

Bebauungsplan Nr. 41.10.0 „Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr Haverlah“

Gemeinde Haverlah, Samtgemeinde Baddeckenstedt,
Landkreis Wolfenbüttel

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)



Topographische Karte 1 : 25.000, unmaßstäbl. Darstellung

Gemeinde Haverlah
Heerer Straße 28, 38271 Baddeckenstedt

**Bebauungsplan Nr. 41.10.0
„Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr
Haverlah“**

**Gemeinde Haverlah
Samtgemeinde Baddeckenstedt,
Landkreis Wolfenbüttel**

Begründung (Teil A)

Planverfasser:

planerzirkel
bernd schmalenberger akn srl
städtebau, grün- und
landschaftsplanung
Ottostrasse 33
31137 Hildesheim

Tel.: 05121 / 3 93 13
Fax: 05121 / 1 47 99
E-Mail: sgl@planerzirkel.net
www.planerzirkel.net

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger srl akn
Dipl.-Ing. Susanne Groer akn

Stand:

Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

Begründung Teil A

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
2.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGEN	2
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig	2
2.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	3
2.3	Bestehende Bebauungspläne	4
2.4	Landschaftsplanung	5
2.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte	5
3.	PLANGEBIET	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich und Größe	6
3.2	Eigentumsverhältnisse	6
3.3	Städtebauliche Bestandssituation	6
4.	PLANUNGSKONZEPT	11
5.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	15
5.1	Flächen für den Gemeinbedarf	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	16
5.4	Öffentliche Grünflächen	16
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.6	Fläche für Versorgungsanlagen / Elektrizität	17
5.7	Flächenbilanz	18
6.	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BODENORDNUNG	18
6.1	Verkehr	18
6.2	Ver- und Entsorgung	18
7.	ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORKOMMEN	20
8.	SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG	20
8.1	Belange des Immissionsschutzes	20
8.2	Klimaschutz	24
8.3	Denkmalschutz	24
8.4	Bauverbotszone	24
8.5	Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	25
8.6	Artenschutz	25
9.	ABWÄGUNGSERGEBNISSE	25
9.1	Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	25
10.	VERFAHREN	26
10.1	Verfahrensvermerke	26
10.2	Inkrafttreten	26

Teil B der Begründung

Umweltbericht mit naturschutzfachlicher Eingriffsbilanzierung

FACHBEITRÄGE

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 41.10.2 „Dorfgemeinschafts und Feuerwehr Haverlah“ der Samtgemeinde Baddeckenstedt, Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH, Garbsen, 12/2022
- Entwurf Variante 1 Dorfgemeinschaftshaus 12.07.2022, Architekturbüro Windisch, Cremlingen

Die Fachbeiträge sind bei der Samtgemeinde Baddeckenstedt einsehbar.

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Zurzeit fehlt im Ortsteil Haverlah ein Dorfgemeinschaftshaus. Das Gebäude unter der Adresse Gänsemarkt Nr. 1 diente lange Zeit als Dorfgemeinschaftshaus. Aufgrund der abgängigen Bausubstanz und fehlender Barrierefreiheit wird es jedoch seit längerer Zeit nicht mehr von der Dorfgemeinschaft genutzt. Eine Sanierung des Gebäudes ist nicht wirtschaftlich und die Bausubstanz ist nicht sanierungswürdig. Behelfsweise diente seit der Aufgabe der Nutzung am Gänsemarkt eine im Ort ansässige Gastwirtschaft sowie das ehemalige Sportheim, das sich innerhalb des Plangebietes befindet, für gemeindliche Treffen. Die Gastwirtschaft hat zwischenzeitlich ihren Betrieb eingestellt. Das ehemalige Sportheim hingegen verfügt nur über begrenzte Räumlichkeiten.

In seiner Sitzung am 16.12.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Haverlah den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41.10.0 gefasst. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der geplante Bau eines Dorfgemeinschaftshauses für Veranstaltungen und Aktivitäten durch Vereine und sonstige dörfliche Gemeinschaften im Ortsteil Haverlah. Mit dem Bau eines neuen Dorfgemeinschaftshauses wird der allgemeine Bedarf nach Räumen für die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Dorfgemeinschaft erfüllt. Um im Ortsteil Haverlah den sozialen Zusammenhalt durch gemeinschaftliche Zusammenkünfte zu erhalten und zu fördern sowie um gemeinschaftliche Angebote im Ort ausbauen zu können, ist der Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses erforderlich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41.10.0 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau des Dorfgemeinschaftshauses geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird daher mit dem Ziel aufgestellt, Flächen für den Gemeinbedarf auf ursprünglich als Sportplatz genutzten Flächen auszuweisen. Mit der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen wird zudem der im südwestlichen Plangebiet bereits vorhandene Standort der örtlichen Feuerwehr mit Feuerwehrgerätehaus sowie einer Übungsfläche planungsrechtlich gesichert. Für Spiel und freizeitsportliche Aktivitäten im Außenbereich wird eine öffentliche Grünfläche im nordwestlichen Plangebiet festgesetzt. Dorthin wird die zurzeit im östlichen Plangebiet verortete Nutzung als Bolzplatz und für Street- bzw. Basketball verlagert. Mit der Verzahnung der Nutzungen Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus in Kombination mit den angrenzenden Grün- und Spielflächen soll das Gemeindeleben von Haverlah an diesem Standort gefördert und gestärkt werden.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden und zu einer ökologischen Aufwertung einer Teilfläche beitragen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGEN

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) 2008 bildet den raumordnerischen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Haverlah.

Der Ortsteil Haverlah liegt eingebettet in ein Gebiet, das nach dem RROP 2008 von besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft ist: Die Siedlungsflächen von Haverlah sind vollständig und großräumig von im RROP 2008 festgelegten „Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft“ umgeben. Nördlich und nordwestlich der Ortslage Haverlah sind Vorrangstandorte für die Windenergiegewinnung ausgewiesen. Östlich bzw. nordöstlich der Ortslage befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Salzgitterscher Höhenzug", das im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt ist.

Außerhalb des Plangebietes ist zudem der westlich von Haverlah verlaufende Westerbeekgraben, der zum Westrand der Ortslage führt, als „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung“ gekennzeichnet.

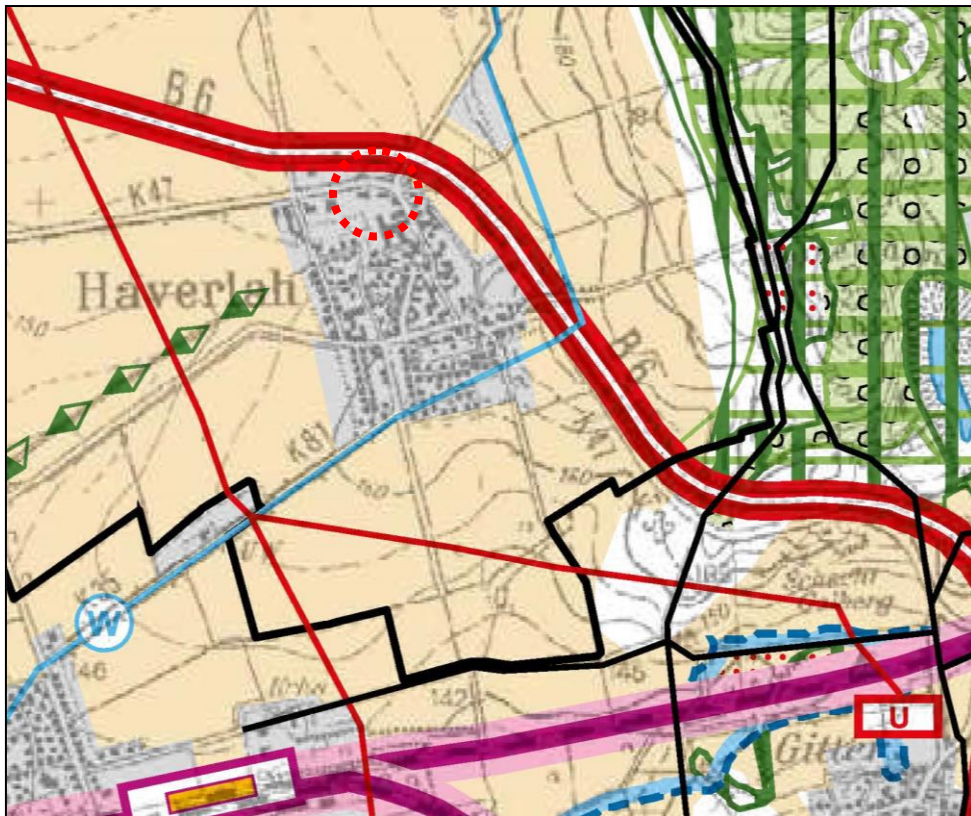


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RROP 2008 „Kartenblatt „Mitte-West“ mit markiertem Plangebiet

Haverlah selbst hat gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) 2008 keine besonderen Standortfunktionen. Der Geltungsbereich ist in der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ festgelegt. Das nördliche Plangebiet wird durch die Darstellung „Hauptverkehrsstraße“ der nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden B 6 überlagert.

Die Ortslage selbst und auch das Plangebiet sind frei von regionalplanerischen Vorgaben.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan werden die städtebaulichen Entwicklungsziele einer Gemeinde dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

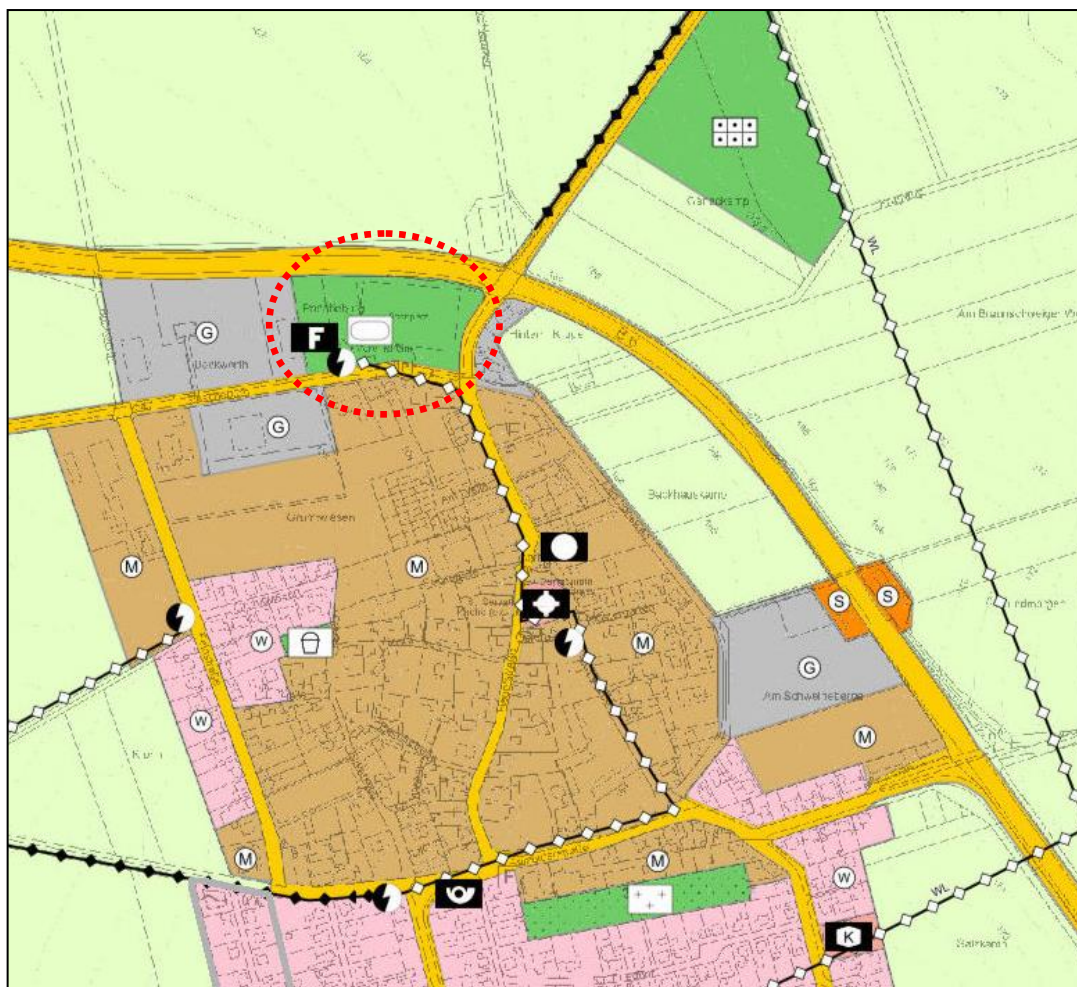


Abb. 2: Ausschnitt aus dem zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt im Bereich Haverlah mit markiertem Plangebiet. Darstellung des Regionalverbandes Großraum Braunschweig im webgis, Zugriff: 26.01.2022

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Weiterhin ist das Plangebiet im Südwesten mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität“ gekennzeichnet. Eine unterirdische Hauptversorgungsleitung führt von Südosten über die Straße „Pascheburg“ kommend in das südwestliche Plangebiet zur Versorgungsanlage Elektrizität.

Angrenzend an das Plangebiet weist der Flächennutzungsplan im Westen und Osten „Gewerblichen Bauflächen“ sowie im Süden „Gemischten Bauflächen“ aus.

Mit der geplanten Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Dorfgemeinschaftshaus“ und „Feuerwehr“ sowie „Öffentlichen Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Bolzplatz/Ballsportplatz“ entspricht der Bebauungsplan Nr. 41.10.0 nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Baddeckenstedt.

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Baddeckenstedt werden die Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Dorfgemeinschaftshaus“ und „Feuerwehr“ dargestellt. Die Darstellungen „Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität“ sowie die unterirdische Hauptversorgungsleitung bleiben unverändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41.10.0. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des Entwickelns gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Bei den Festsetzungen „öffentlichen Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Bolzplatz/Ballsportplatz“ handelt es sich um dem Dorfgemeinschaftshaus zugeordnete bzw. ergänzende Nutzungen (sogenannte „dienende Nutzungen“).

Nach Abschluss des Verfahrens und der Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.10.0 wurde bislang nicht von einem Bebauungsplan erfasst.

Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pascheburg“ an. Innerhalb dieses Bebauungsplanes ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pascheburg“ ist unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ein 30 m breiter Streifen mit Ausgleichsmaßnahmen als Grünfläche festgesetzt.

2.4 Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (1997, Teilfortschreibung 2005)

Die gesamte bebaute Ortschaft Haverlah einschließlich des Plangebietes ist in der Teilfortschreibung 2005, Karte „Arten und Biotope“ als Biotop mit geringer bis mittlerer Bedeutung dargestellt.

In der Karte 2 „Zielkonzept“ ist das Plangebiet wie die gesamte Ortschaft Haverlah mit dem Ziel „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ ausgewiesen.

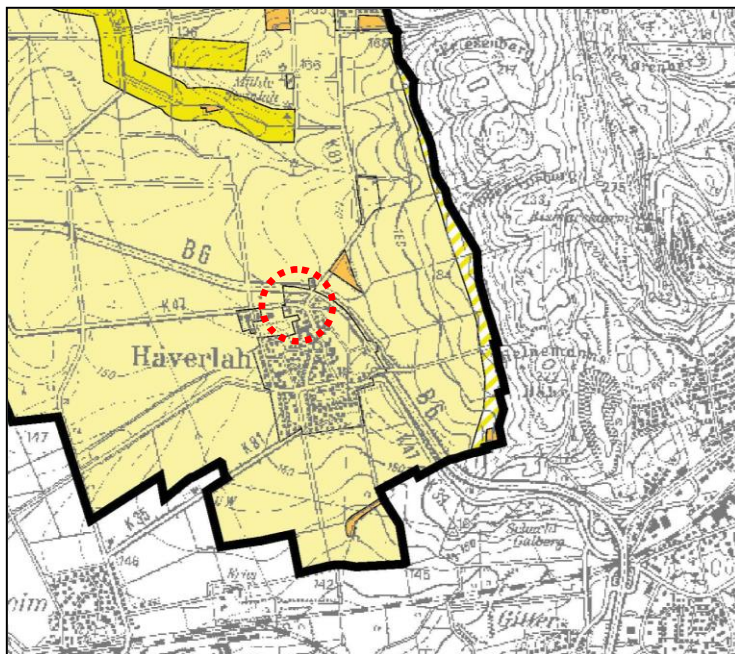


Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte 2 „Zielkonzept“ der Teilfortschreibung 2005 des LRP Landkreis Wolfenbüttel. Die Lage des Plangebietes ist rot markiert.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes, soweit sie für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, sind dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

2.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wie FFH-Gebiete, Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder besonders geschützte Biotope.

In der näheren Umgebung des Plangebietes (rd. 1 km östlich vom Plangebiet) liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG SZ 08 „Waldgürtel zwischen Salzgitter-Osterlinde und Salzgitter-Bad“ (Salzgitterscher Höhenzug).

Wasserrechtliche Ausweisungen

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Gewässer.

Schutzgebiete nach Wasserrecht sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht ausgewiesen. Im Plangebiet befindet sich kein Überschwemmungsgebiet und es sind auch keine Hochwasserrisikogebiete ausgewiesen.

Denkmalschutz

Der Landkreis Wolfenbüttel weist in seiner Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.08.2022 darauf hin, dass im Plangeltungsbereich und seiner direkten Umgebung keine archäologischen Funde bekannt sind. Westlich vom Plangebiet wurden jedoch Siedlungsspuren aus dem frühen Mittelalter beobachtet. Die Bezeichnung „Pansche(n)burg“ könnte auf eine Befestigungsanlage hinweisen, die heute nicht mehr erhalten ist. Deshalb ist eine historische Anlage im Plangebiet nicht auszuschließen.

3. PLANGEBIET

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.10.0 befindet am nördlichen Ortsrand von Haverlah in der Gemarkung Haverlah, Flur 7.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,27 ha und umfasst die Flurstücke 3/7 und 3/8.

Das Plangebiet ist so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes setzt die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 fest.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes steht im Eigentum der Gemeinde Haverlah.

3.3 Städtebauliche Bestandssituation

Lage und Einbindung in das Verkehrsnetz

Die Gemeinde Haverlah mit seinen Ortsteilen Haverlah und Steinlah liegt im Südosten der Samtgemeinde Baddeckenstedt. Haverlah ist weiträumig von landwirtschaftlichen Flächen

umgeben. Nördlich der Ortslage Haverlah, im Bereich der Mühle Steinlah sowie nordöstlich der Ortslage, befinden sich Windenergieanlagen innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen.

Durch die Bundesstraße 6, die über die an die Straße „Pascheburg“ angebundene „Hauptstraße“ in wenigen Metern vom Plangebiet aus erreichbar ist, ist das Plangebiet in das regionale und überregionale Verkehrsnetz sehr gut eingebunden. Zudem verläuft die Bundesstraße 248 in unmittelbarer Nähe östlich bzw. südöstlich von Haverlah. Die Autobahnen A 7 Hannover - Kassel im Westen und die Autobahn A 36 Salzgitter – Braunschweig im Osten sind nur rd. 10 km von Haverlah entfernt.

Eine Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV besteht in rd. 2 – 3 km Entfernung in Salzgitter-Ringelheim sowie Salzgitter-Bad mit direkter Anbindung an Braunschweig, Hildesheim, Hannover und in den Harz.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich rund 200 m vom Plangebiet an der Hauptstraße im Bereich des historischen Ortskernes.

Städtebauliches Umfeld, soziale Infrastruktur

Der Ortsteil Haverlah ist durch landwirtschaftliche Höfe und Wohnnutzung geprägt. Rund 200 m südlich vom Plangebiet befindet sich der historische Ortskern mit Kirche. Dort befindet sich auch die ehemalige Schule mit Lehrerwohnung, die einige Zeit als Dorfgemeinschaftshaus und für gemeindliche Versammlungen genutzt wurde.

Das Bebauungsplangebiet selbst liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Haverlah zwischen der Bundesstraße 6 im Norden, der „Hauptstraße“ (K 81) im Osten, der Straße „Pascheburg“ (K 47) im Süden und dem „Gewerbegebiet Pascheburg“ im Westen.



Abb. 4: Luftbild der Ortslage Haverlah mit Lage des Änderungsbereiches (rote Markierung)

Das „Gewerbegebiet Pascheburg“ ist entlang der Grenze zum Plangebiet mit einer rd. 30 m breiten, überwiegend mit Gehölzen bewachsenen Fläche bestanden. Auf dem übrigen Gelände befinden sich zwei bebaute Gewerbebestände, zwischen denen sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet. Die dem Plangebiet gegenüberliegenden Seiten der „Hauptstraße“ und „Pascheburg“ sind mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.

Das Plangebiet wird durch die Straße „Pascheburg“ erschlossen. Entlang der Straße „Pascheburg“ befinden sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet im Seitenstreifen Pkw-Stellplätze sowie Altkleider- und Altglas-Sammelcontainer. Ein Fußweg befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Straße.

Östlich an das Plangebiet angrenzend, entlang der Hauptstraße, verläuft ein Fußweg, der – von Norden kommend – kurz hinter der Kreuzung Bundesstraße / Hauptstraße auf die gegenüberliegende Seite verschwenkt und von dort in den Ort hineinführt.



Abb. 5: Stellplätze und Sammelcontainer entlang der Straße „Pascheburg“. (planerzirkel 11/2021)



Abb. 6: Situation östlich des Plangebietes an der Hauptstraße im Ortsausgangsbereich. (planerzirkel 11/2021)



Abb. 7: Situation im Kreuzungsbereich zwischen Hauptstraße (links) und Bundesstraße (rechts) mit Fußgängerüberweg am Ortseingang. Mittig im Bild das Plangebiet. (planerzirkel 11/2021)

Baulicher Bestand und Nutzungsstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet ist im Südwesten mit einem Gebäudekomplex aus Feuerwehrhaus mit Feuerwehrgerätehaus der örtlichen freiwilligen Feuerwehr und dem ehemaligen Sportheim bebaut. Angrenzend an das Feuerwehrhaus befindet sich eine Station für Elektrizität mit einem rd. 2,5 m x 5,0 m großen baulichen Anlage.

Die vereinsportliche Nutzung des Sportplatzes wurde vor einiger Zeit aufgegeben und in den benachbarten Ortsteil Steinlah verlagert. Damit hat das Sportheim seine Funktion für den Vereinssport verloren. Es wird temporär für gemeindliche Veranstaltungen genutzt. Die Flächen um das Feuerwehrgebäude sind befestigt und dienen als Übungsfläche für die Feuerwehr.



Abb. 8: Luftbild mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.10.0

Die weiteren Flächen sind als ehemalige Sportrasenfläche weitestgehend unversiegelt. Die östliche Rasenfläche wird freizeitsportlich genutzt. Dort befinden sich zwei kleinere Ballspieltore sowie ein befestigtes Streetball-/Basketballfeld mit einem Korb. Die Spielfläche ist durch hohe Zäune von der „Hauptstraße“ und der Bundesstraße abgegrenzt. Der Bolzplatz und der Basketballbereich sind ebenfalls durch einen (ca. 3 m) hohen Zaun voneinander abgetrennt.

Zum Aufenthalt in der Nähe der Ballspielfelder sind zwei Bänke parallel zur Paschestraße aufgestellt. Ein Flutlichtmast am Nordrand des Plangebietes zeugt von der ehemaligen Nutzung als Sportplatz.

Im Osten wird das Plangebiet durch eine Ahornreihe von der „Hauptstraße“ abgegrenzt. Einige wenige weitere einzelne Laubbäume befinden sich in den Randbereichen der ehemaligen Sportplatzfläche entlang der „Pascheburg“ (s. Abb. 6). Entlang der Bundesstraße stehen vereinzelt einige kleinere Sträucher.



Abb. 9: Gebäudekomplex Feuerwehrgebäude/ehemaliges Sportheim sowie Elektrostation im südwestlichen Plangebiet (planerzirkel 11/2021)



Abb. 10: Blick von Nordosten über das Plangebiet (planerzirkel 11/2021)



Abb. 11: Abfolge Bolzplatz und befestigtes Streetballfeld im östlichen Plangebiet (planerzirkel 11/2021)



Abb. 12: Bänke im südöstlichen Plangebiet (planerzirkel 11/2021)

4. PLANUNGSKONZEPT

Für das geplante Dorfgemeinschaftshaus auf dem ehemaligen Sportplatz hat das Architekturbüro Windisch aus Cremlingen ein Baukonzept (Stand 07/2022) vorgelegt. Dieses sieht den Bau eines Dorfgemeinschaftshauses im östlichen Plangebiet vor. Das Gebäude ist so konzipiert, dass Erweiterungsmöglichkeiten für den Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes bestehen. Da das derzeitige Feuerwehrhaus im Ort Haverlah nicht mehr dem neuesten Stand entspricht und mittelfristig modernisiert werden muss, wurde die Idee entwickelt, von Anbeginn das Dorfgemeinschaftshaus so zu planen, dass es zu einem späteren Zeitpunkt durch einen Anbau mit einem Feuerwehrhaus kombiniert werden kann. Dadurch können Synergieeffekte z. B. im Hinblick auf die gemeinsame Haustechnik und gemeinsame Raumnutzungen ausgenutzt werden. Durch entsprechende Anordnung der Gebäudetrakte und Außenräume wird die Nutzung im Dorfgemeinschaftshaus die Rettungseinsätze der Feuerwehr nicht beeinträchtigen.

Mit dem geplanten Dorfgemeinschaftshaus soll die Möglichkeit für gemeinschaftliche Zusammenkünfte unterschiedlicher Personenkreise geschaffen werden sowie auch die Möglichkeit, größere Veranstaltungen im Ort wie z. B. Dorffeste durchführen zu können. Die

Versorgung mit Speisen und Getränke soll ebenfalls möglich sein. Der Entwurf des Büros sieht unter anderem einen rd. 150 m² großen Saal, der als Mehrzweckraum vielfältig nutzbar ist, vor. Eine Küche, Sanitärbereiche sowie ein Café und ein Bibliotheksbereich sind ebenfalls mit eingeplant. Die Räume sind ebenerdig angeordnet und barrierefrei zu erreichen. Die nutzbaren Außenbereiche befinden sich an der westlichen Gebäudeseite und befinden sich somit an der straßenabgewandten Seite Richtung Grün- und Freiflächen.

Der derzeitige Standort der Feuerwache im südwestlichen Plangebiet bleibt bis auf weiteres bestehen. Der Gebäudekomplex mit dem Vereinsheim bleibt erhalten. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes steht der Zeitpunkt eines Feuerwehrneubaus noch nicht fest. Mit der vorliegenden planerischen Lösung kann zeitlich flexibel auf den Start eines Feuerwehrneubaus reagiert werden.

Das bestehende Feuerwehrhaus und das ehemalige Sportheim sollen langfristig als Nebengebäude erhalten bleiben und z. B. als Lagerraum genutzt werden.

Die Zufahrt zum geplanten Dorfgemeinschaftshaus erfolgt von der Straße „Pascheburg“ durch zwei voneinander unabhängigen Ein- und Ausfahrten. Unmittelbar im Zufahrtsbereich südlich des geplanten Gebäudekomplexes sind Pkw-Stellplätze geplant. Für den nicht-motorisierten Verkehr ist eine Anbindung an die „Hauptstraße“ im Osten vorgesehen.

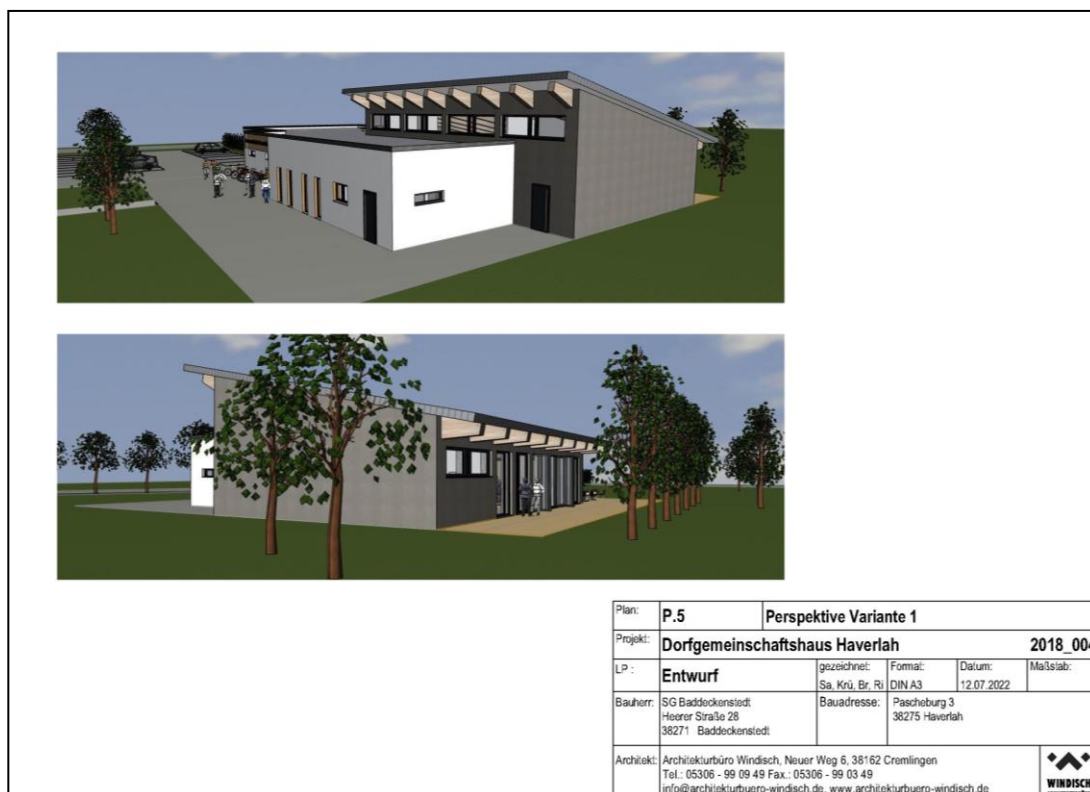


Abb. 13: Perspektivische Darstellungen des geplanten Dorfgemeinschaftshauses (Dorfgemeinschaftshaus Haverlah, Entwurf, Architekturbüro Windisch, 12.07.2022)

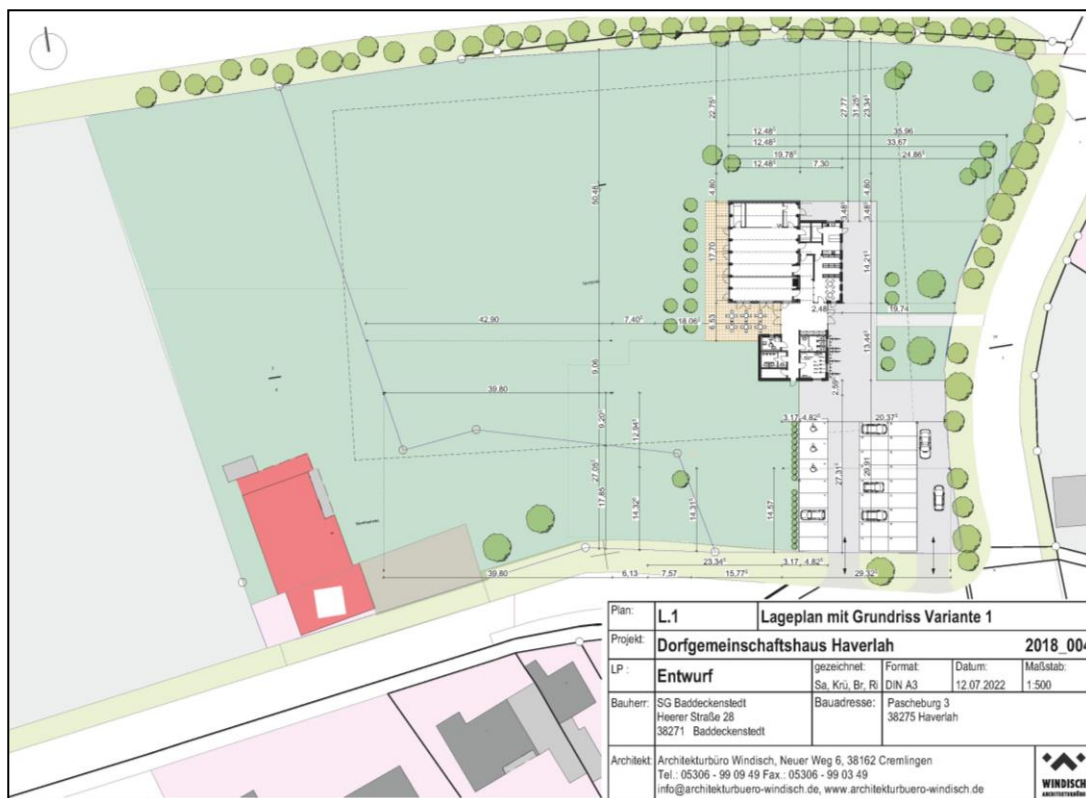


Abb. 14: Lageplan Dorfgemeinschaftshaus (Entwurf, Architekturbüro Windisch, 07/2022). Links der bestehende Gebäudekomplex Feuerwehrhaus und ehemaliges Sportheim.

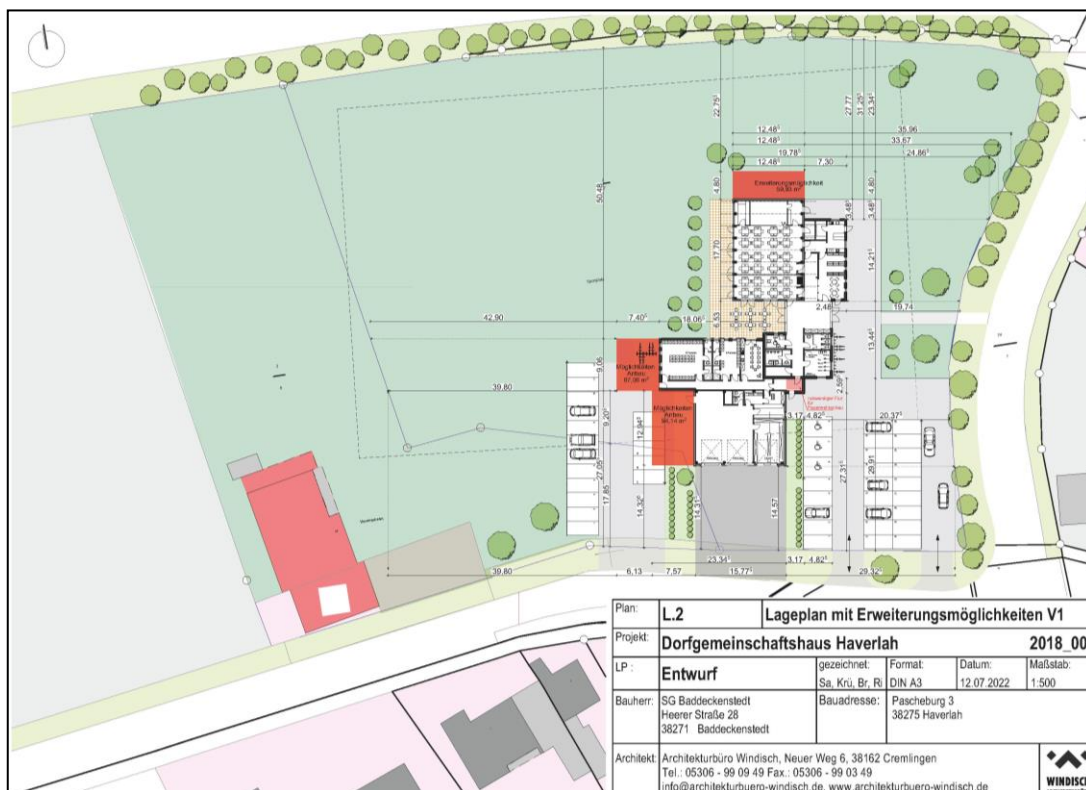


Abb. 15: Lageplan mit Erweiterungsmöglichkeit für die Feuerwehr (Dorfgemeinschaftshaus Haverlah, Entwurf, Architekturbüro Windisch, 07/2022).

Mit der Verortung des geplanten Dorfgemeinschaftshauses wird die zurzeit als Ballspielfeld eingerichtete Fläche überplant. Das Kleinspielfeld kann innerhalb der im Plangebiet verbleibenden Grün- und Freiflächen in den Nordosten verlegt werden. Dieser Standort ist aus schalltechnischer Sicht günstig: Wie die schalltechnische Untersuchung aufzeigt, werden mit diesem Standort die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Mischgebiete eingehalten (vgl. Punkt 8.1).

Das Plangebiet wird somit zu einer Fläche mit unterschiedlichen Angeboten für gesellige, spielerische und sportliche Aktivitäten für alle Altersgruppen entwickelt.

Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes entlang der Bundesstraße umgesetzt. Durch Gehölzpflanzungen wird ein optischer Schutz gegenüber der Straße erzielt. Gleichzeitig kommt es zu einer ökologischen Aufwertung sowie zu einer landschaftsbildprägenden Strukturierung des Plangebietes.

Standortwahl

Die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses ist am Standort des nicht mehr sanierungswürdigen, längere Zeit als Dorfgemeinschaftshaus genutzten Gebäudes am „Gänsemarkt“ Nr. 1 aufgrund der beengten Platzsituation nicht möglich. Der gewählte Standort für die Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses ist günstig, denn er bietet die folgenden Vorzüge:

- Da eine Nutzung der Fläche für den Vereinssport nicht mehr stattfindet, sind große Bereiche des Plangebietes ungenutzt.
- Das Plangebiet befindet sich für die beabsichtigte Nutzung Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr und Grünfläche mit Kleinspielfeldern in günstiger Lage am Siedlungsrand. Das Gebiet ist fußläufig gut für die Bewohner und Bewohnerinnen von Haverlah erreichbar.
- Aufgrund der Größe des Plangebietes bleibt auch nach dem Bau des Dorfgemeinschaftshauses mit seinen Außenanlagen eine größere Grünfläche für spielerische und freizeitsportliche Betätigungen erhalten. Somit kann eine breite Palette an Angeboten und vielfältigen Nutzungen für die gesamte Dorfgemeinschaft angeboten werden. Synergieeffekte können genutzt werden
- Der Standort für die Feuerwehr hat sich bewährt: Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zur B 6 in Ortsrandlage. Dadurch können Fahrten der Rettungsfahrzeuge durch die Wohngebiete vermieden werden. Er liegt somit verkehrstechnisch in günstiger Lage und ist zügig für Einsatzkräfte aus den Ortsteilen Haverlah und Steinlah erreichbar.
- Für die Planung werden keine aus Sicht von Natur und Landschaft wertvollen Außenbereiche in Anspruch genommen, sondern eine artenarme Scherrasenfläche.

Es wurden keine weiteren Standorte im Ortsteil Haverlah überprüft. Weitere Standortorte mit dieser Lagegunst stehen in Haverlah nicht zur Verfügung.

Alternative Lösungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurden unterschiedliche Möglichkeiten der Anordnung der Räume des Dorfgemeinschaftshauses diskutiert. Im Kern unterscheiden sich die Vorentwürfe in der Anordnung auf der Fläche nur unwesentlich von dem aktuellen Entwurfsstand, der in Abb. 13 und 14 dargestellt ist.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Unterteilung des Plangebietes in eine Gemeinbedarfsfläche und eine öffentliche Grünfläche.

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Als vorrangige Zielsetzung soll mit dem Bebauungsplan Nr. 41.10.0 die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses für den Ortsteil Haverlah planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Bereiche des östlichen und südwestlichen Plangebietes werden deshalb als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. BauGB mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ festgesetzt. Darüber hinaus wird die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt, um der bereits vorhandenen Nutzung durch die Ortsfeuerwehr am Standort Rechnung zu tragen und diese Nutzung innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ – auch im Hinblick auf eine angedachte Verlagerung als Erweiterung des Dorfgemeinschaftshauses – langfristig planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Verzahnung der Nutzungen „Dorfgemeinschaftshaus“ und „Feuerwehr“ wird ein zentraler Ort für die Dorfgemeinschaft von Haverlah geschaffen, das Gemeindeleben gefördert und der soziale Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft gestärkt.

Das geplante Dorfgemeinschaftshaus soll den heutigen Anforderungen an gemeinschaftlich nutzbare Räume für kulturelle und soziale Zwecke entsprechen. Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ sind dem Dorfgemeinschaftshaus und der Feuerwehr dienende Gebäude und Einrichtungen sowie diesen Anlagen funktional dienende bauliche Anlagen allgemein zulässig. Das bestehende Vereinsheim mit seinen untergeordneten Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten für die Dorfgemeinschaft im Rahmen der Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Dorfgemeinschaftshaus“ ist dabei zulässig. Die Freiflächen können für die Anlage von Kinderspielplätzen bzw. Spielgeräten genutzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der für die zukünftige Entwicklung der Gebäude und baulichen Anlagen erforderlichen Flächenbeanspruchung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Damit ist eine Versiegelung von rd. 4.000 m² innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Im Bereich der Feuerwehr und des Vereinsheimes sind davon bereits rd. 800 m² Fläche überbaut.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO wird für die Gemeinbedarfsflächen ein durch Baugrenzen gebildetes Baufenster festgesetzt, um die überbaubare Grundstücksfläche zu definieren. Das Baufenster orientiert sich am geplanten Dorfgemeinschaftshaus und dem bereits vorhandenen Gebäudekomplex im Südosten. Es hält einen ausreichenden Abstand zu der Baumreihe entlang der „Hauptstraße“ ein sowie zu den Einzelbäumen entlang der „Pascheburg“. An der Bundesstraße 6 liegt die Baugrenze außerhalb der Bauverbotszone (20 m vom Rand der Fahrbahn).

Der Zuschnitt des Baufensters lässt Spielraum für die Lage des geplanten Dorfgemeinschaftshauses und einer möglichen Erweiterung für die Feuerwehr.

Stellplatzanlagen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Öffentliche Grünflächen

Die Flächen westlich bzw. nördlich der Gemeinbedarfsflächen werden als öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt. Bei den öffentlichen Grünflächen handelt es sich um für bauliche Nutzungen nicht vorgesehene Flächen.

Entlang der B 6 werden die öffentlichen Grünflächen mit Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert (s. 5.5). Die Fläche dient dem Ausgleich von Eingriffen, die mit dem Vorhaben verbunden sind und bietet gleichzeitig einen optischen Schutz des Plangebietes gegenüber der Straße.

Der mit Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche überplante Bolzplatz und das Streetball- bzw. Basketballfeld soll im nordwestlichen Bereich der öffentlichen Grünflächen neu errichtet werden. Dementsprechend werden die Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Bolzplatz/Ballspielplatz“ für die öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Sie sollen als begrünte Freifläche Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für in erster Linie Kinder und Jugendliche bieten und für eine vielfältige freizeitsportliche und spielerische Nutzung bereitstehen. Die Zweckbestimmung „Bolzplatz/Ballspielplatz“ umfasst ballsportliche Nutzungen wie einen Bolzplatz aber auch ein Basketball- /Streetballfeld und sonstige Kleinspielfelder. Die Bezeichnung „Spielplatz“ umfasst eine Bandbreite möglicher Anlagen wie den klassischen Kinderspielplatz mit Sandspielbereich, Schaukeln und Klettergerüsten und sonstige Geräte und Anlagen des Kinderspiels.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind den Zweckbestimmungen funktional dienende bauliche Anlagen wie eine Schutzhütte und ein Grillplatz zulässig. Wege sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.

Aufgrund der Größe der Grünflächen bietet sich die Möglichkeit, durch entsprechende Gestaltung einen funktionalen Zusammenhang zwischen den vielfältigen Nutzungen des Dorfgemeinschaftshauses mit seinen Außenanlagen und den Grünflächen mit Aufenthaltsqualität und (Kleinkinder-)Spielmöglichkeiten herzustellen.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die überlagernd als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt sind, werden Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB umgesetzt.

Die Maßnahmenfläche dient der Kompensation für das Schutzgut Boden und dem Ausgleich des Verlustes von Einzelbäumen. Darüber hinaus dient die Maßnahme im Rahmen von Mehrfachwirkungen der Verbesserung der Artenvielfalt, der Grundwassersituation, des örtlichen Bioklimas und wertet das Orts- und Landschaftsbild auf. Über ihre Kompensationsfunktion hinaus leistet die Fläche einen Beitrag zur Gliederung und Eingrünung des Plangebietes und bietet einen optischen Schutz gegenüber der Bundesstraße.

Um diese Wirkungen zu erzielen, wird festgesetzt, dass die Fläche zweireihig mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste des im Landkreis Wolfenbüttel angewandten Förderprogramms „Braunschweiger Modell“ zu bepflanzen ist. Die Gehölze sind in einem Abstand von 2,50 m versetzt in Reihe zu pflanzen. Beidseitig ist ein Krautsaum von mindestens 2 m Breite als extensiv gepflegte Gras- und Staudenflur aus der bestehenden Vegetation zu entwickeln. Diese ist maximal einmal pro Jahr, jedoch mindestens alle vier Jahre zu mähen.

Im Rahmen der o.g. Gehölzpflanzungen sind mindestens 10 standortgerechte, heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Diese können auch auf den Verlust von Einzelbäumen angerechnet werden.

Die Sträucher sind als Gruppenpflanzungen mit 2 - 5 Stück einer Art zu pflanzen.

Als Mindestanforderungen für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten für Bäume I. und II. Ordnung: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm und für Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 80-100 cm.

Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist im Rahmen der Pflegemaßnahmen der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln untersagt. Abweichungen von den Bewirtschaftungsauflagen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflanzlisten

Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen anzupflanzenden Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste des im Landkreis Wolfenbüttel angewandten Förderprogramms „Braunschweiger Modell“ werden in den Pflanzlisten der Hinweise dieses Bebauungsplanes aufgelistet.

5.6 Fläche für Versorgungsanlagen / Elektrizität

Die vorhandene Elektrizitätsstation im südwestlichen Plangebiet wird durch Festsetzung als Standort planungsrechtlich gesichert.

5.7 Flächenbilanz

Flächen	m ²	Anteil %
Flächen für den Gemeinbedarf	7.874	61,8%
Öffentliche Grünflächen <i>davon Flächen für Maßnahmen für Natur u. Landschaft: 1.720 m²</i>	4.812	37,8%
Flächen für Ver- und Entsorgung	53	0,4%
gesamt	12.739	100,0%

6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BODENORDNUNG

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt weiterhin durch die vorhandene Straße „Pascheburg“, die entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft. Die Straße ist für die zusätzliche Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus ausreichend dimensioniert. Ein weiterer Ausbau von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Für die Feuerwehr und das Vereinsheim besteht eine befestigte Zu- und Ausfahrt von der „Pascheburg“. Für das geplante Dorfgemeinschaftshaus ist eine neue Zu- und Ausfahrt über die Straße „Pascheburg“ vorgesehen.

Sanierung der K 47 (Pascheburg) im Jahr 2023/2024

Der Landkreis Wolfenbüttel weist in seiner Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauBG vom August 2022 darauf hin, dass im Jahr 2023/2024 die Sanierung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Straße „Pascheburg“ geplant ist. Sofern Baumaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 41.10.0 im selben Zeitfenster umgesetzt werden, ist deshalb eine Abstimmung mit dem Landkreis Wolfenbüttel erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund des bereits vorhandenen Feuerwehrgebäudes und ehemaligen Sportheims bereits an die Ver- und Entsorgungsnetze angebunden. Die Ver- und Entsorgung ist durch eine Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze auch zukünftig möglich.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im Trassenbereich von zu verlegenden bzw. vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-

Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Trinkwasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz.

Löschwasserversorgung:

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser zum Zwecke des Grundschatzes soll durch die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Löschwasserversorgung für das Feuerwehrhaus und das Vereinsheim auch nach der Erweiterung um das Dorfgemeinschaftshaus ausreichend ist. Der Wasserverband Peine als örtlicher Trinkwasserversorger weist in seiner Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, dass Garantien hinsichtlich der Menge und des Druckes des öffentlichen Trinkwasserrohrnetzes für ausreichend Brandgrundschatz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 können nicht übernommen werden.

Das Löschwasserkonzept der Samtgemeinde Baddeckenstedt (Damer und Partner, 02/2018) führt aus, dass der Grundschatz im gesamten Gemeindegebiet über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann. Zudem steht ein Löschwasserteich im Bereich der Kirche mit einem Inhalt von ca. 100 m³ in Haverlah zur Verfügung.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, wie z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw. ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen.

Schmutzwasserentsorgung:

Das Plangebiet ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen öffentlichen Schmutzwasserkanalisationsnetzes der Ortschaft Haverlah. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Baddeckenstedt zugeführt. Dort sind Kapazitäten zur Abwasserbehandlung vorhanden.

Niederschlagswasserentsorgung:

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann über die vorhandenen Leitungen erfolgen. Die Möglichkeiten und Erfordernisse der Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet bzw. die Rückhaltung von Regenwasser werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung geprüft.

Strom, Gas:

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt die Avacon. Für das Bauvorhaben sind Erweiterungen der vorhandenen Versorgungsanlagen erforderlich.

Abfall:

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Abfalls erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel (ALW).

Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Ein Anschluss für ein neu zu errichtendes Gebäude kann realisiert werden.

7. ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORKOMMEN

Altlasten

Im NIBIS-Kartenserver sind keine Altlasten im Plangebiet verzeichnet (Zugriff: 24.01.2022). Es liegen auch keine Informationen über Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Plangebiet vor.

Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen teilt in seinem Schreiben gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass für das Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht und eine Luftbilddauswertung empfohlen wird.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist entsprechend auf mögliche Funde zu achten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41.10.0 hat die Gemeinde Haverlah eine Krieglufbilddauswertung für das Plangebiet im Dezember 2022 beauftragt.

8. SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG

8.1 Belange des Immissionsschutzes

Mit dem geplanten Dorfgemeinschaftshaus ergeben sich zusätzliche Geräuschemissionen, die zu Beeinträchtigungen im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzung führen können. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann durchgeführt, in der die Lärmimmissionen untersucht und beurteilt wurden (06.12.2022).

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus sowie die Übungsfläche der Feuerwehr bleibt in ihrem Bestand zunächst unverändert, so dass diesbezüglich nicht von einer Veränderung

der bestehenden Lärmsituation ausgegangen wird. Auf eine weitergehende Untersuchung der mit der Feuerwehr verbundenen Lärmimmissionen wurde daher verzichtet. Sollte der Feuerwehrneubau zu einem späteren Zeitpunkt als Erweiterung des geplanten Dorfgemeinschaftshauses realisiert werden, soll eine schalltechnische Beurteilung der durch den Feuerwehrbetrieb verursachten Geräusche im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

In Anbetracht der geplanten Nutzung durch ein Dorfgemeinschaftshaus wurde geprüft, inwieweit zusätzliche Geräuschimmissionen zu einer Beeinträchtigung im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzung führen können. Zudem waren die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die im Nordwesten des Plangebiets vorgesehenen Nutzung der Grünflächen als Kleinspielfeld/Bolzplatz und als Streetballplatz zu untersuchen.

Dorfgemeinschaftshaus

Die Untersuchungen berücksichtigen den geplanten Nutzungsumfang des Dorfgemeinschaftshauses mit Vereinsversammlungen, Chorproben, Seniorennachmittagen u. ä. sowie eine Nutzung der Räumlichkeiten zur Durchführung von Vereinsfeiern oder vergleichbaren Veranstaltungen auf der Grundlage des unter Punkt 4 dargelegten Planungskonzeptes.

In Bezug auf das Dorfgemeinschaftshaus wurde die schalltechnisch ungünstigste Situation bei der Durchführung von Vereinsfeiern oder vergleichbaren Veranstaltungen mit Livemusik bzw. elektroakustisch verstärkter Musik betrachtet. Dabei wurde davon ausgegangen, dass diese Veranstaltungen sowohl am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) als auch in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) erfolgen sollen.

Neben der Schallabstrahlung über die Außenbauteile des Veranstaltungsraums, wurden zudem die Geräusche durch eine Nutzung der Freiflächenbereiche (Terrasse, Raucherbereich etc.) sowie die mit dem Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses verursachten Parkplatzgeräusche bei den Berechnungen beachtet.

Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt unter Beachtung der Regelungen von Beiblatt 1 zu DIN 18005. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden sich östlich sowie südlich des betrachteten Dorfgemeinschaftshauses (s. Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung). Für diese Wohnnutzungen ist der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugrunde zu legen. Das Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ – Teil 1 werden für Mischgebiete (MI) und Dorfgebiete (MD) die folgenden Orientierungswerte genannt:

<i>tags:</i>	60 dB(A)
<i>nachts:</i>	50 bzw. 45 dB(A)

Das Büro Bonk-Maire-Hoppmann stellt anhand der durchgeführten Berechnungen fest, dass der für Mischgebiete maßgebliche Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert von 60 dB(A) **tags** bei der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses deutlich unterschritten wird.

Weiter wird im schalltechnischen Gutachten ausgeführt:

„Unter der Annahme, dass am selben Wochentag, an dem das Dorfgemeinschaftshaus zur Durchführung einer Vereinsfeier genutzt wird, das Kleinspielfeld und das Streetballfeld für bis zu 8

Stunden genutzt werden (davon jeweils 2 Stunden „innerhalb der Ruhezeit“), ergibt sich für den am stärksten betroffenen Aufpunkt (...) ein Beurteilungspegel von $L_r = 54,7 \text{ dB(A)}$.

Insofern kann auch in diesem Fall eine Unterschreitung des für Mischgebiete maßgeblichen ORIENTIERUNGS- bzw. IMMISSIONSRICHTWERTS vorausgesetzt werden. Dabei beträgt der Beurteilungspegel durch die Nutzung des Kleinspielfeldes rd. 52 dB(A) sowie durch das Streetballfeld rd. 42 dB(A) .“ (S. 21)

In der **Nachtzeit** kann der für MI-Gebiete maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) in dem am stärksten betroffenen Immissionsort gerade erreicht werden. Das Gutachten führt dazu aus:

„Dabei wurde vorausgesetzt, dass Fenster und Türen grundsätzlich geschlossen gehalten werden und ausschließlich die Eingangstür in der Gebäudeostseite sowie die Tür zur Terrasse [...] zeitweise zum Ein- bzw. Ausgang geöffnet sind.

Pegelbestimmend sind dabei insbesondere die Geräusche aus dem Bereich der Pkw-Stellplätze sowie die Geräusche aus dem Bereich der Terrasse.

Bei der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses als Versammlungsort für Vereinssitzungen, Chorproben, Seniorennachmittage etc. ist von einer Unterschreitung der ORIENTIERUNGS- bzw. IMMISSIONSRICHTWERTE sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit auszugehen.

Im Hinblick auf auftretende **Maximalpegel** durch mögliches Pkw-Türenschielen bzw. Pkw-Beschleunigungsvorgänge im Bereich der Parkplatzzufahrt ist festzustellen, dass die jeweils maßgeblichen Bezugspegel sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit unter Ansatz der in Abschnitt 4 genannten Emissionswerte im Bereich der betrachteten schutzwürdigen Bebauung eingehalten bzw. unterschritten werden.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass sog. „Sekundärgeräusche“ durch laute Unterhaltung, Rufen etc. auf den Wegen / Straßen zum / vom Dorfgemeinschaftshaus auftreten können, die ggf. zu einer Überschreitung der o.g. IMMISSIONSRICHTWERTE führen können. Da derartige Geräusche, in Abhängigkeit vom Verhalten der jeweiligen Personen, eine große Streubreite aufweisen, entzieht sich die Beurteilung derartiger Geräusche einer seriösen Immissionsprognose.“ (S. 21f)

Das Gutachten zeigt auf, dass mit der Umsetzung des Planungs- und Nutzungskonzeptes gemäß Punkt 4 der Begründung und der Verortung der Nutzungen gemäß Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung aus Sicht des Schallschutzes keine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung verbunden ist. Das Planungskonzept sieht eine Nutzung der Terrasse an der Westseite des Dorfgemeinschaftshauses vor sowie die Errichtung des Bolzplatzes und Streetballfeldes im nordwestlichen Plangebiet.

Da die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Verortungen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis über die verursachten Geräusche zu führen. Bei der in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten räumlichen Anordnung liefert die schalltechnische Untersuchung bereits den schalltechnischen Nachweis.

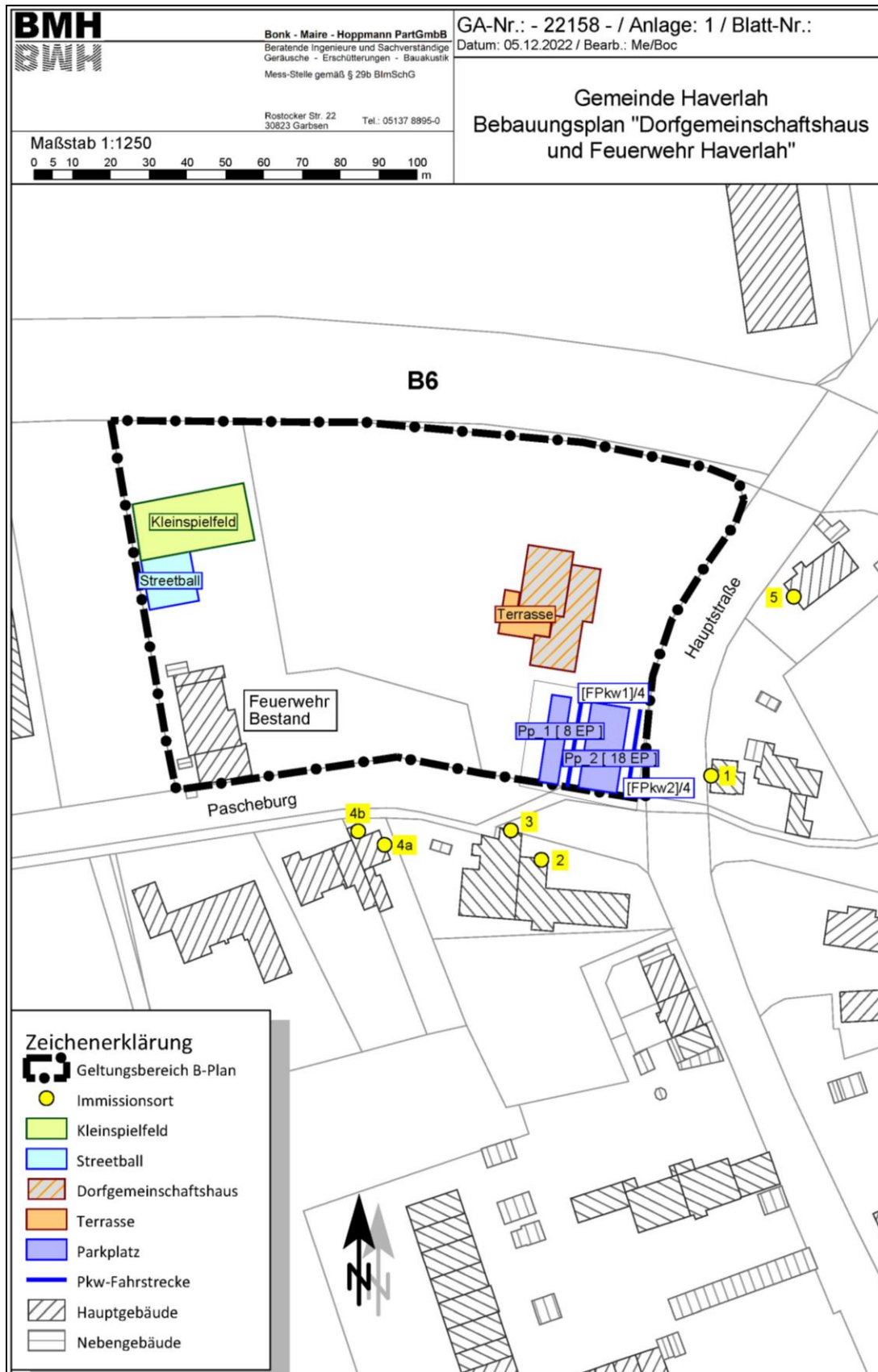


Abb. 16: Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung
(Bonk-Maire-Hoppmann, 12/2022)

8.2 Klimaschutz

Die Bauleitplanung hat gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Es ist Ziel des Bebauungsplanes auf ursprünglich als Sportplatz genutzten Flächen ein Dorfgemeinschaftshaus zu errichten. Damit soll der soziale Zusammenhalt durch gemeinschaftliche Zusammenkünfte erhalten und gefördert werden. Durch die Planung erfolgt eine Neuversiegelung eines Teilbereiches der Flächen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum mittelbaren Klimaschutz getroffen:

- Die Flächen außerhalb des benötigten Bereiches für das Dorfgemeinschaftshaus und die Feuerwehr mit ihren Stellplätzen und sonstigen befestigten Außenanlagen werden als Grünflächen festgesetzt und bleiben so mit ihrer ausgleichenden Wirkung auf das Kleinklima erhalten.
- Die festgesetzten Gehölzpflanzungen tragen zu einer Verbesserung des Kleinlimas, zur Sauerstoffproduktion und zur Reduzierung von Staubpartikeln bei.

Mit den geschilderten Maßnahmen wird den allgemeinen Klimaschutzziele Rechnung getragen.

8.3 Denkmalschutz

Der Landkreis Wolfenbüttel hat darauf hingewiesen, dass archäologische Funde im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. Aus diesem Grund erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, dass eine archäologische Baubegleitung erforderlich ist. Es wird empfohlen, bereits vor Baubeginn durch Sondageschnitte zu prüfen, ob möglicherweise archäologische Substanz im Boden verborgen ist. Damit können gegebenenfalls erforderliche zeitliche Verzögerungen im Bauablauf vermieden werden.

8.4 Bauverbotszone

Entlang der Bundesstraße 6 ist die gesetzlich geltenden Bauverbotszone gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) zu beachten. Hier sind in einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig.

Zur Einhaltung der Bauverbotszone ist die Baugrenze außerhalb dieses Bereiches festgesetzt.

8.5 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die umweltbezogenen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden umfassend im Umweltbericht behandelt, der Bestandteil der Begründung (Teil B der Begründung) ist.

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes wird durch eine Biotoptypenkartierung ergänzt.

Im Rahmen der im Umweltbericht integrierten Eingriffsregelung werden darüber hinaus der Kompensationsbedarf ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen genannt.

8.6 Artenschutz

Europäisch geschützte Arten unterliegen den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG. Daher sind im Rahmen der Ausführungsplanung die Regelungen des speziellen Artenschutzes zu beachten. Für das Planvorhaben sind insbesondere folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Beseitigung oder Rückschnitt von Bäumen oder Sträuchern nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln)
- Baufeldräumung von Acker / Brachflächen nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln)
- Beseitigung von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen nur in der Zeit vom 01.12. - 28.02. (außerhalb der Nutzungsperiode als Sommerquartier) nach vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz

Die Vorschriften des Artenschutzes gemäß § 44ff BNatSchG sind zu beachten.

9. ABWÄGUNGSERGEBNISSE

9.1 Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt -

10. VERFAHREN

10.1 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Haverlah hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr Haverlah“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Haverlah hat in seiner Sitzung am 26.04.2022 dem Vorentwurf nebst Vorentwurfsbegründung des Bebauungsplanes „Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr Haverlah“ zugestimmt und seine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26. Juli 2022 bis zum 29. August 2022 öffentlich ausgelegen.

- Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt -

Baddeckenstedt, den

.....

Bürgermeister

10.2 Inkrafttreten

- Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt -