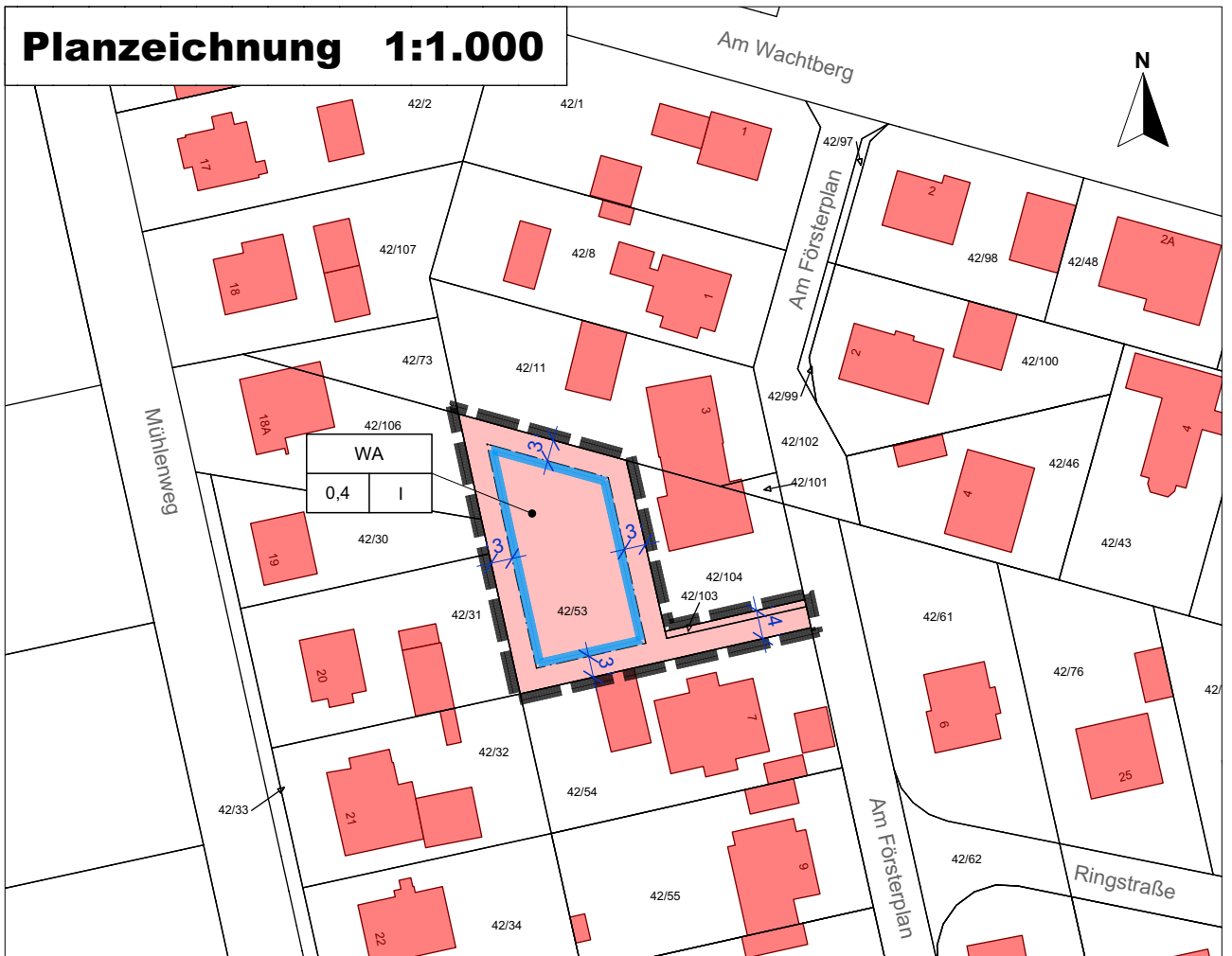


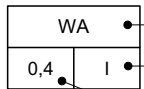
Planzeichnung 1:1.000



Zeichenerklärung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Wolsdorf

3. Änderung des Bebauungsplans "Am Wachtberg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: Januar 2025

Gemeinde Wolsdorf

3. Änderung des Bebauungsplans "Am Wachtberg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung

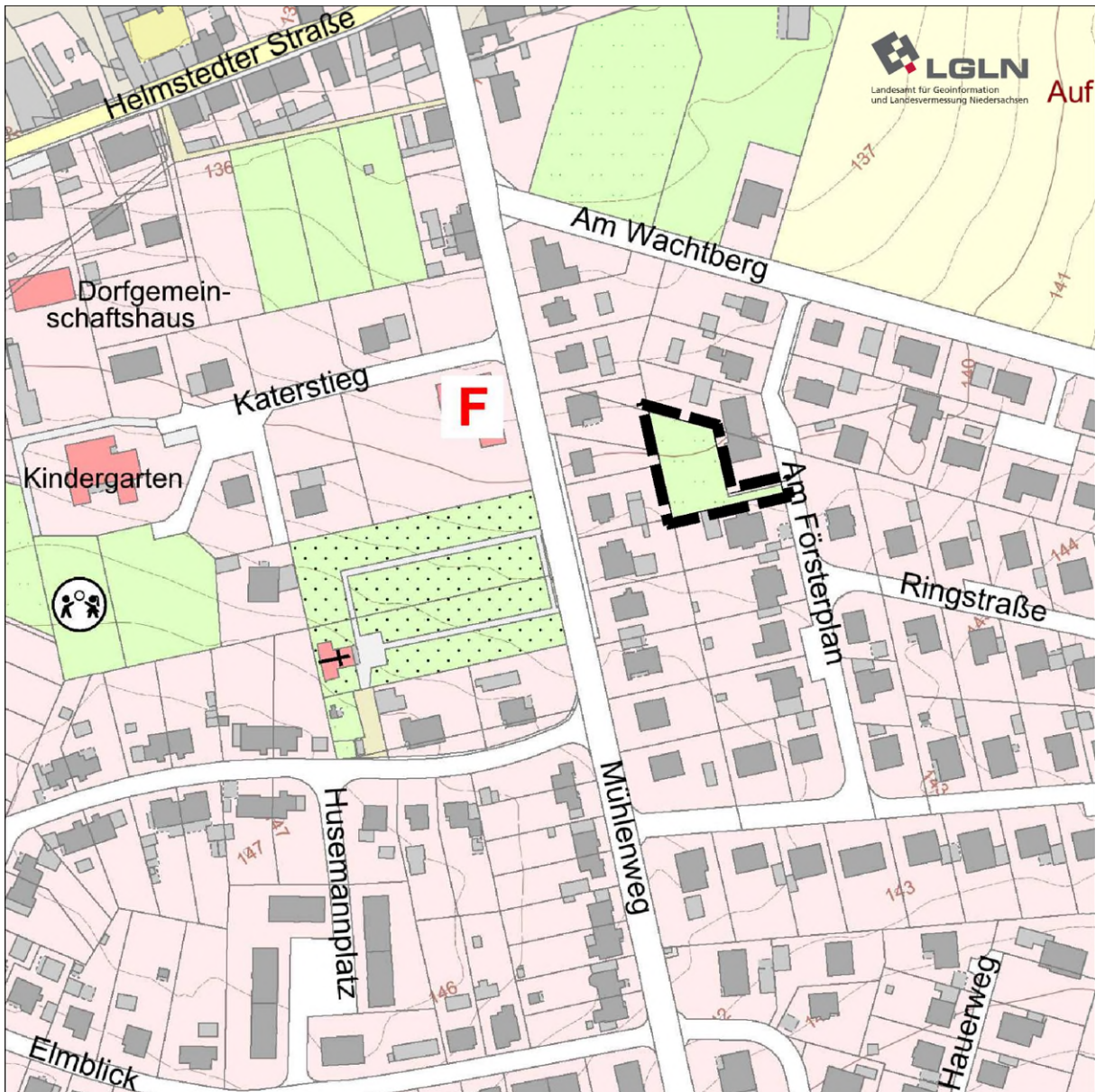


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:2.500, Quelle: AK5 © LGLN

Kontakt:

Gemeinde Wolsdorf

**Warberger Straße 4
38379 Wolsdorf**

Bearbeitung:

**STADT- UND
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Norbert Voigts
Dipl. Geograph

05355 7924016 - Am Stobenberg 4b - 38373 Frellstedt

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
1.3	Verfahren	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Raumordnung	2
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Planungsrecht.....	3
2.4	Schutzgebiete, Schutzobjekte	4
2.5	Landschaftsplanung	4
3	Planung	4
3.1	Erschließung.....	5
3.1.1	Verkehr	5
3.1.2	Energie	5
3.1.3	Trinkwasser und Löschwasser	5
3.1.4	Abwasser	6
3.2	Baugrund	6
4	Umweltbelange.....	6
4.1	Umweltrechtliche Planungsgrundlagen	6
4.1.1	Schutzgebiete	6
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
4.2.1	Boden	6
4.2.2	Wasser.....	7
4.2.3	Luft/Klima.....	7
4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	7
4.2.5	Landschafts- (Orts-)bild	7
4.2.6	Mensch (Immissionsschutz)	7
4.2.7	Kultur- und Sachgüter.....	7
4.3	Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich	8
4.4	Artenschutz.....	8
5	Literaturverzeichnis	8

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Wolsdorf eine Fläche für die wohnbauliche Nutzung verfügbar machen, die ursprünglich als öffentlicher Spielplatz vorgesehen war. In weniger als 500 m Entfernung, neben dem Kindergarten befindet sich ein zentraler, attraktiver Spielplatz der Gemeinde, so dass diese Fläche nun einer anderen sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet im Wohngebiet östlich des Mühlenwegs an der Straße „Am Försterplan“. Von der Erschließungsstraße führt ein 20 m langer Weg nach Westen, über den der überwiegende Teil des Geltungsbereiches erreichbar ist. Es handelt sich um ein Hinterliegergrundstück mit einer Gesamtgröße von 821 m². Das aus den Flurstücken 42/53 (801 m²) und 42/103 (20 m²) gebildet wird.

1.3 Verfahren

Die Fläche befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Der Plan dient der Innenverdichtung, indem eine Fläche im Dorfkern für die Wohnbebauung nutzbar gemacht wird. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Siedlungsfläche am Ortsrand kann insofern reduziert werden.

Die Voraussetzungen für diese Verfahrensdurchführung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB sind hinsichtlich des Umfangs der geplanten zulässigen Grundfläche im vorliegenden Fall gegeben. Ebenso wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet und europarechtlich geschützte Gebiete sind nicht betroffen. Ferner werden keine Vorhaben vorbereitet, bei deren Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 gelten entsprechend.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in diesem Fall als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist für Wolsdorf kein besonderes Entwicklungsziel festgelegt. Für den Geltungsbereich selbst besteht keine Vorgabe des RROP 2008.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Auch im Umfeld sind Wohnbauflächen dargestellt, was dem tatsächlichen städtebaulichen Bestand entspricht. Insofern fügt sich die beabsichtigte Nutzung städtebaulich ein und die entsprechende Festsetzung kann aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

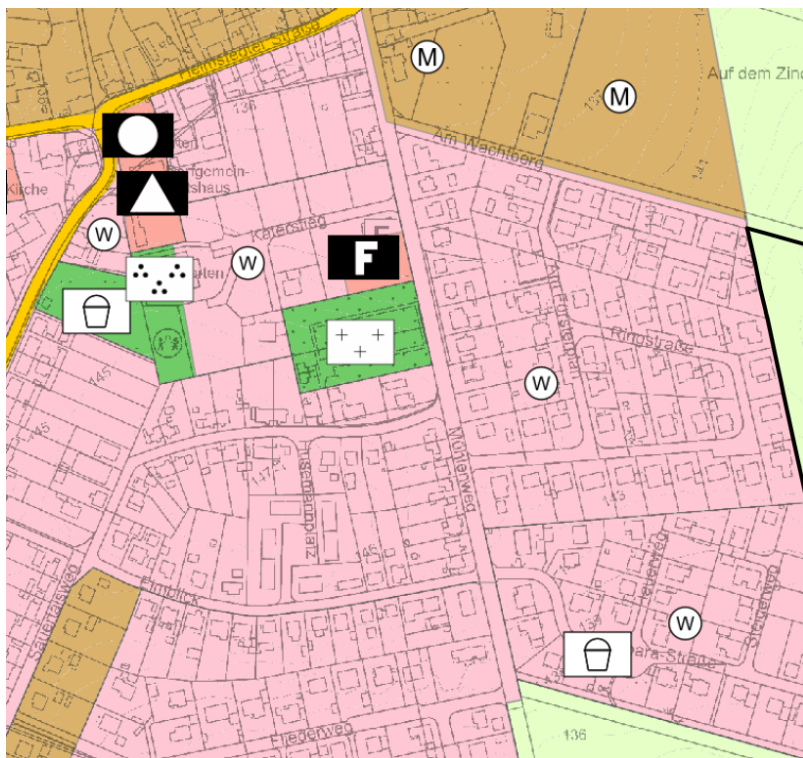


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan, redaktionell veränderte Darstellung ohne Maßstab
(Quelle: <https://www.regionalverband-braunschweig.de/siedlung-und-landschaft/fnp/>)

2.3 Planungsrecht

Der Geltungsbereich ist seit 1966 durch den Bebauungsplan „Am Wachtberg“ überplant. Im Urplan war die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und direkt östlich war ein Spielplatz festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des B-Plans (1978), die jetzt im Geltungsbereich anzuwenden ist, wurde der Standort des Spielplatzes verlegt und die Fläche der vorliegenden 3. Änderung wurde als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Die Fläche des bisherigen Spielplatzes wurde gemeinsam mit allen an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind:

Grundflächenzahl (GRZ).....	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ).....	0,4
Anzahl Vollgeschosse (max.).....	1 (später geändert: 2)
Bauweise	offen

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wurde 1990 für diese Grundstücke und weitere Grundstücke am Mühlenweg durch die 2. Änderung (im vereinfachten Verfahren) mit zwei festgesetzt.



Abbildung 3: 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Wachtberg" (äußerer Umring). (innerer Umring = Geltungsbereich der 3. Änderung)

2.4 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Die Gemeinde Wolsdorf liegt im Naturpark Elm-Lappwald. Weitere Schutzgebiete oder Objekte nach dem Naturschutz, Wasser oder Denkmalrecht sind im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden.

2.5 Landschaftsplanung

Für den Landkreis Helmstedt gibt es einen Landschaftsrahmenplan (Birkigt - Quentin, 2004), der für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele benennt oder relevante Hinweise gibt.

3 Planung

Die als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzte Fläche des Geltungsbereichs wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt und wird schon lange nicht entsprechend genutzt. 2017 hat die Gemeinde die Flurstücke in Privatbesitz verkauft, mit der langfristigen Absicht eine Wohnnutzung zu realisieren. Dem umliegenden Bestand und dieser Absicht entsprechend wird im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, entsprechend der Festsetzung auf den angrenzenden Grundstücken.

Die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit 1 festgesetzt. Damit bleibt die Festsetzung hinter der der umliegenden Grundstücke zurück. Dort wurde die Geschossigkeit durch die 2. Änderung auf 2 hochgesetzt. Die umgebende Bebauung wurde jedoch in Rahmen der zuvor geltenden Eingeschossigkeit festgesetzt, so dass die grundlegende Kubatur und Höhe der Bebauung von dieser Festsetzung geprägt sind. Um ein gutes Einfügen eines Neubaus im Änderungsbereich sicherzustellen, wird die Geschossigkeit auf 1 begrenzt. Dies trägt auch der Tatsache Rechnung, dass sich durch diese beabsichtigte Innenentwicklung die Situation für die Nachbarschaft verändert. Auch wenn aus Sicht der Gemeinde hier das Interesse der Innenentwicklung klar gegenüber den nachbarschaftlichen Interessen hervortritt, soll auch dieser Belang durch die Begrenzung der Geschossigkeit gewürdigt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)..... 0,4
Anzahl Vollgeschosse (max.)..... 1

Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden. Aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergeben sich:

eine zulässige Grundflächen von..... 328 m²
eine maximale Versiegelung von..... 492 m²

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Sie halten einen Abstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken. Ein Konzept mit größeren Abständen zu bestimmten Seiten, etwa um gemeinsame Gartenzonen zu sichern, drängt sich hier nicht auf, da damit vergleichbare Interessen anderer Nachbarn ausdrücklich zurückgestellt würden.

3.1 Erschließung

3.1.1 Verkehr

Der Geltungsbereich ist durch die Straße „Am Försterplan“ verkehrlich erschlossen. Die Straße hat eine Breite von 7 m. Auf der Westlichen Seite ist ein Fußweg von der Fahrbahn abgetrennt.

Das Grundstück wird als Hinterliegergrundstück durch eine 4 m breite und 20 m lange private Zufahrt erschlossen. Die Zufahrt ist nicht gesondert, sondern als allgemeines Wohngebiet, festgesetzt

3.1.2 Energie

Netzbetreiber für die Strom- und Erdgasversorgung ist die Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH. Über die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Versorgungsnetze kann die geplante Wohnnutzung angebunden werden.

3.1.3 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Wasserverband Weddel-Lehre. Ein Trinkwasserhausanschluss ist von der Hauptleitung in der Straße „Am Försterplan“ möglich.

Die Löschwasserversorgung wird in Wolsdorf über die Trinkwasserleitungen sichergestellt. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVWK¹ ist durch die Gemeinde eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Der Wasserverband Weddel-Lehre wird im Verfahren beteiligt, um Auskunft über die verfügbare Löschwassermenge zu geben.

3.1.4 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers ist der Wasserverband Weddel-Lehre zuständig. Schmutz- und Regenwasserkanäle befinden sich innerhalb der angrenzenden Verkehrsfläche.

3.2 Baugrund

Über den Baugrund im Geltungsbereich liegen keine konkreten Untersuchungen vor.

Aus der Bebauung im Umfeld sind jedoch keine Probleme bekannt, die grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen. Die Gemeinde empfiehlt eine auf das Vorhaben abgestimmte Baugrunduntersuchung durchzuführen.

4 Umweltbelange

4.1 Umweltrechtliche Planungsgrundlagen

4.1.1 Schutzgebiete

Die Gemeinde Wolsdorf liegt im Naturpark Elm-Lappwald. Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht bestehen hier nicht.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Boden

Laut der Informationen des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie steht im Plangebiet Löß über Geschiebelehm an. Der vorhandene Bodentyp wird dort als mittlere Parabraunerde angegeben. Es handelt sich um einen Boden mit hoher Ertragsfähigkeit.

Durch die geplante Innenentwicklung wird es auf der betroffenen Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen wie u.a. die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion werden beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt.

Besondere Funktionen als Archiv der Naturgeschichte sind dem Boden im Planbereich nicht zuzurechnen.

¹ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (1978): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.- Techn. Regeln Arbeitsblatt 405

4.2.2 Wasser

Der Geltungsbereich weist zurzeit keine Grundstücksentwässerung auf. Aufgrund der Dauervegetation ist jedoch nur mit einem geringen Oberflächenabfluss zu rechnen.

Zukünftig kann die erforderliche Grundstücksentwässerung an den Kanal in der Straße „Am Försterkamp“ angeschlossen werden.

Die Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung sollten bevorzugt genutzt werden. Aufgrund der bindigen Bodenarten kann jedoch nicht grundsätzlich von einer vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich ausgegangen werden.

Aufgrund der geplanten Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung verringert. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, so dass in den Vorflutern höhere Abflussspitzen auftreten können.

4.2.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist unversiegelt und wird als Grünland genutzt. Weiterhin stehen drei Kirschbäume im Geltungsbereich. Die Fläche wirkt insofern siedlungsökologisch ausgleichend. Besondere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Die zukünftig zulässige Versiegelung beeinträchtigt das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens. Erhebliche Auswirkungen auf klimatische Wirkräume des Siedlungsbereichs sind nicht zu erwarten.

4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Im Geltungsbereich besteht eine Grünlandvegetation die von Pferden beweidet und gelegentlich gemäht wird. Weiterhin stehen dort drei Bäume, eine Kirsche und zwei Rosskastanien, mit Durchmessern von 5 bis 12 m.

Aufgrund der Lage innerhalb des Wohngebietes ist im Geltungsbereich mit einem Artenbestand zu rechnen, wie er in den umliegenden Siedlungsflächen mit aufgelockerter Einfamilienhausbebauung und teils großen Gärten besteht.

Durch die geplante Bebauung kommt es zur Biotopumwandlung. Auf den bebauten und versiegelten Flächen gehen die Funktionen für die Arten und Lebensgemeinschaften quasi vollständig verloren und auch für die Gartenflächen ist wegen der intensiveren Nutzung mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Aufgrund der GRZ von 0,4 und der großzügig festgesetzten überbaubaren Flächen ist eine Beseitigung des Baumbestandes als Folge der Festsetzungen zu unterstellen.

4.2.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereichs mit ebener Topografie. Aufgrund der Lage als Hinterliegergrundstück und der Festsetzungen, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein Einfügen in den umgebenden Bestand ermöglichen, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts-(Ort-)bildes zu erwarten.

4.2.6 Mensch (Immissionsschutz)

Das geplante allgemeine Wohngebiet fügt sich gleichartig in den umgebenden Bestand ein, so dass von einer gegenseitigen Umgebungsverträglichkeit auszugehen ist. Es bestehen auch keine entfernteren gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Immissionsquellen, von denen erhebliche Beeinträchtigungen im Geltungsbereich zu erwarten wären.

4.2.7 Kultur- und Sachgüter

Besondere Kultur- oder Sachgüter sind im Geltungsbereich sowie im direkten Umfeld nicht vorhanden.

4.3 Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in diesem Fall als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist keine Kompensation im Hinblick auf die geplante bauliche Entwicklung erforderlich.

4.4 Artenschutz

Im Plangebiet ist mit Nistplätzen einheimischer Brutvögel zu rechnen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG wird durch die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verhindert:

(5) Es ist verboten,

...

2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,

Die Gehölze werden demnach nicht während der Brutperiode beseitigt.

Bruthöhlen sind derzeit nicht bekannt. Vor dem Fällen von Bäumen sind diese auf mögliche Brutstätten einheimischer Vögel zu kontrollieren. Ggf. sind unter Mitwirkung der Unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.

5 Literaturverzeichnis

Birkigt - Quentin. (2004). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt*.

LaReG Planungsgemeinschaft GbR. (2018). *Gutachten zu Biotoptypen und Brutvögeln im Bereich des Bebauungsplans "Am alten Wasserwerk"*.

Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*.

Die Begründung wurde aufgestellt durch das Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Norbert Voigts, Frellstedt.

Frellstedt, den

(Voigts)

Die Begründung wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am durch den Gemeinderat der Gemeinde Wolsdorf beschlossen.

Wolsdorf, den

(Dammeyer)

Gemeindedirektorin