des Beschädigungsverbots geschützter Lebens-stätten.

Auch für die beiden als Nahrungsgäste registrierten Greifvögel stellen die Ackerflächen keine essentiellen Bestandteile ihres Aktionsraums dar. Da sie weder kleinräumig strukturiert, noch reich an Saumstrukturen sind, stellen sie für Greifvögel kein überdurchschnittlich gutes Nahrungsangebot, z. B. an Kleinsäugetern, bereit.

Beim Rotmilan gilt der Verlust von 10 ha nicht essentiellen Aktionsraums als tolerabel (Lamprecht H.& Trautner J., 2007). Im vorgesehenen B-Plangebiet gehen ca. 3 ha Nahrungsfläche verloren. Da Rotmilane große Aktionsräume von mehr als 4 km² haben (Flade M., 1994), ist sicher davon auszugehen, dass auch die Realisierung des B-Plan-gebiets „Am Golfplatz II“ für das nun betroffene Paar zu einem Verlust von Nahrungsfläche in einer Größenordnung von ca. 3 Hektar geführt hat. Somit sind insgesamt 6 Hektar Nahrungsfläche nicht mehr nutzbar. Weitere Flächenverluste sind nicht bekannt. Daher wird davon ausgegangen, dass die Realisierung des B-Plans „Am Staatsberg“ keinen Revierverlust des Rotmilans zur Folge hat und somit bei dieser Art zu keiner Verletzung des Artenschutzrechts führt.

Der Turmfalke hat mehr als 10 km² große Aktionsräume (Flade M., 1994). Auch wenn keine Literaturangaben zu dem von dieser Art tolerierbaren Verlust von nicht essentiellen Nahrungsraum vorliegen, darf man davon ausgehen, dass auch bei dieser Art der Verlust von 6 ha Nahrungsfläche durch die Realisierung der Baugebiete „Am Golfplatz II“ und „Am Staatsberg“ zu keinem Revierverlust und damit nicht zu einer Verletzung des Beschädi-gungsverbots geschützter Lebensstätten führt.

Eine Verletzung des sog. Störungsverbots ist bei allen nachgewiesenen Arten nicht zu gewärtigen.

Zwar ist bei der Bauausführung mit Störungen der sich in angrenzenden Bereichen aufhal-tenden Vogelindividuen durch Lärm und optische Reize zu rechnen. Im Gegensatz zu den individuenbezogenen Verboten des strengen Artenschutzrechts „Tötungsverbot“ und „Beschädigungsverbot geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten“, hat das Störungsver-bot jedoch einen populationsbezogenen Ansatz. Es ist erst dann verletzt, wenn sich durch

die Störungen zu bestimmten Zeiten (z. B. in der Fortpflanzungszeit) der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Von einer durch Störungen verursachten Verschlechterung des Erhaltungszustands einer lokalen Population ist bei Arten, die in weitverbreiteten Habitaten relativ kleine Reviere besetzen, dann auszugehen, wenn mehr als 5 % der Individuen der lokalen Population davon betroffen sind (Laufer H., 2014). Als lokale Population werden im vorliegenden Fall alle in der Gemeinde Kissenbrück brütenden Individuen einer Art aufgefasst.

Bei allen im B-Plangebiet nachgewiesenen Singvogelarten darf auf Grund ihrer Habitatsprüche und beanspruchten Reviergrößen davon ausgegangen werden, dass sie in der Gemeinde Kissenbrück weit verbreitet sind und folglich durch die Baumaßnahmen nur ein unerheblich kleiner Teil der lokalen Population gestört wird.

Bei Vogelarten mit großem Aktionsraum kann bereits die Störung eines Paares zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen (Laufer H., 2014). Die Neststandorte der beiden Greifvogelarten Rotmilan und Turmfalke befinden sich nicht in der Umgebung des B-Plangebiets und das Gebiet gehört, wie bereits oben dargestellt wurde, nicht zu den essentiellen Bestandteilen ihres Aktionsraums. Auf die Störungen durch die Bauarbeiten können sie daher durch Ausweichen auf andere Bereiche ihres Aktionsraumes reagieren. Durch die Baumaßnahmen verschlechtert sich ihr Jagderfolg, von dem ihre Überlebenschancen und Reproduktionsfähigkeit abhängt, nicht.

8.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im Rahmen des Straßenbaus und hochbaulicher Maßnahmen sind für den Ausbau der Leitungsnetze von Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung und Telekommunikation sowie zur Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern frühzeitig Abstimmungen durchzuführen.

8.1 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Der Bestandsgraben nördlich des Baugebietes „Im Sommerfeld“ ist ein Gewässer 3. Ordnung. Durch die Kaufverträge wird gesichert, dass nach Bebauung des Plangebietes dieser nicht zugeschüttet wird, bevor eine Verlegung des Grabens in den Norden und Osten des Baugebietes „Am Staatsberg“ erstellt worden ist. Am zukünftigen südlichen Rand des Baugebietes ist durch eine geeignete Aufwallung dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwässer nicht in südliche Bestandsgrundstücke dringen. Außerdem dient die Beschränkung von Stützmauern nur bis zu einer max. Höhe von 0,8 m dem Nachbarschaftsschutz.

Das abfließende Hangwasser soll durch die Verlegung des im Norden des Bestandsbaugebietes „Im Sommerfeld“ liegenden Grabens (Gewässer 3.Ordnung) in den Norden bzw. Osten des Baugebietes „Am Staatsberg“ abgefangen werden.

Zur Bemessung des RRB wird im Rahmen der Erschließungsplanung eine hydraulische Berechnung erstellt und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse werden ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt. Hierbei gilt der Grundsatz, dass aus dem Baugebiet nicht mehr Regenwasser abgeleitet werden darf, als bei einem fünfzehnminütigen Regenereignis mit einjähriger Wiederkehr auch bisher abfließt.

Das Regenrückhaltebecken hat bei einem Freibord von 30 cm ein Speichervolumen von 715 m³. Die Aufstauhöhe beträgt somit 90 cm über der Sohle.

Das RRB besitzt einen Unterhaltungsweg von 2 m Breite um das komplette RRB.

Der Schmutzwasserkanal ist im DN 200 geplant. Die Entsorgung des innerhalb des Baugebietes anfallenden Schmutzwassers geschieht über die vorhandenen örtlichen Kanalsysteme in der Straße „Am Vahlberger Weg“. Von hier aus erfolgt der Transport des Schmutzwassers über das Leitungsnetz der Gemeinde Kissenbrück in die zentrale Kläranlage. Die vorhandenen Kapazitäten reichen aus, den zusätzlichen Schmutzwasseranfall zu reinigen und schadlos abzuleiten.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das Trinkwassernetz der Purena. Im Rahmen der Ausbauplanung werden Hydranten für netztechnische Zwecke im Baugebiet vorgesehen.

8.3 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt über die bestehenden Netze der Avacon und der LSW. Neu zu verlegende Leitungen werden in den vorhandenen Bestand eingebunden.

8.4 Telekommunikation

Die Firma htp wird das Plangebiet mit Glasfaseranschlüssen versorgen.

8.5 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle erfolgt durch den Landkreis Wolfenbüttel. Anliegerstraßen und verkehrsberuhigter Bereich sind ausreichend bemessen, so dass eine Entsorgung in diesen Bereichen vor den Grundstücken erfolgen kann. Da die Verkehrsfläche von Privatwegen nur eine Breite von 4,0 m aufweist, können die Hinterliegergrundstücke aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden. Für Anlieger von Hinterliegergrundstücken gilt daher, dass am Tage der Müllabholung die Sammelbehälter dort bereit zu stellen sind, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach Entleerung sind die Behälter auf die Grundstücke zurück zu bringen. Hierbei entstehen zumutbare Wege von 30 bis 50 m Länge.

9.0 GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSSE UND BODENBELASTUNGEN

9.1 Grundstücksverhältnisse/ Bodenordnung

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes steht im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers. Die Grenzen der Baugrundstücke werden im Zuge der Vermessungsarbeiten gebildet. Ein Bodenordnungsverfahren ist somit nicht notwendig.

9.2. Bodenbelastungen

Oberflächennah steht 0,45 m bis 0,85 m mächtiger Mutterboden als Schluff mit schwach feinsandigen und humosen Bestandteilen an. Dem Mutterboden folgt jeweils Schluff mit (stark) feinsandigen und teils schwach tonigen Beimengungen in halbfester Konsistenz, der minimal bis 0,95 m uGOK und maximal bis 1,90 m uGOK erkundet wurde. Dem Schluff folgt an allen Aufschlusspunkten Feinsand mit (schwach) schluffigen/kiesigen Beimengungen in mitteldichter Lagerung, der sich minimal bis zu einer Tiefe von 1,80 m uGOK und maximal bis zu einer Tiefe von 2,60 m uGOK (KRB 17) erstreckt. Abschließend wurde Tonmergelstein in fester Konsistenz angetroffen. Dieser wurde nicht durchfahren.

Das Areal mit versickerungsfähigem Boden liegt hauptsächlich im westlichen Bereich bis ungefähr zur Mitte des Baugebietes. Der angetroffene (Ton-)Mergelstein lässt keine Versickerung von Niederschlagswasser zu.

9.3 Grundwasser

Wasser als Grund-/Schichtenwasser wurde im Rahmen der Erkundungen nicht angetroffen. Bei Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenperioden ist jedoch mit aufstauendem Oberflächen-/Sickerwasser sowie abfließendem Hangwasser aus nordwestlicher Richtung zu rechnen.

10.0 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Bei den städtebaulichen Werten handelt es sich um ca.-Angaben, da die jeweiligen Werte erst im Laufe des weiteren Aufstellungsverfahrens konkretisiert werden.

Fläche für allgemeines Wohngebiet	ca. 29.500 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 2.634 m ²
Private Grünflächen	ca. 1.332 m ²
Verkehrsfläche	ca. 5.266 m ²
Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	ca. 1.326 m ²
Plangebiet insgesamt:	ca. 40.058 m ²

11.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Da die Bebauung in Teilbereichen den neuen Ortsrand von Kissenbrück bildet, und an ein Gebiet angrenzt für das seinerzeit auch eine örtliche Bauvorschrift erstellt wurde, soll eine in den Grundzügen ortstypische Bebauung erfolgen, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung, offenen Feldflur und seiner Funktion als Ortsrand erzeugt.

Um städtebauliche Disharmonien bezüglich der Gebäudegestaltung umgebender Bestandsbebauung zu vermeiden und das gewünschte ortstypische Erscheinungsbild des Plangebietes zu erreichen, werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachform, -neigungen, Material und Farbgebung der Dacheindeckungen geregelt.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichend Variationsmöglichkeiten, um auch unterschiedlichen Gestaltungswünschen Rechnung tragen zu können.

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Staatsberg" der Gemeinde Kissenbrück.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.

Da erforderliche Regelungen, insbesondere zu Dachformen nicht über Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB getroffen werden können, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB einzelne auf Landesrecht basierende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dächer

Um bei individueller Vielfalt ein einheitliches Gesamtbild zu erzielen, sind gewisse gestalterische Festsetzungen für die Ausbildung von geneigten Dächern und Flach-dächern zu treffen.

In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Kissenbrück sind bei den Hauptgebäuden beidseitig geneigte Dächer typisch.

Es werden auch Gebäude mit Flachdächern zugelassen, die jedoch mit Bezug der Attika auf die Traufhöhe in der Höhe so begrenzt werden, dass sie sich den Gebäuden mit geneigten Dächern unterordnen und nicht dominierend in Erscheinung treten. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen im überwiegenden Teil des Plangebietes stellt sicher, dass das Ortsbild, und somit auch das nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen verunstaltet wird bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt.

Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung, die Materialwahl und das Reflektionsverhalten der geneigten Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, eine ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer) auszuschließen, sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu vermeiden.

Dächer

Dem heute üblichen Wunsch nach einem Gebäude mit Flachdach soll in diesem Baugebiet Rechnung getragen werden. Dies erscheint insoweit vertretbar, als die gestalterischen Ansprüche an einheitliche Dachformen angesichts einer eher introvertierten Lage in einem inhomogenen Umfeld moderat ausfallen können. Diese Dachform kann auch zugelassen werden, um bei Gebäuden, die sich aufgrund der Erschließungsrichtung nicht optimal zur Ausnutzung von Solarenergie ausrichten lassen, den möglichen Wirkungsgrad von Solaranlagen nicht einzuschränken. Auf Flachdächern können die Solaranlagen frei angeordnet werden.

Flachdächer sind als obere Abschlüsse der Baukörper mit fassadenbündiger Attika auszuführen. Flachgeneigte Dächer mit Dachüberstand sind nicht zulässig. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt bei Ausführung mit einem Flachdach für die Oberkante der Dachhaut des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses.

Die Dachneigung darf nur max. 5° betragen.

§ 3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterflächen und Steinöden werden aus ökologischen und gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Geländeveränderungen mit Aufschüttungen, Böschungen und Stützwänden sind im Baugebiet unter Berücksichtigung der einschränkenden Hinweise zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

Zu § 1:

Der räumliche Geltungsbereich für die Örtliche Bauvorschrift erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet.

Zu § 2:

Die Vorschrift über die Dachneigung erfolgt mit dem Ziel bei individueller Vielfalt ein einheitliches Gesamtbild zu erzielen.

Zu § 3:

Mit der Vorschrift soll das Baugebiet sich mit seiner Freiflächengestaltung für die Öffentlichkeit und die Nachbarn angemessen in das Umfeld einfügen.

Zu § 4:

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

12.0 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

- Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2019 durch den Rat der Gemeinde Kissenbrück gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.11.2019.

- Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.01.2020 aufgefordert. Die Beteiligung fand gemäß §4a (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung statt.

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 16.12.2019 bis 20.01.2020 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.2019 über die Offenlage informiert.

Die Inhalte des Bebauungsplans sowie der Begründung sind gegenüber der Auslegungsbeschlussfassung nur geringfügig geändert worden. Diese Änderungen beruhen auf eingegangene Stellungnahmen und haben klarstellende Wirkung sowie dienen der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes. Sie bewirken keine erneute Auslegung des Entwurfes.

13.0 ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. - Orientierendes Baugrundgutachten –

Verfasser:

UNTEG GmbH

Neue Straße 37, 38300 Wolfenbüttel

2. Artenschutzgutachten

Verfasser:

Kling

LandschaftsPlanung

Scharnhorststraße 12, 38104 Braunschweig

3. Schalltechnisches Gutachten

Verfasser:

Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbB
Rostocker Straße 22, 30823 Garbsen

Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan IW „Am Staatsberg“ mit örtlicher Bauvorschrift hat mit der zugehörigen Planzeichnung und städtebaulichem Entwurf gem. § 3 (2) BauGB vom 16.12.2019 bis 20.01.2020 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Kissenbrück nach Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschlossen.

Kissenbrück, den

Der Bürgermeister

i.A.

.....