



Gemeinde Parsau  
Samtgemeinde Brome  
Landkreis Gifhorn

## Bebauungsplan „Kälberanger IV“ Ortsteil Parsau

### Teil A

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Entwurf, Stand 13.10.2021



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

### **Planverfassende**

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

M.Sc. Laura-Charline 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</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>5</b>
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	5
1.3	Beschreibung des Plangebiets	8
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN</b>	<b>9</b>
2.1	Angabe der Rechtsgrundlagen	9
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2008	9
2.3	Flächennutzungsplanung	10
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>12</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
4.2.1	<i>Grundflächenzahl</i>	12
4.2.2	<i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	13
4.2.3	<i>Zahl der Vollgeschosse</i>	13
4.3	Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
4.3.1	<i>Bauweise</i>	13
4.3.2	<i>Baugrenzen</i>	14
4.4	Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	14
4.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)	14
4.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
4.6.1	<i>Straßenverkehrsfläche</i>	14
4.6.2	<i>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</i>	15
4.7	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	15
4.8	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
4.9	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)	15
<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>16</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung	16
5.2	Entwässerung	16
5.3	Erdwärmenutzung	16
5.4	Abfallbeseitigung	16
5.5	Übrige Ver- und Entsorgungen	17
<b>6</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE FESTLEGUNGEN</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b>	<b>19</b>
9.1	Bodenordnung	19

9.2	Behandlung des Bodens	19
9.3	Erschließung	19
<b>10</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>21</b>
<b>TEIL II</b>	<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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), Stand: 01.12.2020, 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 die Erweiterung des Baugebietes „Kälberanger III“ nach Westen (Teilfläche B).

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Mit dem Bebauungsplan „Kälberanger IV“ 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 zentralörtliche 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 Land geführt hat: „Der flächendeckende Preisanstieg begann 2014. Der Zusammenhang zur Geldpolitik der Europäischen Zentralbank ist eindeutig. Immer mehr verzinsten 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

---

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

Geldanlage gefragt.“<sup>2</sup> Diese Nachfragesteigerung berührt auch die Gemeinde Parsau, die eine deutliche Nachfrage nach Bauland erhalten hat. Die starke Nachfrage zeigt sich auch darin, dass alle im Jahr 2019 – 2020 angebotenen Wohngrundstücke im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Kälberanger III“ innerhalb kürzester Zeit reserviert und verkauft werden konnten.

Begründet 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 31.03.2020 insgesamt 1.874 EinwohnerInnen, 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 zwanzig Jahren Ausweisungen von mehreren Baugebieten. In den vorhandenen Neubaugebieten bestehen keine Baulandreserven mehr, so dass sie allesamt keine Alternativen darstellen.

---

<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 30.11.2020)

<sup>4</sup> [www.boeckler.de/wsi\\_118958.htm#](http://www.boeckler.de/wsi_118958.htm#) (Zugriff 30.11.2020)

<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 31.03.2020

Bebauungsplan	Satzungs- beschluss	Wohn-ein- heiten	Anmerkung
<b>Am Kälberanger</b>	2000	20	Vollständig bebaut.
<b>Kälberanger II</b>	2015	18	Vollständig bebaut.
<b>Am Klingenberg</b>	2017	20	Bauflächen sind ebenfalls alle bebaut bzw. die Grundstücke sind alle zur Bebauung verkauft.
<b>Kälberanger III</b>	2020	37	Bauflächen sind ebenfalls alle bebaut bzw. die Grundstücke sind alle zur Bebauung verkauft.
<b>Kälberanger IV</b>	2021 / 2022	19	

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.

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:

- 77 im Rahmen der Eigenentwicklung benötigte Wohneinheiten bis 2029<sup>7</sup>;
- 09 Wohneinheiten, die durch das Schließen von Baulücken bereitgestellt werden könnten;
- 37 realisierte Wohneinheiten durch das Baugebiet „Kälberanger III“ (2020);
- 31 Differenz = Wohneinheiten, die im Rahmen der Bauleitplanung für die Eigenentwicklung in der Gemeinde Parsau bereitgestellt werden sollten.**

Das vorgesehene Baugebiet „Kälberanger IV“ umfasst eine Fläche von 1,9 ha Fläche zur Eigenentwicklung. Bei Zugrundelegung der ortsüblichen Bebauungsdichte von elf Wohneinheiten je Hektar, könnten durch die Neuausweisung etwa 20 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Ausweisung des Baugebietes „Kälberanger IV“ weist 19 mögliche Bauplätze aus. Bei der Annahme, dass nur jeweils eine Wohneinheit errichtet wird, kann die Bebauung des Baugebiets „Kälberanger IV“ dem Bedarf an Bauland zur Eigenentwicklung vollumfänglich nachkommen, ohne ihn auszuschöpfen.

<sup>7</sup> Als Berechnungsgrundlage dient die Einwohnerzahl der Gemeinde Parsau im Jahr 2018 (1.872 Einwohner). Frühere Bauleitplanverfahren

<sup>8</sup> Fünf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Am Klingenberg“ benötigte, jedoch bisher nicht bereitgestellte Wohneinheiten sind inbegriffen.

Die vorgenannten Anlässe führen zu dem Entschluss, die Neubafläche Kälberanger IV auf dem im räumlichen Anschluss an die beiden älteren Baugebiete Kälberanger I und III 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 als „Kälberanger III“ bezeichnete Fläche befindet sich im östlichen Abschnitt, wobei das Regenrückhaltebecken sich nördlich an den Bereich „Kälberanger IV“ anschließt. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass sowohl das Oberflächenwasser aus Abschnitt 1 als auch aus Abschnitt 2 hier eingeleitet werden kann<sup>9</sup>.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. Entwickelt werden die westlichen Bereiche. Quelle: Eigene Darstellung Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft. 2020. Kartengrundlage: Google Maps

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst das Flurstück 2/71 der Flur 19 in der Gemarkung Parsau. Die Flächen gehören der Gemeinde Parsau.

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



### **Beschreibung der Flächen**

Das Plangebiet besteht aus bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Flurstück 2/71 grenzt im Süden an das Baugebiet „Kälberanger“ an und im Norden an das zukünftige Regenrückhaltebecken der Baugebiete „Kälberanger III“ und „Kälberanger IV“. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bewachsene Trasse der ehemaligen Bahnstrecke Wittingen-Rühen an, die 1974 stillgelegt wurde. Die seit 1909 betriebene Trasse der Bahn wurde 2016 entwidmet. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Baugebiet „Kälberanger III“.

## **2 PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN**

### **2.1 Angabe der Rechtsgrundlagen**

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie
- die NBauO.

### **2.2 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.

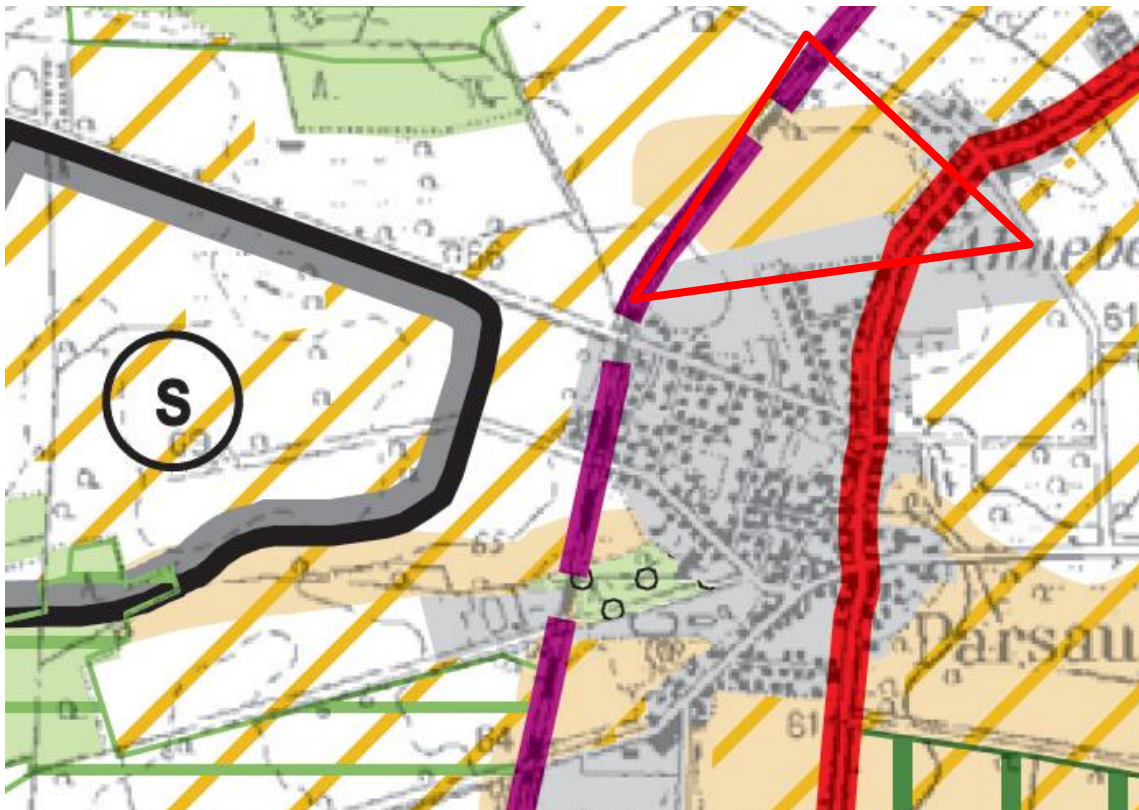


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionales Raumordnungsprogramm von 2008. Quelle: Zweckverband Großraum Braunschweig

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.

### 2.3 Flächennutzungsplanung

In der Darstellung des aktuell gültigen Flächennutzungsplans befindet sich das Plangebiet im Innenbereich nach § 34 BauGB. Südlich grenzen umfangreiche Wohnbauflächen an. Die südlich angrenzende Wohnbebauung ist nach der letzten Änderung des Flächennutzungsplans (2020) als Wohnbaufläche dargestellt.

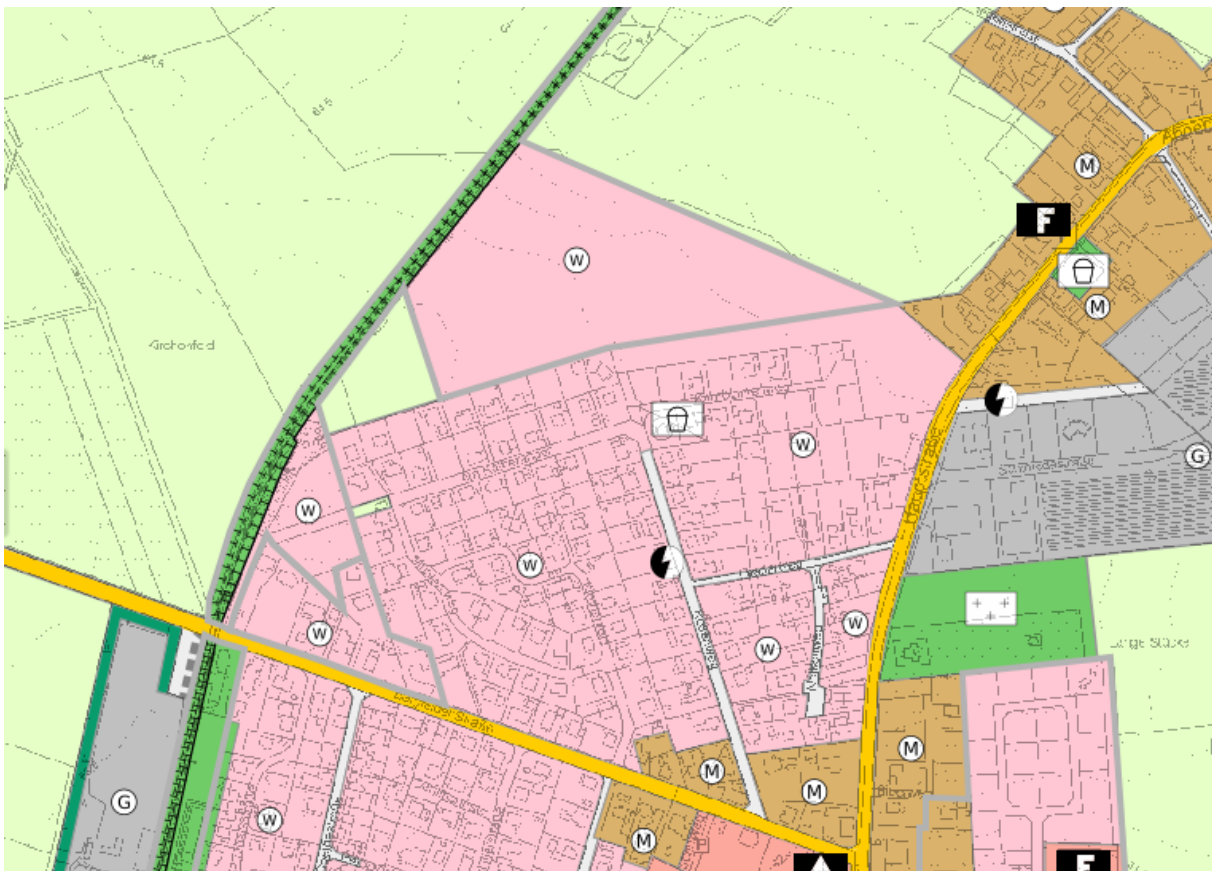


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome für die Ortslage Parsau. Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig: Flächennutzungspläne der Region (16.09.2020). Unter: <https://www.regionalverband-braunschweig.de/fnp/>

### 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht eine Fortsetzung der Wohnbauflächen in Richtung Norden vor. Die Haupteerschließung erfolgt über den Rosenweg, der als Hauptsammel- und Erschließungsstraße dient. Nach Westen hin wird von der Erschließungsstraße des Baugebietes „Kälberanger III“ eine Ringstraße durch das Baugebiet führen.



Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf für die Bebauung Kälberanger IV. Quelle: eigener Entwurf November 2020; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020

## 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 angrenzenden Wohngebiete „Kälberanger I, II und III“ sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Baugebiet „Kälberanger IV“ 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.

### 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 IV“ 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 östlich angrenzenden Baugebiet „Kälberanger III“ 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 Einzelhäuser 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. Zur Haupterschließungsstraße, der Fortsetzung des Rosenweges, wird eine Baugrenze von 5 m festgesetzt. Hier können bei Bedarf parkende Fahrzeuge abgestellt werden, ohne dafür den Straßenraum in Anspruch nehmen zu müssen.

#### **4.4 Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports 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>10</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 dürfen sich neben ortsüblichen Grünstrukturen ausschließlich Einfriedungen 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. Darüber hinaus wird dadurch gesichert, dass die Grenze der möglichen Eigenentwicklung nicht überschritten wird. Für Familienangehörige ist eine zweite Wohneinheit mit maximal 40 m<sup>2</sup> im Gebäude zulässig.

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

##### **4.6.1 Straßenverkehrsfläche**

Die hauptsächliche Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über die Verlängerung des Rosenweges. Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße. Die Planstraße zweigt von der Verlängerung des Rosenweges ab und mündet als Ringgstraße auch wieder im Rosenweg.

Die Planstraße wird als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Der Ausbau der Planstraße muss gemäß den Anforderungen der Feuerwehr und der Entsorgungsfahrzeuge entsprechen.

---

<sup>10</sup> vgl. BVerwG, U. v. 17.12.76



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

Die Verkehrsfläche, die vom Plangebiet in Richtung des westlich angrenzenden Flurstücks 2/31 führt, wird im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ festgesetzt. Diese Anliegerstraßen dient allein einer möglichen Erschließung der neu entstehenden Baugrundstücke.

#### **4.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die eine Trafostation enthält, die sowohl für die Stromversorgung des Wohngebiets des Bebauungsplans „Kälberanger III“ als auch für das aktuelle Planverfahren benötigt wird.

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

Am westlichen Ende der Ringsstraße wird eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt, die die Zweckbestimmung „Parkanlage“ erhält. Sie soll als künftiger Treffpunkt für die AnwohnerInnen dienen.

#### **4.9 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>11</sup>. Für die Regelung sämtlichen anfallenden Oberflächenwassers wurde im Planverfahren des mittlerweile rechtsgültigen Bebauungsplans „Kälberanger III“ nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Kälberanger IV“ ein großes Rückhaltebecken für Oberflächenwasser ausgewiesen. Das Speichervolumen dieses Rückhaltebeckens wurde so berechnet, dass sowohl anfallendes Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kälberanger III“ als auch aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kälberanger IV“, eingeleitet und rückgehalten werden kann. Die Leistungsfähigkeit des Rückhaltebeckens wurde durch ein entsprechendes Gutachten belegt.

---

<sup>11</sup> vgl. GGU (2020): Baugrund- und Versickerungsgutachten Bebauungsplan „Kälberanger IV“, Parsau. S. 9.

## 5 ERSCHLIEßUNG

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Verlängerung des Rosenweges. Von dieser Straße zweigt die Planstraße als Ringstraße ab, um das Plangebiet im Inneren zu erschließen. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Bushaltestellen in der Bergfelder Str. bzw. Hauptstraße.

### 5.2 Entwässerung

Wie in Kapitel 4.9 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.

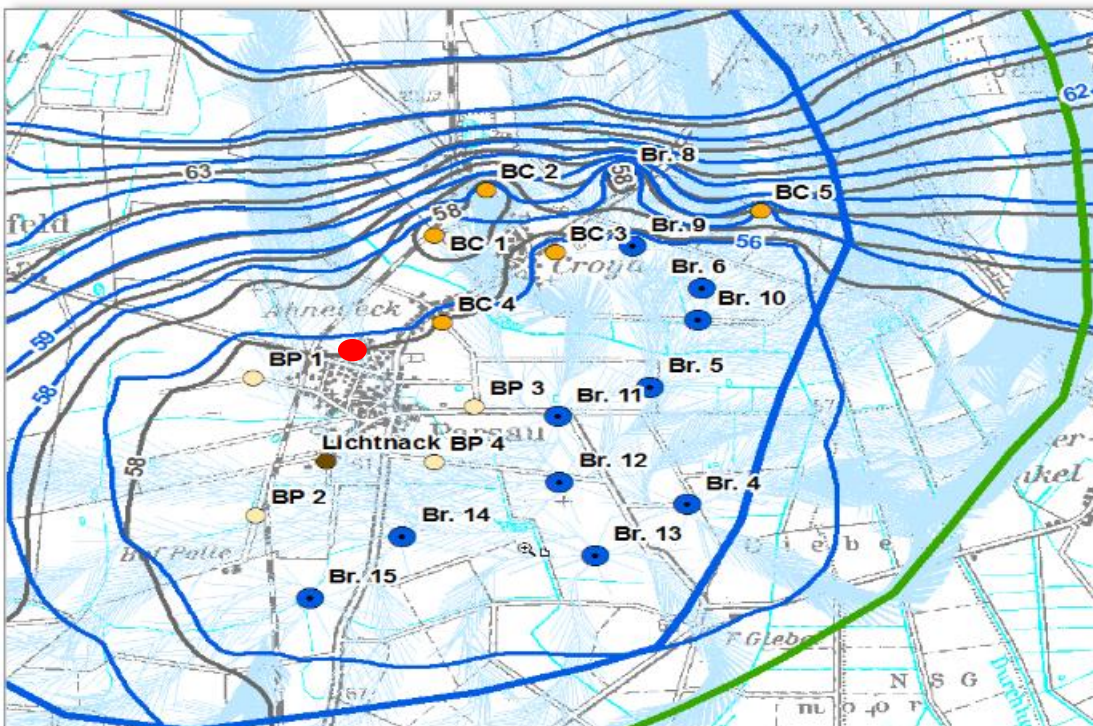


Abb. 5: Antrag auf Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Rühren im Versorgungsbereich der LSW Land E-Stadtwerke Wolfsburg – Projektblatt 06098<sup>12</sup>

### 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.

<sup>12</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)



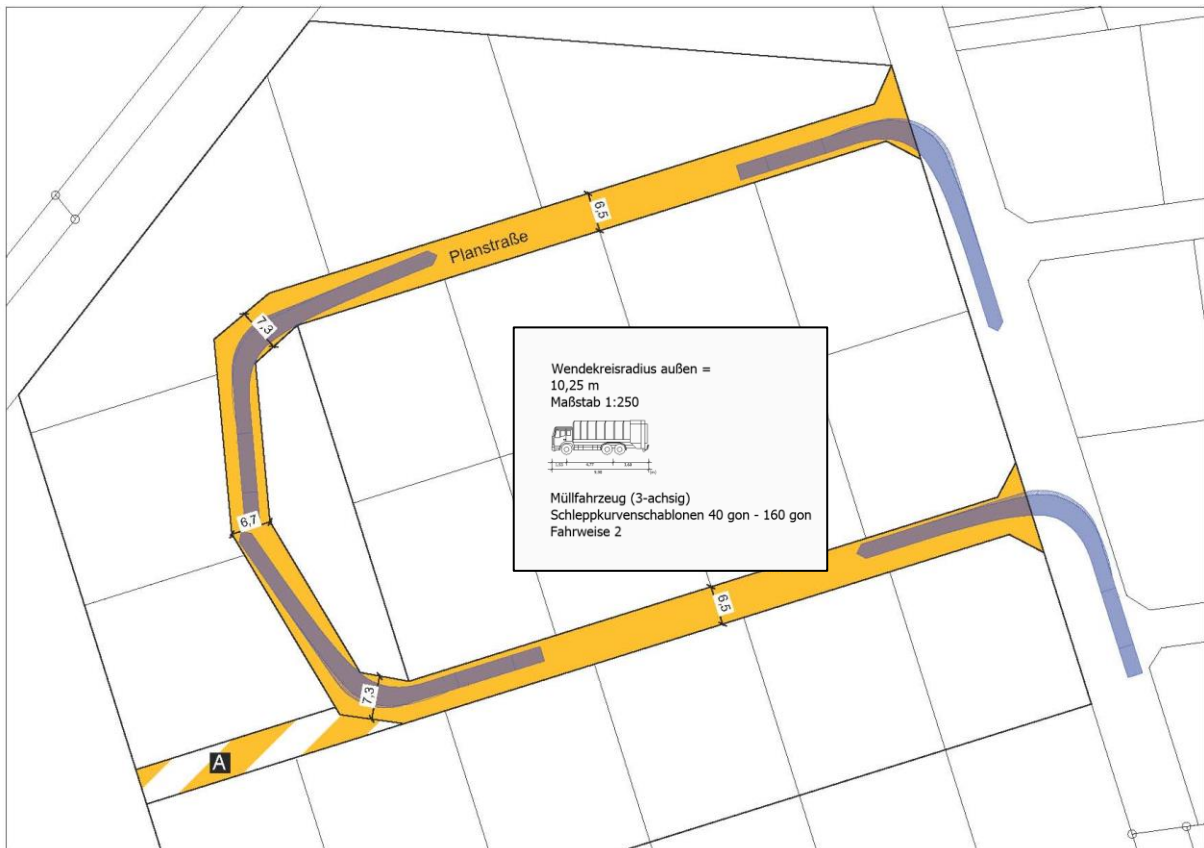


Abb. 6: Darstellung der Schleppkurven für die öffentliche Abfallentsorgung

## 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, Max-von-Laue-Weg 1, 38448 Wolfsburg
- Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Max-von-Laue-Weg 1, 38448 Wolfsburg
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Max-von-Laue-Weg 1, 38448 Wolfsburg

## 6 GRÜNORDNERISCHE FESTLEGUNGEN

Der Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan wurde 2021 durch MSc. Geoökol. J. Heinsel und Dipl. Biol. M. Fischer vom Büro BIODATA aus Braunschweig erarbeitet und bildet den Teil II dieser Begründung (siehe Seite 23 und Anlage 02b).

Die Bewertung des Eingriffs erfolgte auf Grundlage der »Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung« des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013). Die Ausgleichsflächenermittlung zum Schutzgut Boden basiert auf den Angaben des NLWKN (Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. – Inform. d. Naturschutz Niedersachsen, 26 (1) (1/2006).

Zur Vorbereitung des Bauleitverfahrens sind zum Schutzgut Pflanzen und Tiere naturschutzfachliche Untersuchungen zur Biotopsituation, zu den Brutvögeln und Reptilien durchgeführt worden. Weitere schutzgutrelevante Informationen wurden über öffentliche Datenquellen eingeholt.

Insgesamt wurde der Planbereich „Kälberanger IV“ in Bezug auf seine Biotopausstattung als geringwertig bewertet. Einen Lebensraum bietet die Fläche hauptsächlich für Brutvögel des Offen- und Halboffenlandes. Für Reptilien ist die Bedeutung der Fläche selbst gering. Das angrenzende, aufgegebene Bahngleis erscheint dagegen als Lebensraum geeignet, jedoch wird für diese Artengruppe die Eignung des Bereiches durch Verbuschung derzeit als ungünstig eingeschätzt.

Die nach Bundesnaturschutzgesetz kompensationspflichtige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Vorgesehen ist die Aufwertung von Teilabschnitten des angrenzenden ehemaligen Bahndamms durch Erhöhung der Strukturvielfalt nördlich und südlich der Ortschaft Croya als Lebensraum für Arten des Halboffenlandes und der Reptilien sowie die Anlage einer Brache als Aufwertung vorhandenen Lebensraums (Nahrungshabitat) für Brutvögel des Offen- und Halboffenlandes sowie zur Kompensation der Beeinträchtigung des Bodens.

Nach Umsetzung aller Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen nach Bundesnaturschutzgesetz.

## 7 FLÄCHENBILANZ

Fläche	Größe (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>16.824,19</b>	<b>85,34%</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>2.233,00</b>	<b>11,33%</b>
Planstraße	2.000,30	10,15%
Private Anliegerstraße	232,70	1,18%
<b>Grünflächen</b>	<b>627,22</b>	<b>3,18%</b>
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>30,00</b>	<b>0,15%</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>19.714,35</b>	<b>100%</b>

## 8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Noch keine.

## 9 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

### 9.1 Bodenordnung

Ein Umlenungsverfahren 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 abzuführen oder anderweitig einzusetzen.

### 9.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bei dem Flurstück gesichert.

## 10 VERFAHRENSÜBERSICHT

### Verfahrensschritt

<b>Aufstellungsbeschluss</b> § 2 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	30.09.2020
<b>Frühzeitige Beteiligung</b> § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung	11.12.2020
	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	18.12.2020- 29.01.2021
<b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b> § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Gemeinderat	14.10.2021
	Bekanntmachung	22.10.2021
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	01.11.2021- 03.12.2021
<b>Abwägung und Satzungsbeschluss</b> § 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	00.00.20.00
	Bekanntmachung/ Inkrafttreten	00.00.20.00

## 11 VERFAHRENSVERMERK

Der Entwurf der Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_.\_\_.202\_ bis \_\_\_.\_\_.202\_ öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Parsau hat den Bebauungsplan „Kälberanger IV“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_.\_\_.202\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

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

Unterschrift Bürgermeisterin

## **12 ANLAGEN**

Anlage 02b: J. Heinsel, J. und Fischer, M. (2021): Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kälberanger IV“. BIODATA GbR, Braunschweig.

Anlage 03a: Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU) (2020): Baugrunduntersuchung und Versickerungsgutachten.

Anlage 03b: Ingenieurgesellschaft Prof. Dr.-Ing. E. Macke mbH (2019): Konzept zur Oberflächenentwässerung. Tiefbauliche Erschließung Bebauungsgebiet „Kälberanger III“.

Anlage 03c: ALAND Landschafts- und Umweltplanung (2020): Biotoptypenkartierung Bahndamm.

## **TEIL II UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht (siehe Anlage 02b) bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB den gesonderten Teil II 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.