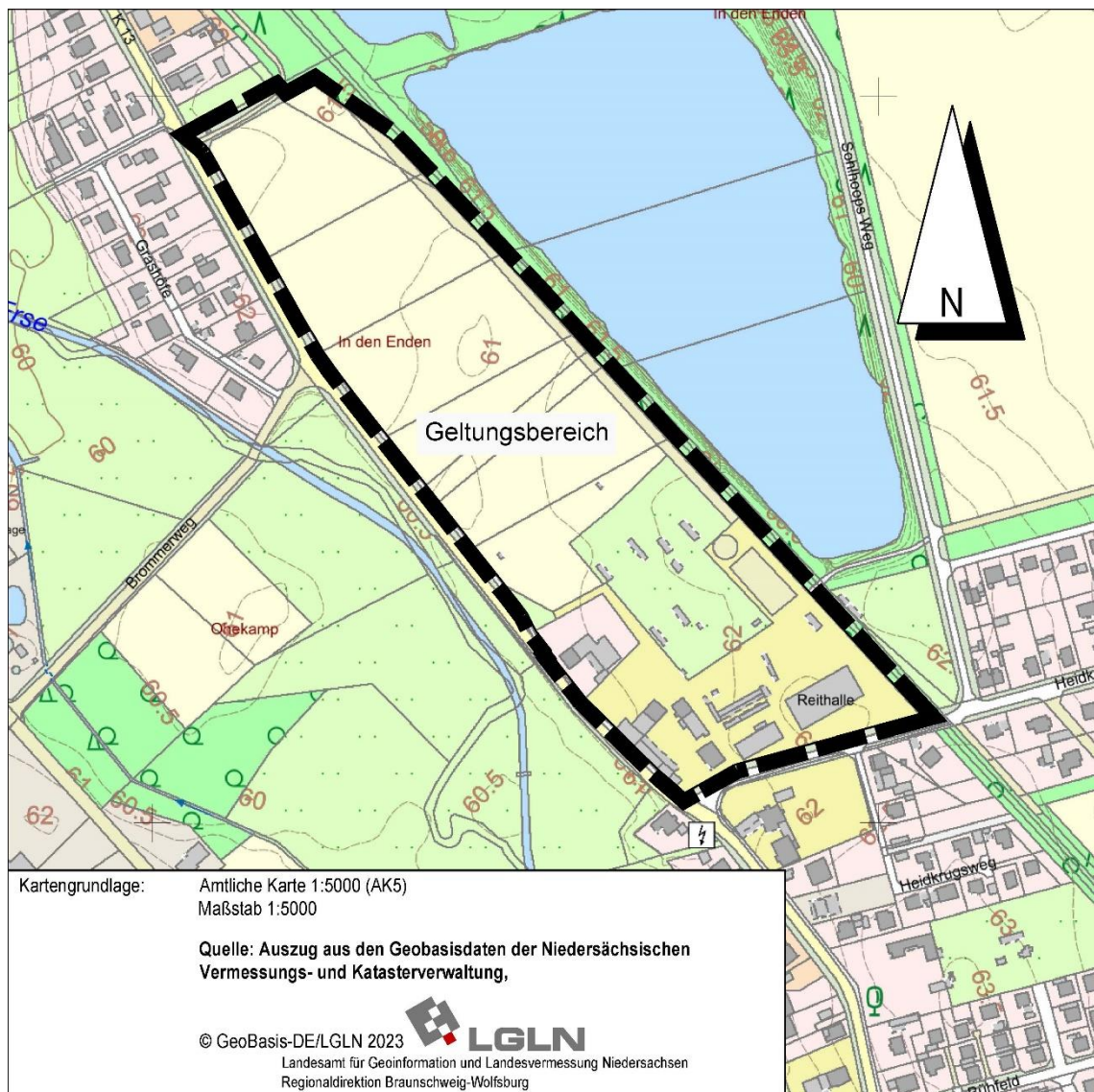


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
2.5.2025			

GEMEINDE EDEMISSEN
OT WIPSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 68 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„IN DEN ENDEN“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Edemissen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „In den Enden“ im Ortsteil Wipshausen für eine Kindertagesstätte, ein Wohnbaugebiet sowie die Sicherung eines vorhandenen Reiterhofes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden Wipshausens östlich der Ersestraße und nördlich des Heidkrugsweges.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Regionalverband Großraum Braunschweig wird der Norden sowie der Südwesten des Planbereichs dieses Bebauungsplanes nachrichtlich als „Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Östlich grenzt auf der dort verlaufenden ehemaligen Eisenbahntrasse ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung an. Im Westen reicht ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz im Laufe des Fließgewässers der Erse ebenso in einen kleinen Teil des Planbereich hinein wie ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials). In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen mit dem jeweiligen Ziel des Vorranggebietes im Einklang stehen. In Vorbehaltsgebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich.

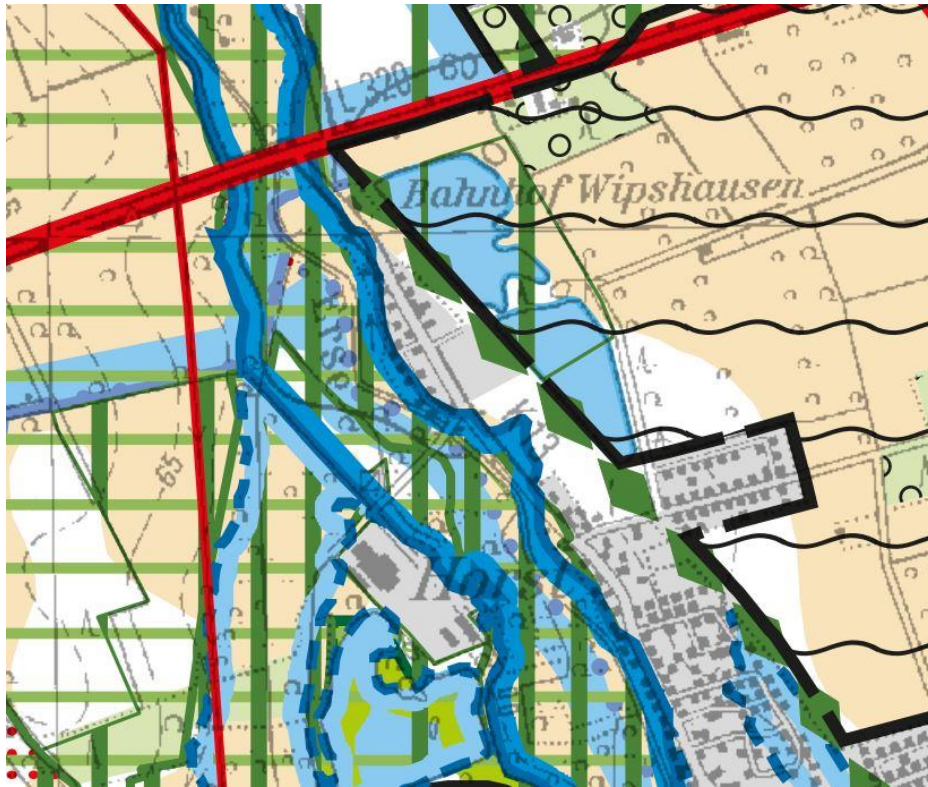
Zur Eigenentwicklung der nicht als zentraler Ort festgelegten Ortsteile trifft das RROP 2008 folgende Aussage:

Im Rahmen der grundgesetzlich verankerten kommunalen Planungshoheit trägt jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmen setzenden überörtlichen und sonstigen fachlichen Belange. Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientiert sich am örtlichen Entwicklungsstand. Der (im Folgenden genannte) Orientierungswert soll für die Wohnbauflächenausweisung Berücksichtigung finden. Die bauleitplanerische Konkretisierung der Eigenentwicklung erfolgt über die Bestimmung eines Orientierungswertes für die Wohnbauflächenausweisung, der empirisch ermittelt sich im Planungsraum bewährt hat, ohne die Zentrenstruktur zu belasten. Folgender Orientierungswert soll den Planungen in Standorten mit Eigenentwicklung zugrunde liegen:

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

Die Wohnbauflächenausweisung an einem Standort soll den festgelegten Orientierungswert nicht überschreiten. Eine Abweichung vom Orientierungswert soll über nachzuweisende ortsspezifische Planungserfordernisse oder ein das Gemeindegebiet umfassendes Siedlungsflächenkonzept begründet werden und bedarf der Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde. Baulücken und durch Bauleitplanung gesicherte aber noch nicht bebaute Flächen sollen in einer Wohnbauflächenbilanz in Ansatz gebracht werden.

Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008, Ursprungsmaßstab 1:50.000



2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Edemissen stellt bislang für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche und für einen südwestlichen bebauten Bereich eine gemischte Baufläche dar. Ansonsten wird der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Östlich angrenzende befindet sich ein bandartiger geschützter Landschaftsbestandteil auf der ehemaligen Eisenbahntrasse.

Ein entsprechender Auszug aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1: 5.000 dargestellt.

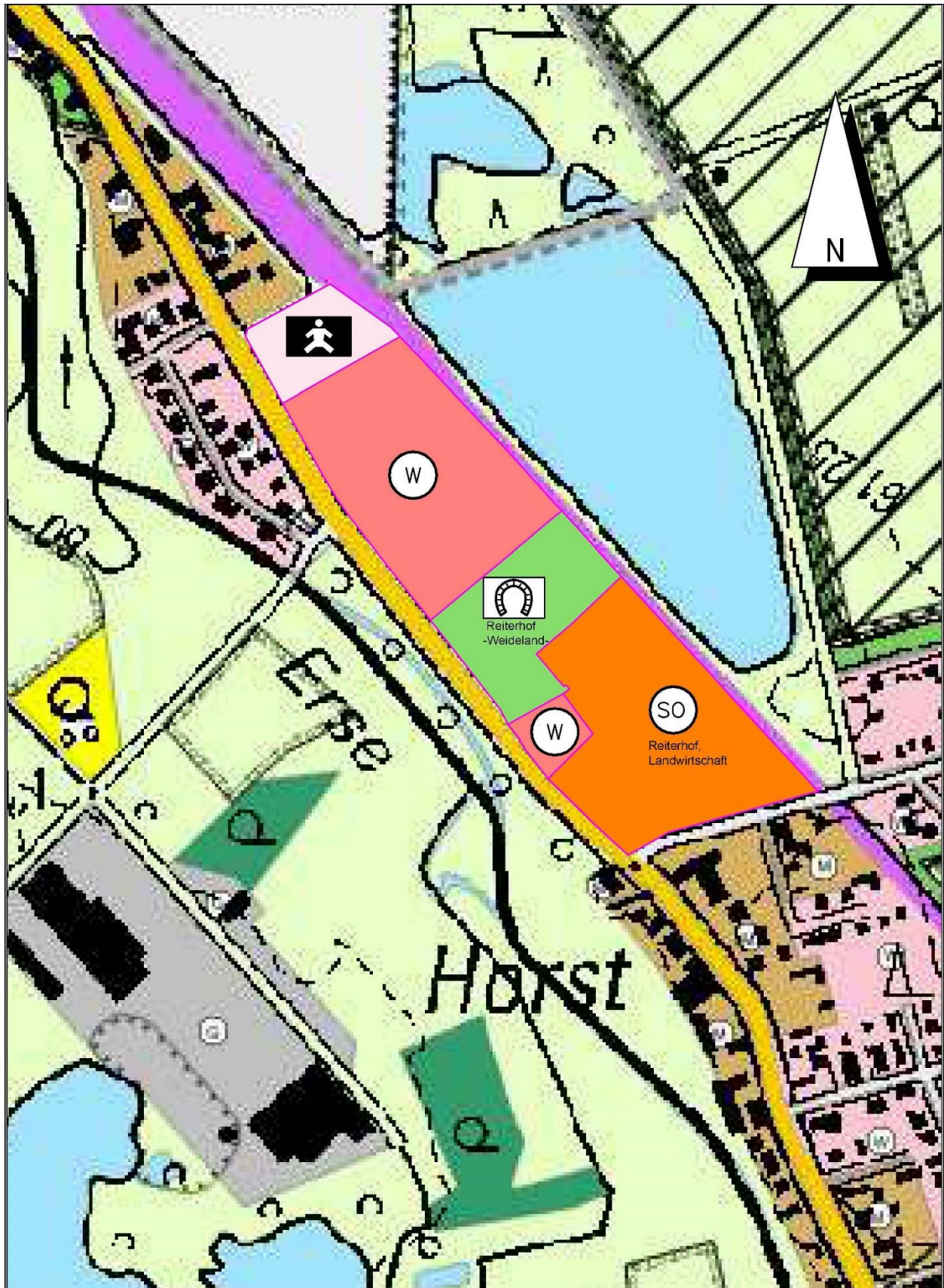
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch das Büro ALW Prof. Dr. Kaiser, Beedenbostel, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

2.4 Trinkwasserschutz

Ein Trinkwassergewinnungsgebiet, auf das das Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz aufmerksam gemacht hat, ist bislang weder vom Wasserverband beantragt noch ist es ausgewiesen worden. Insofern ist nach wie vor von der Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 auszugehen, die kein entsprechendes Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für den Planbereich beinhaltet. Ein Vorranggebiet Hochwasserschutz befindet sich fast ausschließlich westlich der Kreisstraße und damit außerhalb des Planbereiches. Lediglich eine sehr kleine Teilfläche ragt wie eine Spitze hinein. Es wird von der als unwahrscheinlich beurteilt, dass Überschwemmungswasser über die Kreisstraße hinweg in das Baugebiet fließen wird.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit 32. F. - Planänderung, M 1: 5.000



2.5 Denkmalpflege

Laut Landkreis Peine hat das Vorhabengebiet im nördlichen Planbereich ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial. Perlschnurartig verlaufen die bekannten Fundstellen Wipshausen FstNr. 49-52 am Ostufer der Erse auf der anderen Seite der Ersestraße in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Planbereich. Die teilweise mehrphasigen Fundstellen deuten auf eine kontinuierliche Besiedlung der trockenen Lagen entlang der Erse hin, sodass auch im Vorhabengebiet mit bisher unentdeckter archäologischer Denkmalsubstanz zu rechnen sei. Alle Bodeneingriffe im Nordteil (Flur 7, Flurstücke 811, 24/9, 24/8 und 88/2) bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Um Planungssicherheit zu gewinnen, wird vom Landkreis Peine empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahmen durch geeignete Prospektionsmaßnahmen zu klären, inwieweit im betroffenen Areal Bodendenkmäler vorhanden sind.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Mit diesem Bebauungsplan soll die innerhalb der 32. Flächennutzungsplanänderung zugunsten einer Fläche für eine Kindertagesstätte vorgesehene Verlegung des geplanten Wohnbaugebietes nach Süden umgesetzt werden.

Dazu soll das Gelände des vorhandenen Reiterhofes einschließlich seines Weidelandes sowie eine verhältnismäßig kleine Fläche mit einem vorhandenen Wohnhaus innerhalb dieser Bebauungsplanung gesichert werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt, die den örtlichen Bedarf decken soll.

Südlich anschließend werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die im Flächennutzungsplan zunächst weiter nördlich vorgesehen waren, nunmehr aber zugunsten der Kindertagesstätte nach Süden verlegt werden.

Wiederum südlich ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Reiterhof vorhanden, für den ein entsprechendes Sondergebiet vorgesehen wird. Durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan soll der Bestand dieser Anlage einschließlich des dazu gehörenden Weidelands planungsrechtlich gesichert werden.

Das gleiche trifft für ein Baugrundstück im Südwesten des Planbereichs zu. Für das dort vorhandene Wohnhaus wird ebenfalls ein Wohngebiet festgesetzt, um seinen Bestand innerhalb seiner Umgebung zu sichern.

Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Gas oder Kohle betrieben werden, sind ausgeschlossen, weil eine zusätzliche Belastung der Luftqualität im Ort durch die Folgen der Bebauung vermieden werden soll. Im § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird unter dem Buchstaben e gefordert, dass Emissionen zu vermeiden sind, und dass gemäß dem Buchstaben h die bestmögliche Luftqualität in Gebieten, in denen bestimmte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, erhalten wird. Das hat die Gemeinde Edemissen dazu veranlasst, für ihr Gebiet bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Heizung und Energiegewinnung weitgehend auszuschließen. Durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstosses kann durch Maßnahmen im Städtebau der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, dem Klimawandel entgegenzutreten. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines

städtebauliches Ziel, das durch die Planung für dieses Baugebiet dementsprechend umgesetzt werden soll. Insofern besteht das Konzept der Gemeinde Edemissen darin, den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen. Dass dies für die Bauherrn unzumutbar wäre, kann so nicht festgestellt werden. Die geforderte schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine sparsame Nutzung von Grund und Boden von Grundstücken, wie sie den raumordnerischen Vorgaben entspricht. Der Dachausbau ist dabei unter Beachtung der in der Niedersächsischen Bauordnung genannten Grenzwerte möglich. Nach Osten zum Ortsrand sowie zu dem dortigen geschützten Landschaftsbestandteil wird eine geringere Baudichte als in den übrigen Wohnbaugebieten vorgesehen, um in dieser Nachbarschaft die Durchgrünung der Baugrundstücke zu fördern.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise weitgehend für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um eine durchlässige und durchgrünbare Bebauung zu schaffen, wie sie der Lage des Baugebietes insbesondere auch hinsichtlich des östlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteils auf der ehemaligen Bahntrasse angemessen ist. Lediglich in den westlichen Baugebieten entlang der Kreisstraße wird die offene Bauweise auf Doppelhäuser und Hausgruppen beschränkt, um so eine platzsparendere und damit wirtschaftlichere Bebauung zu ermöglichen und einen entsprechenden Bedarf decken zu können.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden. Ein Anlass für ihre Beschränkung besteht nicht.

Die Wintershall Dea Deutschland GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich im Änderungsbereich 1 eine so genannte verfüllte Altbohrung befindet, um die ein Sicherheitsabstand von 5 m einzuhalten sei, der nicht überbaut oder abgegraben werden dürfe. Dies ist in der nachfolgenden Bauplanung zu berücksichtigen.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden Hochbauten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können. Ausnahmen bestehen hier für maximal 1,20 m hohe Einfriedungen, welche beispielsweise eine zur Haustierhaltung notwendige Einfriedung ermöglichen, jedoch gleichzeitig dem gewünschten Beitrag zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes nicht entgegenstehen.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die Kindertagesstätte von Norden her über den dort vorhandenen und entsprechend auszubauenden Weg.

Die anschließenden Wohngebiete werden intern über eine Erschließungsstraße angebunden, die zusammen mit dem bereits von Westen heranführenden Brommerweg und der Ersestraße eine gemeinsame Kreuzung bilden soll. An der Ersestraße (Kreisstraße 13) soll die Versetzung der Ortsdurchfahrt (OD) erfolgen, welche der Landkreis Peine auch schon in Aussicht gestellt hat. Demnach müssen bei den an der K 13 anliegenden Grundstücken auch die Zufahrten/die Erschließung von der K 13 aus erfolgen, um den Charakter der Ortsdurchfahrt zu betonen. Dementsprechend wird ein Zu- und Abfahrtsverbot für diese Grundstücke innerhalb des Wohngebiet festgesetzt.

Eine Aufteilung für einzelne Verkehrsarten erfolgt nicht im Bebauungsplan; das geschieht in der folgenden Tiefbauplanung, die durch die Gemeinde Edemissen zu veranlassen sein wird.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnnutzungen darf nach der letzten Fassung der Niedersächsischen Bauordnung vom Sommer 2024 nicht mehr durch die Kommunen innerhalb einer Örtlichen Bauvorschrift bestimmt werden.

Das Sondergebiet wird von Süden her über den Heidkrugsweg erschlossen.

Das südwestliche Wohnhaus verfügt über einen vorhandenen Anschluss an die Ersestraße, die als Kreisstraße hier jedoch innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt verläuft.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht an der ca. 200 m nördlich entfernt gelegenen Bushaltestelle Wipshausen Bahnhof über Buslinien in die Ortsmitte Wipshausen sowie nach Edemissen zum Schulzentrum, nach Peine zum Bahnhof und nach Braunschweig - Stadtmitte.

Die ehemalige Bahnstrecke östlich des Planbereichs existiert nicht mehr; das Bahngelände ist entwidmet und gilt inzwischen als geschützter Landschaftsbestandteil. Die vorliegende Planung überdeckt das ehemalige Bahngelände nicht.

3.5 Grün

Entlang der Ostgrenze werden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, die den östlichen Ortsrand gestalten sollen. Die bisherige Textliche Festsetzung, nach der entlang der Ostgrenze des Planbereichs Einfriedungen ohne Türen und Tore vorgeschrieben wurden, um den geschützten Landschaftsbestandteil auf der ehemaligen Bahntrasse möglichst nicht zu beeinträchtigen, muss aus rechtlichen Gründen aufgehoben werden. Entsprechend § 4a (3) Satz 1 letzter Satzteil BauGB wird dadurch keine erneute Veröffentlichung im Internet erforderlich, weil diese Änderung offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt. Die Sicherung der Einzäunung erfolgt privatrechtlich über die Verkaufsverträge.

Auch entlang der Südgrenze des Wohnbaugebietes wird eine Anpflanzung vorgesehen, um den Übergang von Bauland zu Weideland zu gestalten.

Das Weideland des Reiterhofes wird seiner Nutzung entsprechend gesichert.

Soweit dies planungsrechtlich möglich ist, werden Festsetzungen zur Grüngestaltung im Übrigen aus dem Umweltbericht entwickelt, der durch das Büro ALW Prof. Dr. Kaiser, Beedenbostel, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer, zum Beispiel von Garagen und Nebenanlagen, sollen begrünt werden, weil dadurch das städtebauliche Bild erheblich verbessert werden kann. Darüber hinaus kann Regenwasser auf einem begrüntem Dach besser zurückgehalten werden als auf einem unbegrüntem Dach, so dass die Vorflut entlastet wird. Weiterhin trägt eine Begrünung zur Isolierung des Dachs bei, so dass Heiz- bzw. Kühlenergie eingespart werden kann. Dies ist ein, wenn auch natürlich kleiner Beitrag, um dem Klimawandel entgegenzutreten, wie es im § 1 (5) BauGB ausdrücklich gefordert wird.

Nachrichtlich wird dargestellt, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung so genannte Schottergärten unzulässig sind und dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes durch die gering belastete Kreisstraße oder durch den Reiterhof sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Laut Immissionsschutzbehörde bei der Region Hannover sind Geruchs-, Staubemissionen etc., die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Weidefläche ausgehen können, unter Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Zur Bestätigung der geplanten Nachbarschaft Wohnen – Weideland bzw. Reiterhof wurde ein entsprechendes Immissions-Gutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt. Dieses Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Gemeinde Edemissen hat die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68 „In den Enden“ im Ortsteil Wipshausen für eine Kindertagesstätte, ein Wohnbaugebiet sowie die Sicherung eines vorhandenen Reiterhofes beschlossen. Der Planbereich befindet sich im Norden Wipshausens östlich der Ersestraße und nördlich des Heidkrugsweges. Im Umfeld des Bauvorhabens befindet sich ein Reiterhof. Die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen sollen gutachterlich dargestellt werden

Die Beurteilung erfolgt gemäß den Vorgaben der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft 2021).

Das Ergebnis zeigt, dass die in der TA Luft, Anlage 7 genannten Immissionswerte hinter dem Grenzbereich zwischen Reiterhof und Bauvorhaben eingehalten werden.“

Quelle: Immissions – Gutachten zur Einwirkung von Geruchsimmissionen auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 „In den Enden“, sowie die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Wipshausen, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Northeim, 30.9.2024

4. Örtliche Bauvorschrift

Die Dacheindeckungen sollen nicht stark reflektieren oder glänzen, weil sie dadurch das städtebauliche Bild des Ortsrandes in diesem Bereich Wipshausens übermäßig dominieren würden.

Die vorgesehenen Dachformen, Dachfarben und Dachneigungen entsprechen dem Ortsbild Wipshausens, so dass damit eine Anpassung an den Bestand erreicht werden soll. Ortsuntypische Dachformen sollen zugunsten des städtebaulichen Erscheinungsbildes vermieden werden.

Einfriedungen dürfen nur in begrenzter Höhe errichtet werden. Damit soll ein „Einmauern“ der Straßen und Grundstücke durch ansonsten bis zu 2 m hohe Einfriedungen vermieden werden. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraums beitragen, und Gärten sollen durchgehend zur Gestaltung des Gesamtgebietes beitragen.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Laut Wintershall Dea Deutschland GmbH befindet sich im Änderungsbereich 1 eine so genannte verfüllte Altbohrung befindet, um die ein Sicherheitsabstand von 5 m einzuhalten sei, der nicht überbaut oder abgegraben werden dürfe. Dies ist in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind ansonsten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann problemlos durch Anschluss an vorhandene Anlagen hergestellt werden. Hierzu weist der Wasserverband Peine ausdrücklich darauf hin, dass, aufgrund der unweit des Baugebiets „In den Enden“ gelegenen Kläranlage Wipshausen, Brommerklint, durch die Grundstückseigentümer geeignete Rückstausicherungen für die abwassertechnischen Grundstücksanlagen zu beschaffen und zu unterhalten seien.

Derzeit wird geprüft, ob das Baugebiet durch ein so genanntes kaltes Nahwärmenetz mit Wärme und Kälte versorgt werden kann.

Die Oberflächenentwässerung ist in einer Weise durchzuführen, die eine gegenüber dem bisherigen Zustand erhöhte Belastung der Vorflut so weit wie möglich ausschließt.

Laut DIN 1986 (März 2002) muss für Grundstücke mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche ein Nachweis der „Sicherheit gegen Überflutung beziehungsweise einer kontrollierten schadlosen Überflutung“ (Überflutungsnachweis) geführt werden. Als abflusswirksam gelten Flächen, die überwiegend Niederschläge in die Kanalisation direkt oder indirekt ableiten wie z. B. betonierte oder asphaltierte Flächen sowie Dachflächen. Nicht abflusswirksam sind alle befestigten Flächen, die das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickern lassen.

Die Löschwasserversorgung ist in ausreichendem Maß sicherzustellen. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor. Der Wasserverband Peine regt in diesem Zusammenhang die Prüfung einer leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung an. Die Region Hannover weist in diesem Zusammenhang auf Folgendes hin:

„Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.

2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³ /Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten. Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 120 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mind. 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1:3 betragen.“

Zur Wasserversorgung weist der Wasserverband Peine auf folgende Sachverhalte hin:

1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Wipshausen.

2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge, der Zeitspanne noch des Druckes eine Garantie für einen ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

Ferner weisen wir informativ darauf hin, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) dem Träger der Löschwasserversorgung, nicht dem örtlichen Trinkwasserversorger, in diesem Falle dem Wasserverband Peine, obliegt.

3) Die Abwasserbeseitigung für das ausgewiesene Plangebiet erfolgt durch Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen öffentlichen Schmutzwasserkanalisationsnetzes der Ortschaft Wipshausen. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Wipshausen zugeführt, dort sind Kapazitäten zur Abwasserbehandlung vorhanden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass, aufgrund der unweit des Baugebiets „In den Enden“ gelegenen Kläranlage Wipshausen, Brommerklint, geeignete Abwasserrückstausicherungen durch die Grundstückseigentümer zu beschaffen und zu unterhalten sind.

4) Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit, soweit es die anstehenden Böden zulassen, vor Ort zu versickern, zur späteren Nutzung aufzufangen oder zu verdunsten bzw. über geeignete Rückhaltemaßnahmen dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Soll Niederschlagswasser nach Nutzung als Brauchwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, ist dies dem Wasserverband Peine anzuzeigen.

Zisternen, die mit einem Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden sollen, sind bei der Beantragung des Hausanschlusses aufzuführen.

Es dürfen keine umweltschädlichen Stoffe bzw. Substanzen in das Grundwasser, die Vorflut oder den Schmutz- bzw. Regenwasserkanal eingeleitet werden.

5) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise der Regelwerke DVGW GW 125 (M) und DWA M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von verlegten bzw. zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von	8,1370 ha
davon sind:	
Allgemeine Wohngebiete	2,7897 ha
Sondergebiet Reiterhof, Landwirtschaft	2,8647 ha
Grünfläche - Weideland Reiterhof, privat	1,3167 ha
- Grünanlage, privat	0,0571 ha
Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte	0,7005 ha
Verkehrsfläche	0,4083 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 68

„In den Enden“

vom 13.1.2025 bis einschließlich 13.2.2025

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und wurde vom Rat der Gemeinde Edemissen beschlossen.

Edemissen, den

Siegel

Bürgermeister

Bebauungsentwurf verkleinert aus M 1:2.000

