



Gemeinde Parsau  
Samtgemeinde Brome  
Landkreis Gifhorn

## Bebauungsplan „Kälberanger III“ Ortsteil Parsau

### Teil A

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Entwurf, Stand 03.03.2020



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

**Planverfasser**

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

M.Sc. Laura Bulat



**Amtshof Eicklingen**

**Planungsgesellschaft mbH & Co. KG**

Mühlenweg 60

29358 Eicklingen

Tel.: 05149 186080

Fax: 05149 186089

Mail: [info@amtshof-eicklingen.de](mailto:info@amtshof-eicklingen.de)

## Inhalt

<b>1 PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>4</b>
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	4
1.3 Beschreibung des Plangebiets	7
<b>2 PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN</b>	<b>8</b>
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2008	8
2.2 Flächennutzungsplanung	9
<b>3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>10</b>
<b>4 GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2.1 Grundflächenzahl	11
4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	12
4.2.3 Zahl der Vollgeschosse	12
4.3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
4.3.1 Bauweise	12
4.3.2 Baugrenzen	13
4.4 Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)	13
4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
4.6.1 Straßenverkehrsfläche	13
4.6.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	14
4.6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	14
4.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	14
4.8 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)	14
4.9 Fläche zum zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	15
<b>5 ERSCHLIEßUNG</b>	<b>15</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung	15
5.2 Entwässerung	15
5.3 Erdwärmenutzung	15
5.4 Abfallbeseitigung	16
5.5 Übrige Ver- und Entsorgungen	16
<b>6 GRÜNORDNERISCHE FESTLEGUNGEN</b>	<b>17</b>
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen	17
6.2 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	17
6.3 Externe Kompensationsmaßnahmen	17
<b>7 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>18</b>
<b>8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b>	<b>19</b>
<b>9 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b>	<b>19</b>
9.1 Bodenordnung	19
9.2 Behandlung des Bodens	19
9.3 Erschließung	19
<b>10 VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>20</b>
<b>11 ANLAGEN</b>	<b>21</b>
<b>TEIL B UMWELTBERICHT</b>	<b>21</b>

## 1 PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018, haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ist ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen sowie Angaben zur Sicherung der Erschließung enthält.

Ziel und Zweck der Planung ist daher

- zum einen die Erweiterung der beiden älteren Bebauungspläne „Kälberanger I“ und Kälberanger II“ nach Norden,
- zum anderen die städtebauliche Anbindung der bislang noch separaten Ortslage des Parsauer Ortsteils Ahnebeck an die Ortslage Parsaus.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Mit dem Bebauungsplan „Kälberanger III“ möchte die Gemeinde Parsau ihre weitere Eigenentwicklung fördern und gleichzeitig angemessen dem Ansiedlungsdruck im räumlichen Umfeld der Volkswagen AG in Wolfsburg begegnen.

Der Gemeinde Parsau wurde im Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (2008) keine besondere Funktion zugewiesen, daher unterliegt die Untersuchung der Wohnbauflächenzuweisung zunächst dem Merkmal der Eigenentwicklung. Die Wohnbauflächenzuweisung für die Eigenentwicklung erfolgt gemäß RROP 2008 über einen Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und 1.000 Einwohnern.<sup>1</sup> Dieser Orientierungswert berücksichtigt den Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum, den Bedarf aus einer eventuell positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung, den Bedarf aus Haushaltsneugründungen ortsansässiger Bevölkerung sowie den Bedarf für zuwandernde Bevölkerung. Die Zuwanderung von Neubürgern soll dabei der Ortsgröße angemessen bleiben. Denn „sämtliche Standorte ohne Funktionszuweisung als Zentraler Ort oder die nicht auf Siedlungsachsen liegen, unterliegen der Eigenentwicklung. (...) Unter Berücksichtigung der Wohnungsfertigstellungen im Großraum Braunschweig (...) ist ein Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner angemessen. Eine Abweichung vom Orientierungswert soll über nachzuweisende ortsspezifische Planungserfordernisse begründet werden und bedarf der Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde.“

Zum Zeitpunkt der Erstellung des RROP 2008 des jetzt Regionalverband Großraum Braunschweig genannten Verbandes, gab es noch keine Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank EZB, die zu einer sehr starken Nachfrage nach Immobilien bzw. bebaubarem

<sup>1</sup> vgl. ZGB (2008): Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 - Beschreibende Darstellung, S. 8

Land geführt hat: „Der flächendeckende Preisanstieg begann 2014. Der Zusammenhang zur Geldpolitik der Europäischen Zentralbank ist eindeutig. Immer mehr verzinste Sparprodukte laufen aus und die Null- und Negativzinsen machen eine Neuanlage unattraktiv. Aktien kommen für die meisten Deutschen nicht in Frage und so ist eben die Immobilie als Geldanlage gefragt.“<sup>2</sup> Diese Nachfragesteigerung berührt auch die Gemeinde Parsau, die eine deutliche Nachfrage nach Bauland erhalten hat.

Verstärkt wird diese Nachfragesteigerung nach Bauland durch die räumliche Nähe Wolfsburgs, dem Standort der Volkswagen AG. Die Volkswagen AG ist der größte Industriebetrieb in Deutschland und der drittgrößte in Europa, mit einem Umsatz von mehr als 200 Mrd. Euro und 664.000 Mitarbeitern weltweit<sup>3</sup>. Besonders das hohe Gehalt- und Lohnniveau bewirkt in der Region rund um Wolfsburg, dass sich immer mehr Mitarbeitende von Volkswagen mit ihren Familien in Wohneigentum niederlassen wollen und dazu geeignete Flächen für den Bau von Wohnhäusern erwerben wollen. Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen hat sich im Landkreis Gifhorn seit dem Jahr 2000 um 20,9 % erhöht und liegt im Jahr 2019 mit 23.101 Euro pro Kopf höher als der niedersächsische Durchschnittswert (21.045 Euro/EW) und sogar höher als das der Stadt Braunschweig (21.419 Euro/EW). Das verfügbare Einkommen (Ausgabenkonzept) der privaten Haushalte ist laut Statistischem Bundesamt das Einkommen, welches den privaten Haushalten zufließt und das sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können.<sup>4</sup>

Die „Basisanalyse zur Identifizierung spezifischer Handlungsbedarfe für die Region Braunschweig“, die 2014 im Auftrag der Nds. Staatskanzlei durch das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung erarbeitet wurde, zeigt für die Lagegunst der Gemeinde Parsau die zweithöchsten Wertkategorie beim Zuwanderungssaldo an aber auch eine deutliche Erhöhung der Mietpreise<sup>5</sup>, was bei dem immer noch niedrigen Zinsniveau den Erwerb von Wohneigentum in Parsau für Zuwanderer mehr als erstrebenswert macht. Konkret gehören die Gemeinden in der Samtgemeinde Brome zu den Gemeinden mit der positivsten Bevölkerungsentwicklung in der Region Braunschweig.

In der Gemeinde Parsau lebten am 30.09.2018 insgesamt 1.881 Einwohner, somit ergibt sich bei einem Planungshorizont von zehn Jahren gemäß dem Orientierungswert des RROP 2008 ein Bedarf von 70 zusätzlichen Wohneinheiten.<sup>6</sup> Demgegenüber steht der Bestand an Baulandreserven in Bauleitplänen und in Baulücken. Zu prüfen ist daher, ob es innerörtliche Planungsalternativen zur Neuausweisung von neuem Bauland am Ortsrand gibt. Zu prüfen ist auch, ob die letzten Baulandausweisungen ggf. noch Flächenreserven aufweisen.

In der Gemeinde Parsau gab es in den letzten Jahren Ausweisungen von mehreren Baugebieten:

- Das Baugebiet „Am Kälberanger“ (Kälberanger I) mit 20 Bauplätzen ist bereits vollständig bebaut.
- Weitere 18 Bauplätze wurden in dem Baugebiet „Kälberanger II“ ausgewiesen, das im Jahr 2015 als Satzung beschlossen wurde. Auch dieses Baugebiet ist vollständig bebaut.

<sup>2</sup> Mohr, Daniel: Was Immobilienpreise mit der EZB zu tun haben, F.A.Z. vom 12.12.2017

<sup>3</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/181504/umfrage/beschaeftigtenzahl-der-volkswagen-ag/> (Zugriff 16.04.2019)

<sup>4</sup> [www.boeckler.de/wsi\\_118958.htm#](http://www.boeckler.de/wsi_118958.htm#) (Zugriff 24.04.2019)

<sup>5</sup> vgl. Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung (2013): Basisanalyse zur Identifizierung spezifischer Handlungsbedarfe für fünf Regionen in Niedersachsen. Hannover. S. 23, 50

<sup>6</sup> vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen Bevölkerung und Katasterfläche zum 30.09.2018

- Im bestehenden Baugebiet „Klingenberg“ sind 20 Bauplätze ausgewiesen worden. Diese Bauflächen sind ebenfalls alle bebaut bzw. die Grundstücke sind alle zur Bebauung verkauft.

In den vorhandenen Neubaugebieten bestehen keine Baulandreserven mehr, so dass sie allesamt keine Alternativen darstellen.

Daneben besteht in Niedersachsen rund ein Viertel der vorhandenen Wohnbaulandreserven aus Baulücken (nach § 34 BauGB). Wenn im Umkehrschluss angenommen wird, dass ein Viertel des Bedarfs durch Baulücken gedeckt werden könnte, ergibt sich für Betrachtungen des Wohnraumbedarfs in Parsau, dass theoretisch 18 der ermittelten 70 Wohneinheiten durch das Schließen von Baulücken umgesetzt werden könnten, vorausgesetzt, diese Flächen stehen auch tatsächlich zur Verfügung.

Die Gemeinde Parsau fördert die Innenentwicklung unter anderem durch die Mittel der Bauleitplanung. So wurde für den nördlich gelegenen Parsauer Ortsteil Ahnebeck ein vorhandener Bebauungsplan durch eine zweite Änderung so angepasst, dass die Bebauung von Baulücken geregelt wird. Weitere Bebauungen von Baulücken im Ort Parsau erfolgen im Rahmen von Einzelgenehmigungen oder von kleineren Bebauungsplänen der Innenentwicklung, wie zurzeit am Beispiel eines hintergelegenen Grundstücks an der Wilhelmstraße.

Tatsächlich muss aber davon ausgegangen werden, dass Teile dieser möglichen Baulückenflächen dem Markt aufgrund von Eigentümerinteressen gar nicht zur Verfügung stehen. Daher wird an dieser Stelle davon ausgegangen, dass maximal die Hälfte, also 9 der für den Eigenbedarf bereitzustellenden Wohneinheiten, durch das Schließen von Baulücken bereitgestellt werden können. Bei der Gegenüberstellung der vorhandenen Baulandreserve mit den im Rahmen der Eigenentwicklung benötigten Wohneinheiten ergibt sich daraus folgende Betrachtung:

<i>70</i>	<i>im Rahmen der Eigenentwicklung benötigte Wohneinheiten bis 2029;</i>
<i>- 09</i>	<i>Wohneinheiten, die durch das Schließen von Baulücken bereitgestellt werden könnten;</i>
<hr/>	
<i>61</i>	<i>Differenz = Wohneinheiten, die Rahmen der Bauleitplanung für die Eigenentwicklung in der Gemeinde Parsau bereitgestellt werden sollten.</i>

Das vorgesehene Baugebiet „Kälberanger III“ umfasst eine Fläche von 3,89 ha Fläche zur Eigenentwicklung. Bei Zugrundelegung der ortsüblichen Bebauungsdichte von elf Wohneinheiten je Hektar, könnten durch die Neuausweisung etwa 38 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Ausweisung des Baugebietes „Kälberanger III“ weist 36 mögliche Bauplätze aus. Bei der Annahme, dass nur jeweils eine Wohneinheit errichtet wird, kann die Bebauung des Baugebiets „Kälberanger III“ dem Bedarf an Bauland zur Eigenentwicklung vollauf nachzukommen, ohne ihn auszuschöpfen.

Die vorgenannten Anlässe führen zu dem Entschluss, die Neubaufäche Kälberanger III auf dem im räumlichen Anschluss an die beiden älteren Baugebiete Kälberanger I und II auszuweisen.

## 1.3 Beschreibung des Plangebiets

### Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Parsau, westlich der Bundesstraße 244 (Ahnebecker Straße), südöstlich der ehemaligen Bahntrasse und südwestlich der Ortslage von Ahnebeck. Die insgesamt betrachtete Fläche umfasst zwei Abschnitte auf vier Flurstücken. Die als „Kälberanger III“ bezeichnete Fläche befindet sich im Abschnitt 1, das Regenrückhaltebecken teilweise im Abschnitt 2. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass sowohl das Oberflächenwasser aus Abschnitt 1 als auch aus Abschnitt 2 hier eingeleitet werden kann<sup>7</sup>.

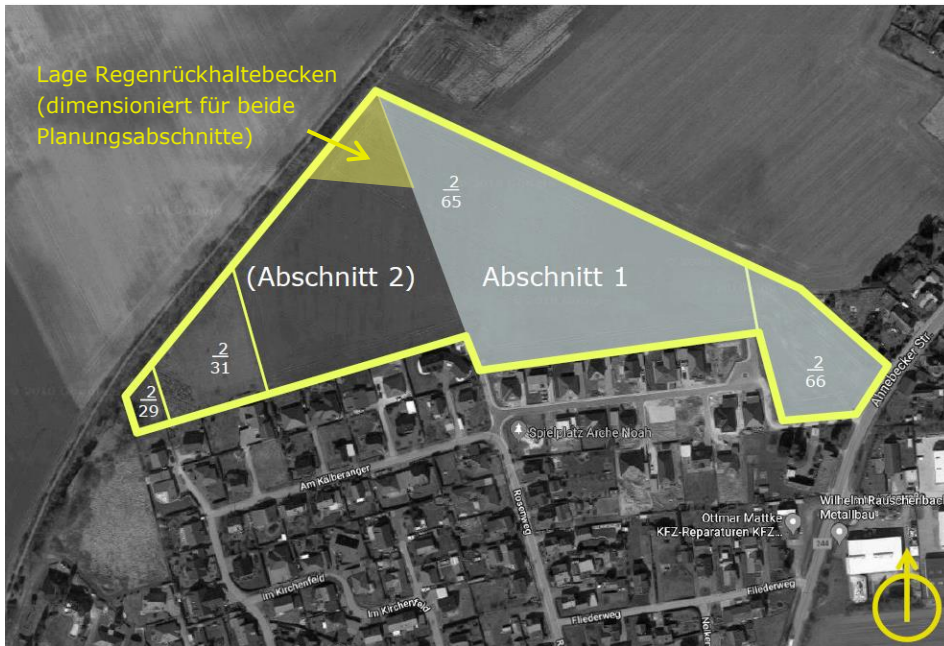


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. Entwickelt wird der östliche Abschnitt 1. Quelle: Eigene Darstellung Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft. 2019. Kartengrundlage: Google Maps

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst die Flurstücke 2/65 und 2/66 der Flur 19 in der Gemarkung Parsau. Die Flächen gehören der Gemeinde Parsau.

### Beschreibung der Flächen

Das Plangebiet besteht aus bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Flurstück 2/66 grenzt im Norden und Süden an die bebauten Ortslagen von Ahnebeck und Parsau an. Das Flurstück 2/65 grenzt im Süden an das Baugebiet „Kälberanger II“ an und im Norden an landwirtschaftliche Flächen. Die nördlichste Spitze grenzt an die bewachsene Trasse der ehemaligen Bahnstrecke Wittingen-Rühen an, die 1974 stillgelegt wurde. Die seit 1909 betriebene Trasse der Bahn wurde 2016 entwidmet.

<sup>7</sup> vgl. Prof. Dr.-Ing. E. Macke mbH (2019): Tiefbauliche Erschließung. Bebauungsgebiet „Kälberanger III“-Konzept zur Oberflächenentwässerung. S. 9f

## 2 PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2008

Zentrale Aufgabe der Regionalplanung ist es, die übergeordneten öffentlichen Ansprüche an den Raum auf regionaler Ebene zu sichern, zu ordnen und zu entwickeln. Verantwortlich ist der Regionalverband Großraum Braunschweig. Das RROP 2008 legt die angestrebte räumliche Entwicklung für die Region fest. Es weist beispielsweise Orte aus, auf die sich die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll, macht Aussagen zur Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen oder benennt Bereiche, in denen Natur und Landschaft Vorrang haben. Dabei werden Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen berücksichtigt.

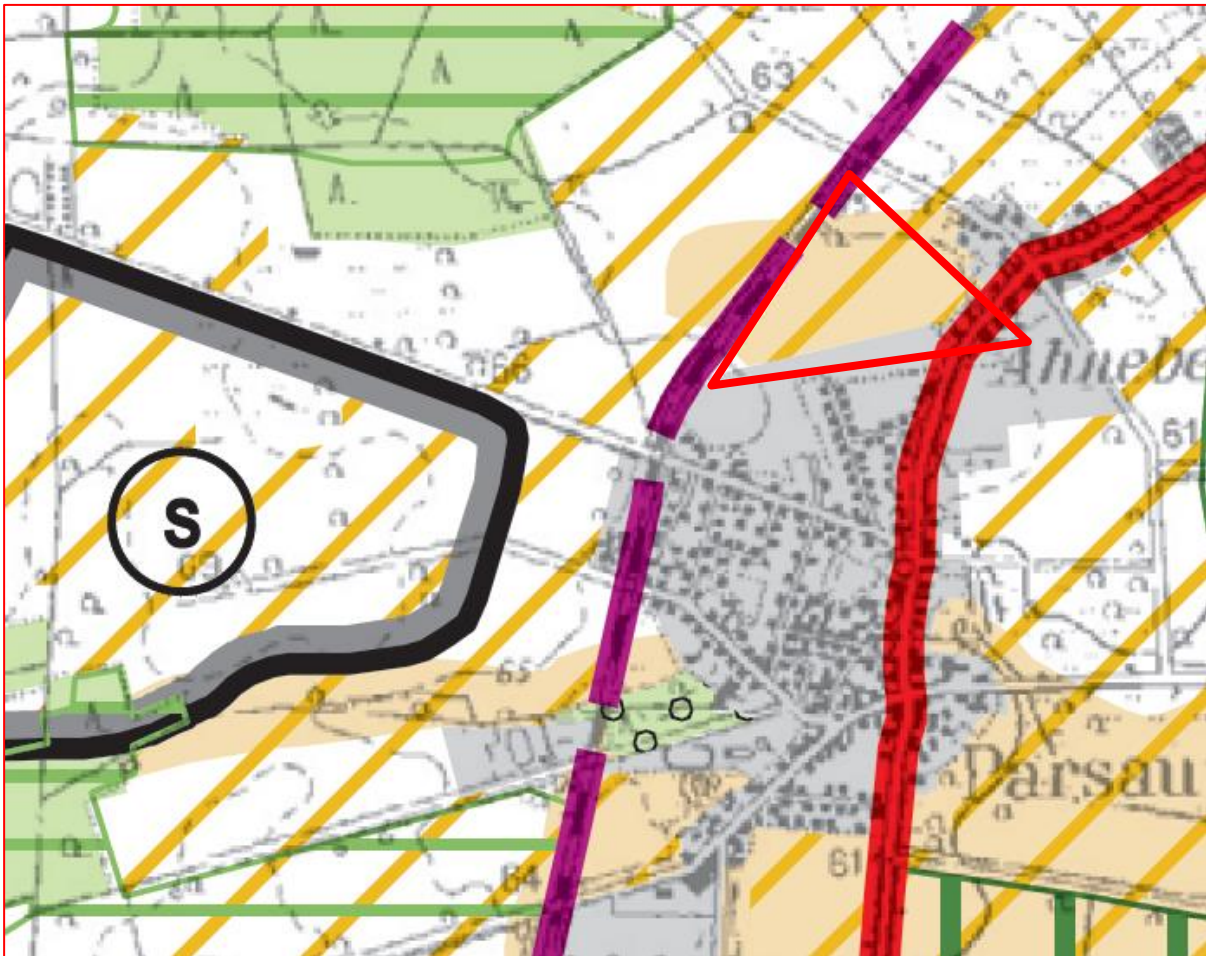


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionales Raumordnungsprogramm von 2008. Quelle: Zweckverband Großraum Braunschweig

Der Planungsraum, in dem sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet, ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen und standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials ausgewiesen. Die Bahntrasse ist verzeichnet, sie wurde aber 2016 entwidmet. Die Bundesstraße 244 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.



## 2.2 Flächennutzungsplanung

In der Darstellung des aktuell gültigen Flächennutzungsplans befindet sich das Plangebiet zum größten Teil im Außenbereich nach § 35 BauGB. Südlich grenzen umfangreiche Wohnbauflächen an. Die Altdorfloge von Ahnebeck befindet sich östlich und ist als gemischte Baufläche dargestellt. Die südlich angrenzende Wohnbebauung ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Teil des Geltungsbereichs, der sich zwischen den bebauten Ortslagen von Parsau und Ahnebeck befindet, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Um die bisherige landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich als Wohnbaufläche entwickeln zu können, ist ihre Einbeziehung in den Innenbereich Parsaus vonnöten. Sinnvollerweise sollte diese Einbeziehung ebenfalls als Wohnbaufläche erfolgen. Sie stünde auch nicht in Konflikt mit der gemischten Baufläche Ahnebecks, da der Charakter der angrenzenden Grundstücke im Mischgebiet von Ahnebeck ebenfalls eher dem von Wohnbauflächen entspricht.

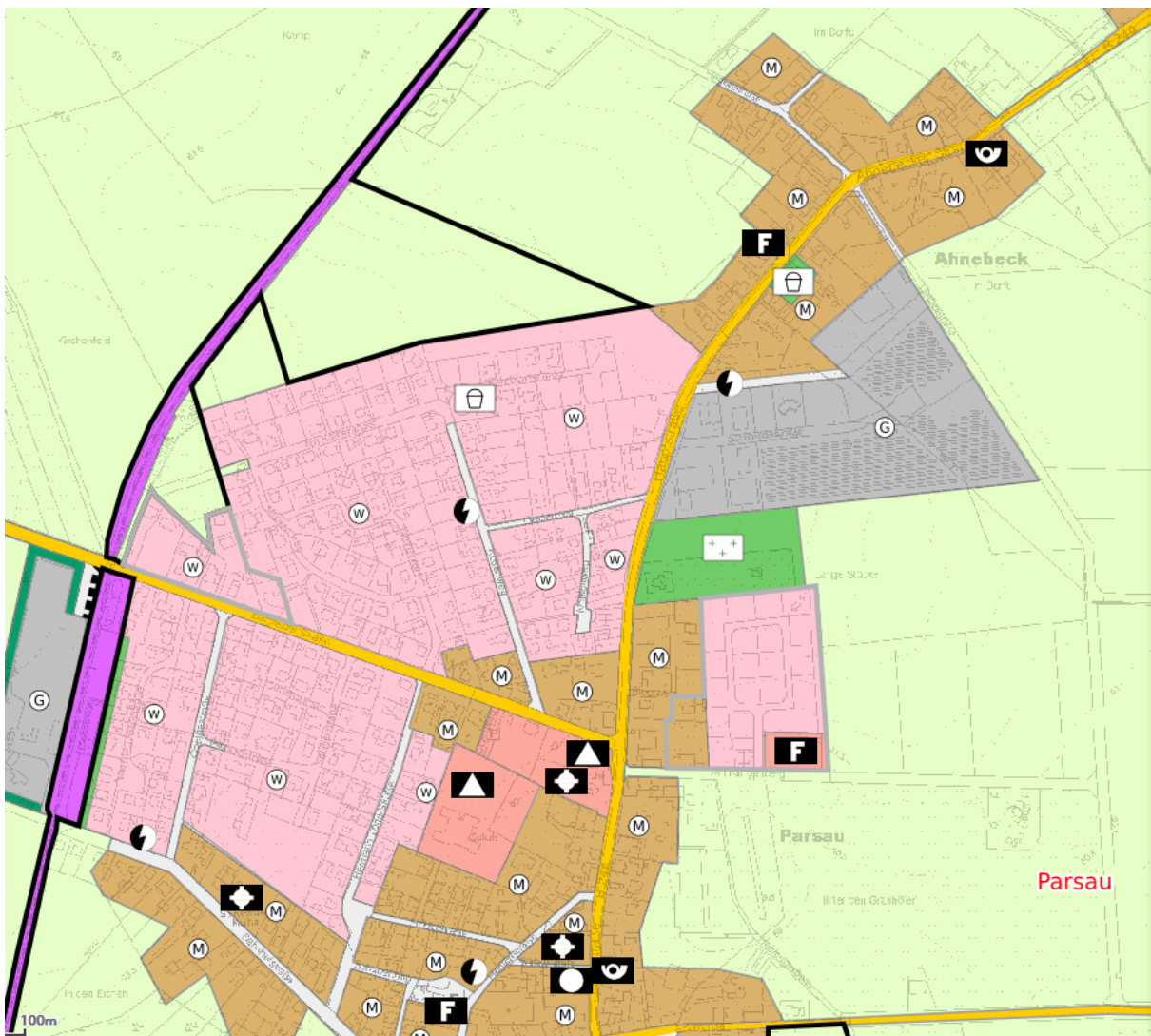


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome für die Ortslage Parsau. Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig: Flächennutzungspläne der Region. Unter: <https://www.regionalverband-braunschweig.de/fnp/>

### 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht eine Fortsetzung der Wohnbauflächen in Richtung Norden vor. Die Haupterschließung erfolgt über den Rosenweg, der auch für das Baugebiet „Kälberanger III“ als Hauptsammel- und Erschließungsstraße dient. Nach Osten hin wird die zwischen den Ortslagen Parsau und Ahnebeck verbliebene Freifläche in die Bebauung aufgenommen. Sie wird über den Rosenweg erschlossen, der Erschließungsstraße aus dem Baugebiet „Kälberanger II“. Von Seiten der Bundesstraße 244, hier Hauptstraße genannt, erfolgt eine Erschließung allein über einen Rad- und Fußweg. In der Bauleitplanung des Baugebietes „Kälberanger II“ war der Zwischenraum zwischen den beiden Ortslagen von Parsau und Ahnebeck ursprünglich für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes vorgesehen. Diese Zielstellung wurde seitdem aufgegeben.



Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf für die Bebauung Kälberanger III. Quelle: eigener Entwurf 2019

## 4 GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Die Bauflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden im Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung begründet sich aus der planerischen Absicht der Gemeinde, die Wohnfunktion als dominierende neue Nutzung des Gebiets zu stärken. Die südlich angrenzenden Wohngebiete „Kälberanger I und II“ sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Baugebiet „Kälberanger III“ stellt eine organische Fortsetzung dieser älteren Baugebiete dar.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzung 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie für dieses allgemeine Wohngebiet nicht vorgesehen sind. Theoretisch könnte sowohl eine Tankstelle als auch ein Gartenbaubetrieb an der Hauptstraße (B 244) entstehen. Es ist aber nicht wahrscheinlich und wird von der Gemeinde nicht vorgesehen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan durch vier Größen definiert werden, der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO). Im Plangebiet des Bebauungsplans „Kälberanger III“ wird die Geschoßflächenzahl nicht festgesetzt. Dafür die drei anderen zulässigen Maße der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

#### 4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet in allen Baufeldern mit dem Wert 0,35 festgesetzt. Sie entspricht der GRZ im südlich angrenzenden Baugebiet „Kälberanger II“ und auch der besten Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke.

Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, was im ländlichen Raum in der Regel auch immer den Bau einer Garage, eines Carports, eines Hofes und anderer Nebenanlagen mit einschließt. Aus diesem Grund ermöglicht die Baunutzungsverordnung hierfür ein geringeres Maß an zusätzlicher Überbaubarkeit. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist es möglich, die Grundflächenzahl um 30 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu überschreiten (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), so dass der Grenzwert des § 17 Abs. 1 BauNVO nahezu erreicht wird.

#### **4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in allen Baufeldern mit maximal 9,50 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe entspricht der baulichen Umgebung der südlich angrenzenden Baugebiete.

Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die endgültige Höhenlage der nächstgelegenen Anliegerstraße an der Stelle des Baugrundstücks, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüber liegt (vgl. § 6 Abs.1 NBauO).

Die Gliederung der Gebäude im Sockelbereich ist ortsbildtypisch. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen, damit die Kellergeschosse nicht zu hoch aus der Erde ragen und ein quasi halbes Erdgeschoss ausbilden.

#### **4.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Neben der Höhe der baulichen Anlagen wird in diesem Bebauungsplan in allen Baufeldern auch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet einheitlich mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Nach § 2 Abs. 7 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortslage Parsau. Die dort schon vorhandene neuere Bebauung weist jeweils nur ein Vollgeschoss auf.

### **4.3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **4.3.1 Bauweise**

Die Bauweise beschreibt die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen jeweiligen Nachbargrundstücken. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Bauweise ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise ist durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet, der landesrechtlich durch die NBauO festgelegt ist. Der Abstand beträgt 0,5 H, mindestens jedoch 3 m.

Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder auch zwei dieser Hausformen zulässig sind.

Entsprechend § 22 Abs. 1 Satz 2 BauNVO möchte die Gemeinde Parsau die Gebiete mit der offenen Bauweise nicht weiter untergliedern. Um dem Charakter der baulichen Umgebung des neuen Baugebietes zu entsprechen, werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen.

#### **4.3.2 Baugrenzen**

Die Festsetzung von Baugrenzen wird im § 23 BauNVO geregelt. Die vordere, seitliche und hintere Baugrenze soll im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überall jeweils drei Meter betragen. Damit wird die Mindesttiefe der Abstandflächen gemäß §§ 5 bis 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) eingehalten.

#### **4.4 Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind solche, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem hauptsächlichen Nutzungszweck der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienen und dieser untergeordnet sind<sup>8</sup>. Eine dem Nutzungszweck eines Grundstücks dienende Nebenanlage, hat im Hinblick auf die Hauptnutzung daher eine helfende Funktion.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports nach § 12 Abs. 6 BauNVO und Stellplätzen nach § 12 BauNVO ist mit Ausnahme von Einfriedungen in allen Baufeldern dieses Plangebiets nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hintergrund für diese Festsetzung ist das gewünschte Erscheinungsbild des Übergangs der künftigen Baugrundstücke zu freien Landschaft und der geforderte Abstand zu den unmittelbar angrenzenden Nachbarn und zum öffentlichen Straßenraum. In dem in der Regel drei Meter breiten, verbleibenden Streifen sollen sich neben ortsüblichen Einfriedungen ausschließlich Grünstrukturen befinden.

#### **4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)**

Innerhalb aller Baufelder des Plangebiets ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufgreifen und die Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems sicherstellen.

#### **4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### **4.6.1 Straßenverkehrsfläche**

Die hauptsächliche Erschließung des neuen Wohngebiets und der Feuerwehr erfolgt über die Planstraße A. Sie stellt die Fortsetzung des Rosenwegs nach Norden dar.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraßen B und C. Die Planstraße B zweigt von der Planstraße A ab und mündet im bisherigen Wendplatz des Kornblumenweges. Die Planstraße C verbindet die Planstraße A mit der Planstraße B.

Die Planstraßen A, B, C werden als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Der Ausbau der drei Planstraßen muss gemäß den Anforderungen der Feuerwehr und der Entsorgungsfahrzeuge entsprechen. Die Planstraße A muss zudem auch den Anforderungen des

---

<sup>8</sup> vgl. BVerwG, U. v. 17.12.76

landwirtschaftlichen Verkehrs erfolgen, denn in Richtung Norden mündet die Planstraße A in eine Betriebsfläche der Landwirtschaft ein.

Zu beachten ist daher, dass die Planstraße A auch weiterhin der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dient. Die landwirtschaftliche Nutzung kann auch in den späteren Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen erfolgen und ist mit unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen verbunden. Um diese Funktion sicherzustellen, wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, mit der die Duldung der landwirtschaftlichen Betriebsgeräusche festgesetzt wird.

#### **4.6.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen, über die hinterliegende Grundstücke im nordwestlichen sowie im südöstlichen Teil des Baufeldes WA 1 erschlossen werden, werden im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ festgesetzt. Diese Anliegerstraßen dienen allein der Erschließung der neu entstehenden Baugrundstücke.

Zudem wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ein Weg festgesetzt, der die Hauptstraße (B 244) mit dem „Kornblumenweg“ verbindet. Diese Wegebeziehung hat sich seit der Umsetzung des Bebauungsplans „Kälberanger II“ eingestellt und soll erhalten bleiben. Sie ermöglicht den neuen Bewohner\*innen, direkten fußläufigen Kontakt zur Hauptstraße zu halten, ohne den Umweg über den Rosenweg nehmen zu müssen.

#### **4.6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der Grundstücke, die im Baufeld WA 1 zur Bundesstraße B 244 (Hauptstraße) liegen, wird ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aus dem Grund, dass keine Gefährdung des Verkehrs auf der Bundesstraße durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge entstehen soll, und die Erschließung der genannten Grundstücke von der Straße „Kornblumenweg“ aus sichergestellt wird.

#### **4.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Am Übergangsbereich der beiden Planstraßen B und C entsteht aufgrund der Geometrie des Plangebietes eine platzartige Fläche. Sie soll künftig als grüner Treffpunkt der neuen Bewohner\*innen des Plangebietes dienen. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt und erhält die Zweckbestimmung „Parkanlage“.

#### **4.8 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)**

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass eine dezentrale Regenversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 aufgrund der hohen Grundwasserstände bzw. des hohen mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstands (MHGW) und der teilweise schwach durchlässigen Böden nicht möglich ist<sup>9</sup>. Für die Regelung sämtlichen anfallenden Oberflächenwassers wird nunmehr an der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken angelegt. Das Speichervolumen des Regenrückhaltebeckens ist so berechnet, dass sowohl anfallendes Oberflächenwasser aus dem B-Plan-Gebiet „Kälberanger III“ als auch aus der Fläche, die westlich angrenzt und für eine zukünftige Wohnbebauung vorgesehen ist, hinein geleitet werden kann.

---

<sup>9</sup> vgl. bsp ingenieure GmbH (2019): Baugrund- und Versickerungsgutachten Bebauungsplan „Kälberanger III“, Parsau, S. 9f.

#### **4.9 Fläche zum zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Das neue Baugebiet „Kälberanger III“ wird den Ortsrand Parsaus nach Norden verschoben. Traditionell waren die Ortslagen durch Grünstrukturen von den sich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen getrennt. Mit den privaten Begrünungen der Grundstücke könnte eine Ortsrandeingrünung ebenfalls erfolgen, es ist aber nicht sicher, ob und was die künftigen Bauherr\*innen auf ihren Grundstücken pflanzen werden. Aus diesem Grund wird entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs eine neun Meter breite Fläche ausgewiesen, die der Entwicklung sowie dem Schutz und der Pflege von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 dient. Die Art und Weise der neuen Anpflanzungen wird durch den Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan geregelt.

### **5 ERSCHLIEßUNG**

#### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt zum einen über die Planstraße A, die eine direkte Fortsetzung des „Rosenwegs“ nach Norden darstellt. Von der Planstraße A zweigen die Planstraßen B und C ab, die das Baugebiet im Inneren erschließen.

Zum anderen über den „Kornblumenweg“, der über seinen vorhandenen Wendeplatz an die Planstraße B anschließt, sowie ebenfalls die private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“, mit der der südöstliche Teil des Baufeldes WA 1 erschlossen wird.

#### **5.2 Entwässerung**

Wie in Kapitel 4.8 beschrieben, ist eine dezentrale Regenversickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich. Unterirdische Verfahren, beispielsweise Sickerschächte und Rigolen, scheiden daher systembedingt aus. Sämtliches Niederschlagswasser wird im Regenrückhaltebecken an der nördlichen Spitze des Gebietes gesammelt.

#### **5.3 Erdwärmenutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Planbereich des Wasserschutzgebietes Rühren in Schutzzone IIIa dieses Schutzgebietes. Im Bebauungsplan wird daher in Punkt 7 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass zum Schutz des Grundwassers im gesamten Plangebiet die Nutzung von Erdwärmeanlagen ausgeschlossen wird.

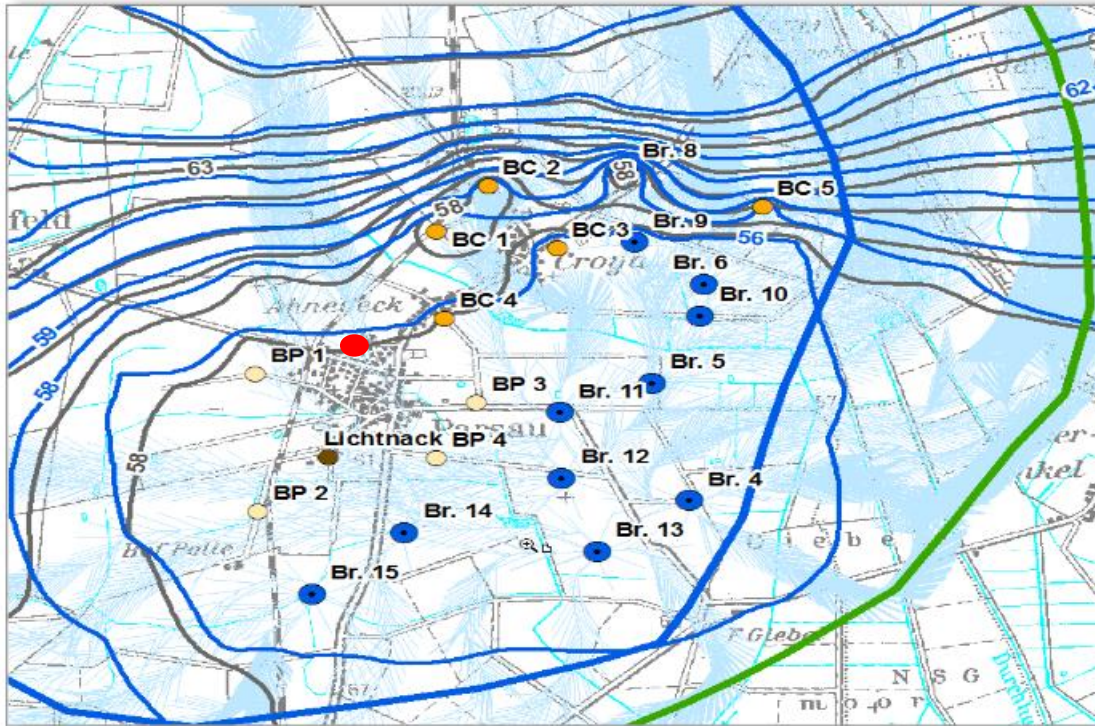


Abb. 5: Antrag auf Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Rühren im Versorgungsbereich der LSW Land E-Stadtwerke Wolfsburg – Projektblatt 06098<sup>10</sup>

#### 5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Landkreis Gifhorn, Untere Abfallbehörde, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn, der die Firma Remondis, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn, beauftragt hat.

#### 5.5 Übrige Ver- und Entsorgungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien erfolgt durch vorhandene und neu herzustellende Anschlüsse an vorhandene Leitungstrassen.

- Die Gasversorgung erfolgt über die Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH, Hinterm Hagen 13, 38442 Wolfsburg
- Die Stromversorgung erfolgt über die LSW Netz GmbH, 38432 Wolfsburg.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Carl-Grete-Straße 35, 38448 Wolfsburg
- Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Carl-Grete-Straße 35, 38448 Wolfsburg
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Carl-Grete-Straße 35, 38448 Wolfsburg

<sup>10</sup> [https://www.heidt-peters.de/uploads/tx\\_heidtpeters/06098\\_WW\\_Ruehen.pdf](https://www.heidt-peters.de/uploads/tx_heidtpeters/06098_WW_Ruehen.pdf)



## 6 GRÜNORDNERISCHE FESTLEGUNGEN

### 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen

Während der Bauphase sind Vegetationsschutzmaßnahmen (S01), Schutzmaßnahmen für Tiere (S02) sowie für Böden (S03) durchzuführen. Für nähere Bestimmungen s. Umweltbericht Kapitel 4.1.

### 6.2 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Im nördlichen Randgebiet zum Offenland eine rd. 9 m breite und 305 m lange (rd. 2.744 m<sup>2</sup>) Strauch-Baumhecke um die bestehende Siedlung vom Offenland naturnah abzugrenzen (A04). Für nähere Bestimmungen s. Umweltbericht Kapitel 4.2.

In den Randbereichen des B-Planes und innerhalb des B-Planes werden halbruderales Gras- und Staudenfluren für die Umrandung des RRB (rd. 1.454 m<sup>2</sup>), für die Grünfläche als Park (rd. 420 m<sup>2</sup>) und das eigentliche RRB (2.706 m<sup>2</sup>) entwickelt und gepflegt (A05). Die Grünfläche Park ist vielgestaltig aufzubauen. Für nähere Bestimmungen s. Umweltbericht Kapitel 4.2.

Die neuzeitlichen Hausgärten haben aufgrund der Pflege als Neuzeitlicher Ziergarten (A06) eine geringe Bedeutung für den Naturschutz, dienen aber dazu, den Verlust der Ackerfläche naturschutzfachlich zu kompensieren. Freiflächen, die nicht baulich genutzt werden, sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu bepflanzen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialaufschüttungen in Verbindung mit darunter liegenden, nicht durchwurzelbaren Folien sind nicht gestattet. Dies soll die Gestaltung sogenannter „Schottergärten“ verhindern. Für nähere Bestimmungen s. Umweltbericht Kapitel 4.2.

### 6.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahme A07 wird zur Erhöhung der Habitatfunktionen entlang der Bahnschienen etabliert, damit die vorhandenen Gehölze (Birken und Zitterpappel als Pioniergehölze) partiell aufgelichtet (Auf-den-Stock-gesetzt) und Holz kleine Totholzhaufen in den anliegenden Abschnitten gebildet werden. Die ruderalisierten Offenlandabschnitte erhalten so weitere Habitatfunktionen für Reptilien und wirken allgemein verbessernd auf die Landschaftsfunktionen. Für nähere Bestimmungen s. Umweltbericht Kapitel 4.3.

## 7 FLÄCHENBILANZ

	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet gesamt	<b>25.671,09</b>	<b>65,84</b>
<b>WA1:</b>	14.116,48	36,21
<b>WA2:</b>	6.179,53	15,85
<b>WA3:</b>	5.375,08	13,79
Öffentliche Grünfläche (Park)	<b>420,40</b>	<b>1,08</b>
Öffentliche Grünfläche (RRB)	<b>1.454,31</b>	<b>3,73</b>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträu- chern und sonstigen Bepflanzungen:	<b>2.743,96</b>	<b>7,04</b>
Fläche für den Oberflächenwasserabfluss	<b>2.705,91</b>	<b>6,94</b>
Verkehrsflächen:	<b>5.993,37</b>	<b>15,37</b>
<b>Planstraßen A, B, C</b>	4.871,64	<b>12,49</b>
<b>Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbest.: Anliegerstraße (WA1)</b>	838,75	<b>2,15</b>
<b>Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbest.: Fuß- und Radweg</b>	282,98	<b>0,73</b>
Gesamt (Größe des Plangebiets)	<b>38.989</b>	<b>100</b>

## **8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

Langfristig sind geeignete Maßnahmen zu entwickeln um für alle Anrainergemeinden entlang der entwidmeten Bahnstrecke ein einheitliches Ziel- und Maßnahmenkonzept aufzustellen, sodass diese für den Biotopverbund potentiell wertvolle lineare Fläche, naturschutzfachlich besser genutzt werden kann.

## **9 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**

### **9.1 Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich sämtlich im Besitz der Gemeinde Parsau.

### **9.2 Behandlung des Bodens**

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB ist mit dem anfallenden Bodenabtrag und -aushub gemäß den DIN 18300 und 18915 zu verfahren. Nach Abtrag zum Zwecke der Erschließung der Privatgrundstücke ist der zuvor gesondert abgetragene und gelagerte humose Oberboden wieder aufzubringen, ohne aber das Gelände in seiner natürlichen Höhe zu beeinflussen oder zu verändern. Verbleibende Überschussmengen des sterilen Unterbodens sowie des humosen Oberbodens sind abzufahren oder anderweitig einzusetzen.

### **9.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist bei allen Flurstücken gesichert.

## **10VERFAHRENSVERMERK**

Der Entwurf der Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_.\_\_.2019 bis \_\_.\_\_.2019 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Parsau hat den Bebauungsplan „Kälberanger III“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.201\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Parsau, den \_\_.\_\_. 202\_

Unterschrift Bürgermeisterin

## **11 ANLAGEN**

Anlage 1: bsp ingenieure (2019): Baugrunduntersuchung und Versickerungsgutachten

Anlage 2: Ingenieurgesellschaft Prof. Dr.-Ing. E. Macke mbH (2019): Konzept zur Oberflächenentwässerung.

## **TEIL B UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB den gesonderten Teil III der Begründung. Seine Aufgabe besteht in der Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt worden sind. Der Zweck der Prüfung besteht darin, Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ihrer Umweltauswirkungen auszuloten.

Der Umweltbericht ist als Teil B der Begründung separat beigefügt.