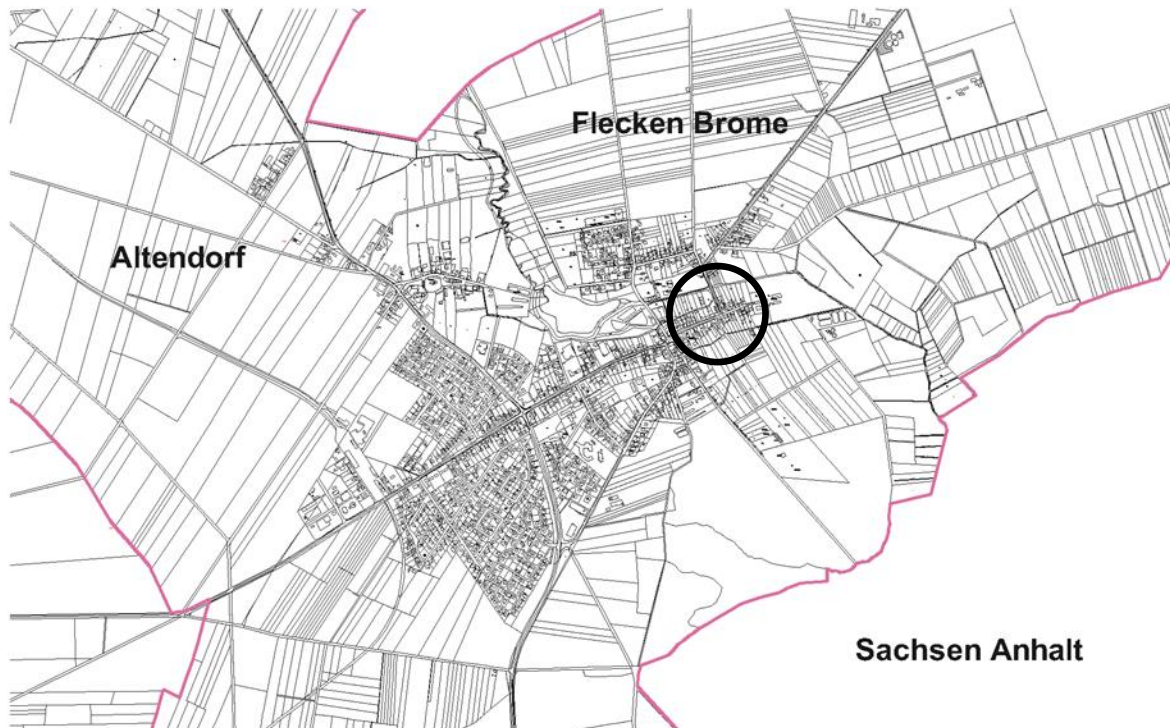


Begründung zum Bebauungsplan "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 10/ 2020
§§ 3 (2)/4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Biol. E. Lüderitz, Dipl.-Ing- V. Bolze; A. Körtge, K. Müller

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
1.0 Vorbemerkung	2
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	3
1.3 Ausgangssituation	3
1.4 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes/ Entwicklungsgebot	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Ver- und Entsorgung	8
2.3 Verkehrliche Erschließung	9
2.4 Brandschutz	9
2.5 Bodenschutz	9
2.6 Gewässerschutz	10
2.7 Immissionsschutz	10
3.0 Umweltbericht	11
3.1 Einleitung	11
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	11
3.1.2 Rechtliche und planerische Grundlagen/ Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	11
3.1.3 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
3.4 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
3.5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	14
3.6 Quellenangaben	16
3.7 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	16
3.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
4.0 Örtliche Bauvorschrift	17
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	24
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	28
7.0 Zusammenfassende Erklärung	29
7.1 Ziel der Planung	29
7.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung	29
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	29
9.0 Verfahrensvermerk	30

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

1.0 Vorbemerkung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortschaft Brome, beiderseits der "Hauptstraße" (B 248) zwischen den beiden Ohrearmen und umfasst weite Teile des alten Ortskernes. Östlich angrenzend beginnt das "Junkerende" an dessen Ende sich die Burg Brome befindet, die hier den Abschluss der Ortslage markiert. Das westliche Ende des Plangeltungsbereiches markieren die "Mühlenstraße" im Norden und die "Steimker Straße" im Süden. Die rechtsverbindliche Abgrenzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3,21 ha.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

In der jüngeren Vergangenheit gibt die bauliche Entwicklung in der historischen Ortsmitte des Flecken Brome Anlass zur Sorge. Reale und drohende Substanzverluste schwächen ihre strukturelle Identität, während in Baugesuchen, die ja ein Potenzial zur Erneuerung und Innenentwicklung belegen, Zielkonflikte zwischen veränderten Nutzungsansprüchen, dem Schutz des noch weitgehend geschlossenen Ortsbildes und baurechtlichen Anforderungen zutage treten. Der Bestandssituation droht dadurch der Verlust ihrer prägenden Funktion für das städtebauliche Gesamtbild des Fleckens.

Die erforderliche Konfliktbewältigung war bisher im unbeplanten Innenbereich, in dem nach § 34 BauGB immer nur Einzelfallentscheidungen gefällt werden können, nicht befriedigend zu leisten.

In dieser Situation hat der Gemeinderat des Flecken Brome die Notwendigkeit einer steuernden Planung erkannt, eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen und die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beauftragt. Auf Grundlage dieser zwischenzeitlich vorliegenden Untersuchung wird nunmehr in einem ersten Schritt für den Bereich der Hauptstraße der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, um den vorhandenen Ortscharakter zu erhalten und gleichzeitig die erforderliche, behutsame Modernisierung und Erneuerung der historischen Bausubstanz ordnend zu begleiten. Diesem Ziel dient auch die dem Bebauungsplan als Ergänzung beigefügte Örtliche Bauvorschrift, die insbesondere die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Notwendigkeiten bezüglich der vorhandenen Baudenkmale und den Erhalt der historischen Bauformen und des Ortsbildes gewährleisten soll.

Daneben werden in kleineren Teilbereichen kontrolliert Möglichkeiten für bauliche Ergänzungen geschaffen.

Für den vergleichbar sensiblen, östlich angrenzenden Bereich "Junkerende" erfolgt eine Regelung in einem separaten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt.

1.3 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage und bildet mit dem weiter östlich angrenzenden "Junkerende" den historischen Ortskern des Fleckens Brome.

Die Flächen sind überwiegend durch ältere, teilweise historische Bebauung geprägt. Einige Gebäude und Ensembles stehen unter Denkmalschutz. Neben reinen Wohnge-

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

bäuden finden sich auch Reste alter Hofanlagen und weitere Nebengebäude in hinterliegenden, geschlossenen Hofsituationen. Die überwiegende Nutzungsform ist das Wohnen: Daneben bestehen in den Erdgeschossbereichen gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe (z.B. eine Bankfiliale, Frisör) Büronutzungen (z.B. Anwaltskanzlei) und verschiedene Angebote aus dem Bereich des Gesundheitswesens (z.B. Arztpraxis, Apotheke). Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich direkt angrenzend ein Nahversorger mit Backshop an der Mühlenstraße.

Bei den Flächen südlich und südöstlich des Plangeltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich grenzt das Gelände des Bromer Freibades an.

1.4 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Der Flecken Brome ist Mitgliedsgemeinde in der Samtgemeinde Brome. Diese liegt an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt im Nordosten des Landkreises Gifhorn.

Wolfsburg ist als Oberzentrum wichtiger Beziehungspunkt für die Samtgemeinde Brome. So sind beispielsweise die Arbeitspendlerbeziehungen überwiegend dorthin ausgerichtet.

Nach landesplanerischen Vorgaben¹⁾ liegt die Samtgemeinde Brome innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Nach den aktuellen regionalplanerischen Vorgaben²⁾ sind weite Teile des Samtgemeindegebietes als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dies vor allem aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft, in Teilen aber auch aufgrund des hohen Ertragspotenzials. Auch der Zentralort Brome liegt innerhalb dieser Flächen. An den Zentralort grenzen zudem im Nordosten und Südosten Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft an, die gesamte Ortslage liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung und entlang der Ohre besteht ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz.

Alle bewaldeten Bereiche im Samtgemeindegebiet sind als Vorbehaltsgebiete für Wald, die häufig mit Vorranggebiet für ruhige Erholung oder Vorbehaltsgebieten für Naturschutz überlagert sind, belegt. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Samtgemeindegebietes mehrere Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung, hier speziell Sand.

Der Zentralort der Samtgemeinde, der Flecken Brome ist mit den Ortsteilen Brome und Altendorf als Grundzentrum mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus festgelegt. Hiermit verbunden sind zum einen die Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und im Zusammenhang mit der besonderen Aufgabe Tourismus und Erholung gleichzeitig auch

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fassung 2017

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig, 2008

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

die Mitversorgung der jeweiligen Fremdenverkehrsgäste. Diese Funktionen werden innerhalb des Ortes konzentriert.

Hinzu kommt im Bereich der grundzentralen Aufgaben die Bereitstellung von Wohnraum bzw. Bauland zur Weiterentwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, die gem. Vorgabe des Regionalen Raumordnungsprogrammes über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehen, um im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige zentrale Orte zu erhalten. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 stellt hierzu fest, dass im Flecken Brome Potenziale für eine weitere Siedlungsentwicklung am Standort vorhanden sind.

Die Samtgemeinde Brome ist insgesamt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Als Hauptverbindungen fungieren dabei die Bundesstraße B 248, die das Gemeindegebiet von West nach Ost durchquert sowie die Bundesstraße B 244, die die Hauptverbindung in Nord-Süd-Richtung darstellt. Darüber hinaus tragen mehrere Landesstraßen zur Erschließung des Samtgemeindegebietes bei.

Über die Bundesstraßen leicht erreichbar liegt in kurzer Entfernung bei Wolfsburg das Ende der A 39, über die die A 2 kurzfristig zu erreichen ist. Für die Zukunft ist der weitere Ausbau der A 39 nach Norden vorgesehen, womit sich die Einbindung der Samtgemeinde noch weiter verbessern dürfte.

Ein Bahnanschluss zur Personenbeförderung besteht im Samtgemeindegebiet nicht mehr. Alle Verbindungen werden über Bus-Linien wahrgenommen.

Die Samtgemeinde hat derzeit rd. 15.324 Einwohner.

Der Flecken mit den Ortsteilen Altendorf und Brome hat derzeit rd. 3.200 Einwohner. Die innerörtlichen Bereiche sind im Regionalen Raumordnungsprogramm als bebauter Bereich gekennzeichnet. Das jetzt durch die Planung erfasste Gebiet liegt im Osten der Ortslage, nördlich und südlich der Hauptstraße (B 248).

1.5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes/ Entwicklungsgebot

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Brome (50. Änderung) ist das Plangebiet als Teil einer gemischten Baufläche (M) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt.

Mit der Planung eines urbanen Gebietes (MU) wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB unter Würdigung der besonderen städtebaulichen Situation des historischen Ortskernes Rechnung getragen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dar. Insoweit sind die gewählten Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt.

Das Plangebiet bildet den historischen Ortskern von Brome beiderseits der "Hauptstraße". Die Grundstücke sind überwiegend im historischen Kontext bebaut und weisen eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen auf. Diese typische Bebauung setzt sich östlich des Plangebietes im "Junkerende" teilweise fort und endet mit der Burg Brome am östlichen Ortsrand. Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal ist die Lage zwischen den beiden Ohrearmen.

Die historische Bebauung diente und dient neben dem Wohnen auch landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung und ist dadurch von einer Vielzahl von Bautypen und Nebengebäuden geprägt.

Zweck der vorliegenden Planung ist insoweit im Wesentlichen die Erhaltung der historischen städtebaulichen Situation sowie die Steuerung der behutsamen Erneuerung. Eine neue städtebauliche Ortsentwicklung wird damit nicht vorbereitet.

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Im Sinne der Planungsabsicht wird ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, um die besondere Nutzungsdurchmischung im Plangebiet zu erhalten und zu fördern. Dabei stehen sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzungen und insbesondere Dienstleistungen aller Art als Schwerpunkte im Fokus. Diese Nutzungsmischung kann durch das ansonsten auch mögliche Mischgebiet nicht abgebildet werden. Insbesondere von Vorteil ist im vorliegenden Fall die Tatsache, dass innerhalb eines urbanen Gebietes die Nutzungsmischung im Gegensatz zum Mischgebiet nicht gleichgewichtig sein muss.

In der textlichen Festsetzung Ziffer 1 werden die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zugelassen, da sie zum einen nicht dem vor Ort vorhandenen Nutzungskanon entsprechen und zum anderen auch in diesem Ortsbereich von Brome als eher störend anzusehen wären.

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der Nutzung wird für den Plangebietsbereich eine Grundflächenzahl von 0,6 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Unter Berücksichtigung der besonderen Funktionen des Plangebietes wird eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies wird in den straßenbegleitenden Bereichen an der Hauptstraße als zwingend festgesetzt, um die historischen Bauzusammenhänge und den charakteristischen Straßenraum dauerhaft zu sichern.

In den hinterliegenden Baufeldteilen wird die Zweigeschossigkeit als Obergrenze vorgegeben. Dies wird damit begründet, dass hier keine besonderen städtebaulichen Funktionen für den Straßenraum der Hauptstraße zu sichern sind und somit die Ausgestaltung zukünftiger Bebauung eine größere Flexibilität erhalten kann ohne dass es zu Auswirkungen auf das Ortsbild kommt. Gleichzeitig kann hier im Übergang zu den

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

angrenzenden Mühlenarmen der Ohre eine abgestufte Bauweise auch im Hinblick auf die im Süden angrenzenden freie Landschaft zugelassen werden.

Auf die Festsetzung einer Hauptgebäuerichtung wird im Teilbereich südlich der Hauptstraße verzichtet, da hier bereits von alters her sowohl giebel- als auch traufständige Bebauung vorhanden ist. Die hier teilweise bereits vorhandene Kleinteiligkeit kann auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen in aktuell noch nicht bebauten Teilbereichen zugelassen werden.

Im Gegensatz dazu wird für den überwiegenden Teil der überbaubaren Flächen nördlich der Hauptstraße eine Hauptgebäuerichtung mit Firstrichtung parallel zur Straße festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist der Erhalt des Charakters der hier vorhandenen historischen Bebauung – sowohl im vorderen, als auch im hinteren Teil der Grundstücke –im Hinblick auf den Erhalt des prägenden Ortsbildes hier im historischen Ortskern von Brome.

- Festsetzungen zur Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise werden innerhalb des Plangebietes sehr differenziert unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation getroffen.

So wird nördlich der Hauptstraße und am Südwestrand des Plangeltungsbereiches östlich der Steimker Straße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hiermit wird der hier vorhandenen ortsbildprägenden und historisch gewachsenen baulich weitgehend geschlossenen Einfassung des Straßenraumes Rechnung getragen und das Ortsbild in seiner Bedeutung an diesen Stellen gesichert.

Südlich der Hauptstraße wird in weiten Teilen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies gilt auch für zwei kleinere Teilbereiche nördlich der Straße, am westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches. Anlass hierfür ist die Tatsache, dass innerhalb dieser Teilflächen nur kleinere Abschnitte eine bauliche Geschlossenheit aufweisen. Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet entweder diese Baustruktur beizubehalten, oder bei Bedarf auch längere geschlossene Bereiche auszubilden, was auf der Grundlage der zulässigen Gebäudeausdehnung möglich wird. Eine verpflichtende Verbindung zwischen den Gebäuden wird dabei jedoch bewusst vermieden.

In der textlichen Festsetzung Ziffer 2 sind neben der Zulässigkeit von Gebäuden ohne und mit einseitigem Grenzabstand auch Mindest- und Höchstbreiten für die seitlichen Grenzabstände festgesetzt. Damit werden einerseits die im historischen Ortsbild üblichen Lückenbildungen für Zufahrten oder Entwässerungsgassen gesichert, andererseits z.B. für Wohnhäuser in der nördlichen Hinterbebauung unter Wahrung der städtebaulichen Gesamtstruktur ausreichende Grenzabstände für Freiraumnutzungen ermöglicht.

Für den Bereich um die Kirche und den Südrand des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies wird mit dem Umstand begründet, dass überwiegend einzelne, eher kleinteiligere Gebäudestrukturen vorhanden sind. Darüber hinaus sind hier in geringen Umfang Flächen für eine bauliche Erweiterung vorgesehen. Um diese im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft am Ortsrand nicht zu massiv werden zu lassen, wird die offenen Bauweise gewählt.

Mit der textlichen Festsetzung einer Pflanzbindung in Bereichen mit offener Bauweise (Ziffer 4) sollen ökologische Ziele unterstützt werden. Am südlichen Ortsrand fördert die Eingrünung auch die gestalterische Einbindung von Neubauten. Im Bestand und bei der Errichtung von Nebengebäuden ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

- Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb der Baugebiete werden die überbaubaren Flächen durch Baulinien oder Baugrenzen bestimmt. Dabei werden die Baufelder großzügig bemessen, um einerseits eine gute Ausnutzbarkeit der Flächen hier im alten Ortskern zu gewährleisten. Gleichzeitig wird damit jedoch auch der Tatsache Rechnung getragen, dass die alten baulichen Strukturen im Gebiet bereits seit langem eine umfangreiche, charakteristische Bebauung auf weiten Teilen der Grundstücke aufweist.

Direkt angrenzend an die Hauptstraße und überwiegend auch im Bereich der Eckgrundstücke zu den einmündenden Seitenstraßen werden Baulinien festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, das historische Ortsbild mit seiner den Straßenraum einfassenden baulichen Präsenz zu erhalten und auch bei zukünftigen Neubauvorhaben diesen städtebaulichen Kontext zu sichern. Der Bestand historischer Bauten und die nach der ÖBV zulässigen plastischen Fassadenelemente erfordern eine Präzisierung des Bauens an den Baulinien. In der textlichen Festsetzung Ziffer 3, Absätze 1 und 2, werden die zulässigen Überschreitungen für Dachüberstände und Erker geregelt. Zur Vermeidung dauerhafter Baulücken, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen und das städtebauliche Ziel einer geschlossenen Bebauung vereiteln, ist unter Absatz 3 festgesetzt, dass in den hinteren Grundstücksbereichen nur bei geschlossener Straßenrandbebauung gebaut werden darf.

Für die anderen Ränder des überbaubaren Bereiches werden Baugrenzen festgesetzt. Nördlich der Hauptstraße liegt die Baugrenze dabei direkt an dem dort verlaufenden Ohrearm an. Dies ergibt sich aus der vorhandenen historischen Uferstrandbebauung, die auch zukünftig ermöglicht werden soll, um die vorhandene Charakteristik zu erhalten. Im Süden der Straße wird dagegen ein größerer Abstand zum Ohrearm gewahrt. Ziel ist es hier, angrenzend an die Landschaft keine Massierung der Bebauung zuzulassen und einen fließenden Übergang zwischen Ortslage und dem Umland zu schaffen. Historische Bauzusammenhänge sind hier nicht zu berücksichtigen. Als Ausnahme in diesem Abschnitt ist die Bebauung in der Südwestecke des Geltungsbereiches einzustufen. Hier besteht bereits seit langem eine Überbauung des Mühlengrabens mit Wohngebäuden. Um diese planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig weitere Überbauungen des Gewässers zu vermeiden wird hier die Baugrenze eng an den Gebäudebestand angepasst.

2.2 Ver- und Entsorgung

Netze für Wasser, Gas und Elektrizität sind im Bereich der Hauptstraße vorhanden. Zum Anschluss bisher nicht bebauter Grundstücksteile sind neue Hausanschlüsse herzustellen.

Die zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Anschlüsse an die Regenwasserkanalisation sind für die vorhandenen bebauten und ehemals bebauten Grundstücke bereits vorhanden. Lediglich bei der Errichtung von Gebäuden auf bisher nicht bebauten Grundstücksteilen sind zukünftig Einleitungsgenehmigungen zu beantragen. Grundsätzlich besteht im Plangebiet auch zukünftig aufgrund des nicht unerheblichen Freiflächenanteils die Möglichkeit, wie bisher Teile des anfallenden Regenwassers zu versickern.

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Gifhorn. Eventuell anfallender Sondermüll ist, soweit er nicht wiederverwertet werden kann, auf die dafür vorgesehenen Deponien zu verbringen. Dieses gilt auch im Rahmen der Bauphase für neue Gebäude.

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von der Hauptstraße aus erschlossen. Die hinterliegenden Grundstücksbereiche sind über private Zufahrten an die Ortsstraßen angebunden.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von zwischen 50 und rd. 280 m zu der nächstgelegenen Haltestelle des ÖPNV, die von der Regiobuslinie 160 sowie mehreren regionalen Buslinien angefahren wird. Damit ist eine gute fußläufige Anbindung aus dem Plangebiet gegeben.

2.4 Brandschutz

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu den bebauten Plangebietssteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind grundsätzlich sicherzustellen.

Als Grundschutz wurde im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung (MU) von der unteren Brandschutzbehörde ein Löschwasserbedarf (96 m³/h) festgelegt, da das technische Regelwerk "Arbeitsblatt W 405" des DVGW für die Nutzung Urbanes Gebiet (MU) noch keine Vorgaben enthält. Ungeachtet dessen ist die Löschwassermenge für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Für großformatige Neubauten wie z.B. "Seniorenwohnanlagen" ist zudem ein zusätzlicher Objektschutz in Abhängigkeit von den baulichen Dimensionen erforderlich.

Die Versorgung zu Löschzwecken kann durch Entnahme aus dem vorhandenen Leitungsnetz über Überflurhydranten erfolgen. Am westlichen (Hauptstraße) und östlichen (Salzwedeler Straße) Rand des Plangebietes sind Hydranten mit der erforderlichen Lieferleistung vorhanden. Die Entfernung der beiden Hydranten zum Zentrum des Baugebietes beträgt dabei jeweils rund 150 m. Ein entsprechender Nachweis des Versorgungsträgers liegt vor.

Zusätzliche Regelungen und sonstige Einzelheiten sowie ggf. erforderliche Maßnahmen sind bei Bedarf (das Gebiet ist bereits langjährig überwiegend bebaut) mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Gifhorn und der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort abzustimmen und festzulegen.

2.5 Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden. Auch wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits von alters her baulich genutzt und in weiten Teilen bereits versiegelt und baulich genutzt ist.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei ist anfallender Überschussboden als Abfall im Sinne des § 3 dieses Gesetzes nach den Grundsätzen "Vermeidung vor Verwertung" und "Verwertung vor Beseitigung" zu entsorgen. Die Verwertung muss dabei ordnungsgemäß und schadlos sein.

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

2.6 Gewässerschutz

An das Plangebiet grenzen im Westen, Norden und Süden mit den Ohrearmen (Mühlengraben) Teile des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ohre an. Die Abgrenzung wurde nachrichtlich übernommen. Eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet wird durch die Planung nicht vorbereitet. Die erforderlichen Unterhaltungstreifen werden, wie bisher auch, in der erforderlichen Breite zumindest einseitig (unter Berücksichtigung des Bestandes) freigehalten.

Lediglich im Südwesten des Plangebietes kann im Bereich einer bereits vorhandenen, genehmigten den Mühlengraben überspannenden Altbebauung kein Unterhaltungstreifen eingehalten werden.

2.7 Immissionsschutz

Bedingt durch die Lage des Plangebietes direkt nördlich und südlich der Hauptstraße (B 248) sind die Gebäude einer Grundbelastung durch Verkehrsgeräusche ausgesetzt. Da es sich jedoch um eine gewachsene Gemengelage in einem überwiegend bebauten Quartier mit geschäftsbezogenen Stellplätzen, landwirtschaftlichen Nutzungen und Wohnnutzungen mit Stellplätzen handelt, sind aktuell keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich, sodass auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet wurde. Eine Festlegung von Lärmkontingenten ist, insbesondere aufgrund der vorhandenen Situation und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, ausgehend vom überwiegend gebietstypischen Verkehr nicht erforderlich.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass durch die beengten Straßenverhältnisse in der Salzwedeler Straße am Ostende des Plangebietes kein Schwerlastverkehr auf der Hauptstraße liegt. Die für vergleichbare Quartiere zu berücksichtigenden Orientierungswerte können, auch aufgrund der Bebauungsstruktur, voraussichtlich eingehalten werden.

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

In der jüngeren Vergangenheit gibt die bauliche Entwicklung in der historischen Ortsmitte des Flecken Brome Anlass zur Sorge. Reale und drohende Substanzverluste schwächen ihre strukturelle Identität, während in Baugesuchen, die ja ein Potenzial zur Erneuerung und Innenentwicklung belegen, Zielkonflikte zwischen veränderten Nutzungsansprüchen, dem Schutz des noch weitgehend geschlossenen Ortsbildes und baurechtlichen Anforderungen zutage treten. Der Bestandssituation droht dadurch der Verlust ihrer prägenden Funktion für das städtebauliche Gesamtbild des Fleckens.

Die Flächen sind überwiegend durch ältere, teilweise historische Bebauung geprägt. Einige Gebäude und Ensembles stehen unter Denkmalschutz. Neben reinen Wohngebäuden finden sich auch Reste alter Hofanlagen und weitere Nebengebäude in hinterliegenden, geschlossenen Hofsituationen. Die überwiegende Nutzungsform ist das Wohnen: Daneben bestehen in den Erdgeschossbereichen gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe (z.B. eine Bankfiliale, Frisör) Büronutzungen (z.B. Anwaltskanzlei) und verschiedene Angebote aus dem Bereich des Gesundheitswesens (z.B. Arztpraxis, Apotheke). Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich direkt angrenzend ein Nahversorger mit Backshop an der Mühlenstraße.

Auf Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird nunmehr in einem ersten Schritt für den Bereich der Hauptstraße der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, um den vorhandenen Ortscharakter zu erhalten und gleichzeitig die erforderliche, behutsame Modernisierung und Erneuerung der historischen Bausubstanz ordnend zu begleiten. Diesem Ziel dient auch die dem Bebauungsplan als Ergänzung beigefügte Örtliche Bauvorschrift, die insbesondere die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Notwendigkeiten bezüglich der vorhandenen Baudenkmale und den Erhalt der historischen Bauformen und des Ortsbildes gewährleisten soll.

Daneben werden in kleineren Teilbereichen Möglichkeiten für bauliche Ergänzungen geschaffen.

Die Planung ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde entwickelt.

3.1.2 Rechtliche und planerische Grundlagen/ Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Abs. 5 und 7, § 1a Abs. 2 und 3
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1 und § 2
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAG-BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

Planungsrecht:

- Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome

Der Flecken berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ³⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁴⁾ ⁵⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁶⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ⁷⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Brome sowie des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt. Informationen sind u.a. aus den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS[®]-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

3.1.3 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der vorliegenden Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Schutz und Vermeidung vor/von schädlichen Umweltein- oder -auswirkungen
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden in den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008, des Landschaftsrahmenplans⁸⁾ und des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Brome abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestand

Auf Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird für den Bereich der Hauptstraße der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, um den vorhandenen Ortscharakter zu erhalten und gleichzeitig die erforderliche, behutsame Modernisierung und Erneuerung der historischen Bausubstanz im alten Ortskern ordnend zu begleiten.

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁴⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁵⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁶⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁷⁾ Regionalverband (ehem. Zweckverband) Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

⁸⁾ Birkigt-Quentin: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1995

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

Diesem Ziel dient auch die dem Bebauungsplan als Ergänzung beigefügte Örtliche Bauvorschrift, die insbesondere die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Notwendigkeiten bezüglich der vorhandenen Baudenkmale und den Erhalt der historischen Bauformen und des Ortsbildes gewährleisten soll.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene stark durchmischte Nutzung geprägt. Neben reinen Wohngebäuden finden sich auch Reste alter Hofanlagen und weitere Nebengebäude in hinterliegenden, geschlossenen Hofsituationen. Die überwiegende Nutzungsform ist das Wohnen: Daneben bestehen in den Erdgeschossbereichen aber vielfältige gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe (z.B. eine Bankfiliale, Frisör) Büronutzungen (z.B. Anwaltskanzlei) und verschiedene Angebote aus dem Bereich des Gesundheitswesens (z.B. Arztpraxis, Apotheke). Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Nahversorger mit Backshop an der Mühlenstraße. Aktuell finden sich, nach erforderlichen Abrissmaßnahmen aus Verkehrssicherheitsgründen, auf einigen Grundstücken unbebaute Brachen.

Im Südosten des Areals befindet sich ein bedeutender Laubbaum im Randbereich des Ohre-Armes. Dieser ist als ortsbildprägend anzusprechen und wurde daher zur Erhaltung festgesetzt

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Brome. Es handelt sich um einen wertbestimmenden Teil des alten Ortskernes der von alters her bebaut ist. Bauliche Veränderungen oder Ergänzungen sind daher grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Insoweit dient die Planung nicht der Vorbereitung neuer Baurechte, sondern der Sicherung und Erhaltung der Strukturen des historischen Ortskernes!

Die vorliegende Planung greift daher auf der Basis der aktuellen Rechtslage nicht negativ in die für eine mögliche Beeinträchtigung der zu betrachtenden Schutzgüter relevanten Regelungsgrößen wie überbaubare Flächen, Maß der baulichen Nutzung etc. ein, sondern definiert durch die Festsetzung rechtlicher Rahmenbedingungen die an den historischen Bauzusammenhang angepassten Möglichkeiten der weiteren Nutzung des Quartiers.

Insoweit greift § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf die Erarbeitung einer Eingriffsregelung wird daher im Planverfahren verzichtet.

Auf dieser Basis werden die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter des Naturschutzes sowie Mensch und sonstige Kultur- und Sachgüter durch die Planung nicht beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang wird daher bei der vorliegenden Planung auf eine detaillierte Erfassung der einzelnen Schutzgüter und ihre möglichen Beeinträchtigungen verzichtet.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zum FFH-Gebiet 418 "Ohreaue" wurde im Vorfeld der Planung im Rahmen einer FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung⁹⁾ ermittelt, ob es zu Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch die vorliegende Planung kommen kann. Die Prüfung kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

"Durch die Planung wird in direkter Nachbarschaft zum FFH-Gebiet Ohreaue 418 und zum Naturschutzgebiet Ohreaue bei Altendorf und Brome (NSG BR 062) die rechtliche

⁹⁾ FFH-Vorprüfung zum B-Plan "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift, Dr.- Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR, Braunschweig 03/2020

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

Absicherung von Erweiterungsmaßnahmen im Bereich des historischen Ortskernes Brome vorbereitet. Bei Umsetzung der Planung werden im Bereich der bereits vorhandenen baulichen Anlagen An-, Um- und Ergänzungsbauten im Hinblick auf die Entwicklung des Historischen Ortskern im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zugelassen. Diese Bautätigkeiten sind auch jetzt schon auf der Basis des § 34 BauGB grundsätzlich zulässig!

Das Plangebiet liegt insgesamt außerhalb der Natura 2000-Gebiete, des Naturschutzgebietes Ohreaue bei Altendorf und Brome (NSG BR 062) und auch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Ohretal bei Altendorf" und wird aufgrund seiner vorgesehenen Nutzungserweiterungen, wie bisher auch, keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Lebensraumtypen und wertbestimmenden Arten auslösen.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete in der Umgebung ausgehen. Eine umfassende FFH-Verträglichkeitsprüfung wird unter diesen Gesichtspunkten als nicht erforderlich angesehen."

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des Planungszieles "Erhalt und Entwicklung des historischen Ortskernes" mit seinen typischen Bauformen, Grundstückszuschnitten und speziellen Nutzungsstrukturen bestand keine Möglichkeit, die Planung räumlich anderweitig durchzuführen.

Die inhaltliche Ausgestaltung dient zur Sicherung des vorhandenen Ortscharakters und gleichzeitig zur Schaffung der Voraussetzungen, um die erforderliche, behutsame Modernisierung und Erneuerung der historischen Bausubstanz ordnend zu begleiten. Da dies der Planungsabsicht und dem Entwicklungsziel des Flecken Brome für die überplanten Flächen entspricht, bestand auch hierzu keine sinnvolle anderweitige Lösungsmöglichkeit.

Die getroffenen Festsetzungen sind, ausgehend von der aktuellen Rechtslage - das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, und Bauvorhaben wären im Grundsatz auf der Basis des § 34 BauGB umsetzbar - ein für das Plangebiet sinnvoller Lösungsansatz und im Hinblick auf das Interesse des Flecken Brome am Erhalt des historischen Ortskernes städtebaulich sinnvoll.

3.4 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Aufgrund der Bestandsituation wurden technische Gutachten oder zusätzliche gutachterliche Stellungnahmen nicht eingeholt.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturschutzes stand nicht zu erwarten, so dass eine Eingriffsbilanzierung mit ihren standardisierten Bewertungsverfahren nicht durchgeführt wurde. Sonstige Schwierigkeiten waren im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

3.5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf ggf. auftretende erhebliche Umweltauswirkungen wird der Flecken in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Plan-

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt in regelmäßigen Abständen prüfen, da in der Regel erst im Laufe der Zeit bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt wirksam werden.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird der Flecken Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 Abs. 3 BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in seine weitere Bauleitplanung einfließen lassen.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bezieht sich grundsätzlich auf die betroffenen Schutzgüter wie folgt:

Schutzgut	Umweltauswirkung	Indikator	Information der Behörden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung • Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschwerden • Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbegehung • Überwachung durch Umweltbehörden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern • Erhöhter Anfall von Niederschlagswasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Augenschein, • Messergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbegehung • Regelmäßige Überwachung durch Wasserbehörden in Umsetzung der WRRL
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> • Abweichung von vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruchsemissionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschwerden 	<ul style="list-style-type: none"> • Messergebnisse

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

3.6 Quellenangaben

- Regionalverband (ehem. Zweckverband) Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Brome: wirksamer Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

3.7 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Der vorliegende Bebauungsplan setzt, entwickelt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome, ein Urbanes Gebiet (MU) für den Bereich des alten Ortskernes zum Erhalt der charakteristischen Nutzungsstrukturen und zur angemessenen Ergänzung der Bausubstanz fest. Durch die gewählte Art der Nutzung ist sicher ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgen kann.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Gewerbegebiete oder andere Flächen von denen Störungen auf das Baugebiet im Sinne des § 50 BImSchG ausgehen können. Die Ansiedlung von Störfallbetrieben oder Störfallstandorten im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

3.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um im Bereich des historischen Ortskernes von Brome den vorhandenen Ortscharakter zu sichern, die vorhandene Nutzungsdurchmischung zu erhalten und gleichzeitig die Voraussetzung zu schaffen, um die erforderliche, behutsame Modernisierung und Erneuerung der historischen Bausubstanz ordnend zu begleiten.

Aufgrund der Tatsache, dass das Quartier bereits bebaut und genutzt wird, sind Baumaßnahmen zum Ersatz abgängiger Gebäudesubstanz, Umnutzung bestehender Gebäude oder auch bauliche Ergänzungen bereits aktuell auf der Basis des § 34 BauGB grundsätzlich möglich. Insoweit schafft die vorliegende Bauleitplanung keine neuen Baurechte, sondern regelt lediglich im Sinne des Erhalts der alten örtlichen Strukturen die zukünftige Nutzung.

Auf dieser Basis werden die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter des Naturschutzes sowie Mensch und sonstige Kultur- und Sachgüter durch die Planung nicht beeinträchtigt und es wurde unter Bezugnahme auf § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren auf die Erarbeitung einer Eingriffsregelung im Planverfahren verzichtet.

4.0 Örtliche Bauvorschrift

Neben einer Aktivierung der Neubautätigkeit zur Nachverdichtung und funktionalen Belebung der Bromer Ortsmitte verfolgt der Bebauungsplan "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift als gleichwertiges städtebauliches Ziel auch die Sicherung ihrer historisch gewachsenen Baustrukturen und Gestaltqualitäten. Um diese Aufgaben gestalterisch zu harmonisieren und auf ein ganzheitliches Ortsbild zu verpflichten, werden mit einer örtlichen Bauvorschrift Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und an die Art, Gestaltung und Einordnung von Werbeanlagen definiert.

Im Interesse zielkonformer Gestaltungsspielräume und einer praxisgerechten Anwendung der ÖBV sind die Anforderungen auf die wesentlich gestaltprägenden Bauteile, Materialien und Farben beschränkt. Damit ist auch bei zeitgemäßer Interpretation und Ausbildung eine gestalterische und strukturelle Einbindung neuer oder sanierter Gebäude in das Gesamterscheinungsbild der Bromer Ortsmitte erreichbar.

Abschnitt A: Gestaltung von Gebäuden (gem. § 84 (3) Nr.1 NBauO)

§ 1 Anwendungsbereich

Die besonderen Anforderungen an die Gestaltung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift des Flecken Brome bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung, Sanierung und Instandhaltung von Gebäuden zu erfüllen. Ausgenommen sind untergeordnete An- und Verbindungsbauten sowie Garagen. Im Einzelfall können die Anforderungen des Denkmalschutzes von den örtlichen Bauvorschriften abweichen.

Zu § 1: Neben dem räumlichen Geltungsbereich der ÖBV sind auch deren Anwendungsfälle benannt. Im Unterschied zu genehmigungspflichtigen Neubauten, Erweiterungen oder Änderungen, bei denen der Landkreis Gifhorn die Einhaltung der ÖBV zu prüfen hat, werden genehmigungsfreie Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

örtlich zu überwachen sein. Die betroffenen Haus- und Grundeigentümer sind daher umfassend über die Ziele und Inhalte dieser örtlichen Bauvorschrift zu informieren.

Die ÖBV ist bei allen strukturell prägenden Gebäuden anzuwenden, das sind z.B. auch Hinterlieger oder Hofgebäude. Durch die Herausnahme nachgeordneter Anbauten wie Wintergärten, Windfänge etc. und Verbindungsbauten, z.B. zwischen Vorder- und Hinterhaus, wird die Satzung vereinfacht und den Eigentümern ein größerer Gestaltungsspielraum gewährt.

Im konkreten, fachlich oder historisch begründeten Einzelfall können, auch im Umfeld von Baudenkmalen, die Anforderungen des Denkmalschutzes von den Regelungen dieser ÖBV abweichen oder detaillierter ausfallen.

§ 2 Außenwände

(1) Außenwandflächen sind mit nichtglänzenden Materialien oder Anstrichen zu gestalten. Zulässig sind Ziegelsichtmauerwerk, Natursteinmauerwerk aus Kalk- oder Sandstein, Glattputz, Schlämme und konstruktives Holzfachwerk mit ziegelsichtigen oder glatt verputzten Gefachen, jeweils in den nach § 5 dieser örtlichen Bauvorschrift zulässigen Farben.

Zu § 2 Abs. 1: Wesentliches Kriterium zur Einbindung in städtebauliche Zusammenhänge ist die Verwendung nichtglänzender Materialien, mit denen auffällige und zu meist störende Lichtreflexe vermieden werden. Die Aufzählung der zulässigen Materialien umfasst das ortsübliche und im Geltungsbereich der ÖBV vorhandene Spektrum.

(2) Außenwandbekleidungen sind mit nichtglänzenden Materialien oder Anstrichen zu gestalten. An Außenwänden, die an den öffentlichen Straßenraum grenzen oder vom Straßenraum aus einsehbar sind, sind Bekleidungen nur aus Tonziegeln, Schiefer und Holz zulässig, jeweils in den nach § 5 dieser örtlichen Bauvorschrift zulässigen Farben.

Zu § 2 Abs. 2: Mit der Einschränkung von Bekleidungsmaterialien am öffentlichen Straßenraum soll eine formale Beruhigung und Kontinuität des gewachsenen Ortsbildes erreicht werden. In nicht einsehbaren Bereichen sind auch andere, nicht genannte Bekleidungsmaterialien zulässig.

(3) Für Außenwände, die an den öffentlichen Straßenraum grenzen, gelten folgende Vorschriften:

a) Die Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, bei denen die Fenster- und Türöffnungen durch Wandflächen oder konstruktive Fachwerkhölzer getrennt sind. Rollladenkästen sind verdeckt in den Sturz zu integrieren. Eingeschnittene Balkone und Loggien sind nicht zulässig, Kragbalkone nur entsprechend Buchstabe c).

b) Fenster und Fenstertüren sind als Reihen oder Gruppen gleich formatierter, bis zu 1,50 m breiter Öffnungen auszubilden und bei übereinanderliegenden Vollgeschossen in Achsen anzuordnen. Schaufenster und Hauseingangstüren sollen sich in die Ordnung und den Maßstab der Fassade einfügen.

Zu § 2 Abs. 3, a) und b): Das im gewachsenen Ortsbild prägende Gestaltungsprinzip der Lochfassade mit formal ruhigen und geordneten Öffnungen soll den straßenseitigen Fassaden auch künftig zugrunde gelegt werden. Mit der Zulässigkeit von Fenstertüren und bis zu 1,50 m breiten Öffnungen wird das Spektrum historischer Fensterformate unter Wahrung des ortsüblichen Maßstabs erweitert. Die nur für Vollgeschosse

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

geforderte axiale Ordnung der Öffnungen berücksichtigt und erlaubt die in Giebeldreiecken und Zwerchhäusern notwendigen Anpassungen an die Dachschrägen durch Sonderformate.

Da die Einfügung von Schaufenstern und Hauseingängen ebenfalls dem Prinzip der Lochfassade verpflichtet ist, bleibt die konstruktive Ganzheitlichkeit der Ansicht auch bei größeren Öffnungen gewahrt. Eine vollständige Auflösung des Erdgeschosses in Verglasungen ist somit nicht möglich.

c) Zur architektonischen Betonung von Hauseingängen ist je Eingangssachse ein Erker oder ein Kragbalkon oder ein Kragdach mit einer Tiefe von bis zu 1,25 m und einer Breite von bis zu 2,50 m zulässig.

Zu § 2 Abs. 3, c): Im Geltungsbereich der ÖBV gibt es an historischen Gebäuden architektonische Betonungen der Hauseingänge durch Erker oder Kragbalkone. Das Spektrum der in den Straßenraum hineinragenden Elemente wird um Kragdächer (als Eingangsüberdachung) erweitert. Um eine Überfrachtung der Fassaden und der Straßenräume zu vermeiden, ist je Gebäude aber nur eins der zulässigen Elemente in den angegebenen Höchstmaßen zulässig.

d) Fachwerk darf nicht durch Verputz oder verputzte Wärmedämmungen überdeckt werden.

Zu § 2 Abs. 3, d): Mit dieser Vorschrift soll vermieden werden, dass die ortsbildprägenden Fachwerkgebäude mit vermeintlich massiven Fassaden überformt und zum Nachteil des Ortsbildes verändert werden. Fassadenbekleidungen nach § 2 Abs.2 dieser ÖBV sind an Fachwerkgebäuden jedoch ortsüblich und zulässig.

e) Außentreppen sind massiv mit geschlossenem Unterbau auszubilden und aus nichtglänzendem, mit der Außenwandfläche harmonisierendem Material herzustellen. Auskragende Trittstufen müssen eine Dicke von mindestens 4 cm haben. Für Geländer, Handläufe und zusätzliche Rampen sind Stahl und Holz zulässig.

Zu § 2 Abs. 3, e): Im Straßenraum und auf den Gehwegen entfalten die Außentreppen an Hauseingängen eine große Präsenz. Mit dieser Vorschrift soll gewährleistet werden, dass sich ihre Gestaltung und ihre bodenständige Bauart in den baulichen Kontext einbinden. Ein unruhiges Sammelsurium unpassender Bauarten (z.B. leiterartige Konstruktionen), Materialien (z.B. glänzender Edelstahl) und Farben kann dadurch vermieden werden.

§ 3 Fenster, Türen, Tore

(1) Fenster, Türen und Tore sind mit nichtglänzenden Materialien oder Anstrichen in den nach § 5 dieser örtlichen Bauvorschrift zulässigen Farben zu gestalten.

(2) Fenster und Fenstertüren sind ab 1,00 m Breite 2-flügelig in vertikaler Teilung auszubilden. Zusätzliche Oberlichter sind zulässig.

Zu § 3 Abs. 1 und 2: Aufgrund der Regelungen zur maßstäblichen und geordneten Ausbildung der Fenster- und Türöffnungen beschränken sich die Anforderungen an die Elemente auf die Oberflächengestaltung und eine ab 1,00 m Breite geforderte vertikale Teilung, mit der die im historischen Ortsbild vorherrschende Proportionierung stehend rechteckiger Formate aufgegriffen und unterstützt wird.

§ 4 Dächer

(1) Zulässig sind geneigte Dächer mit gegenüberliegend gleicher Dachneigung von 35° bis 50°. Krüppelwalme und Turmhauben sind mit einer Dachneigung von 45° bis

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

80°, die unteren Flächen von Mansarddächern mit einer Dachneigung von 60° bis 80° auszuführen.

(2) Dächer sind mit nichtglänzenden Tondachziegeln, Betondachsteinen oder Schiefer-schindeln in den nach § 5 dieser örtlichen Bauvorschrift zulässigen Farben einzudecken. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Zu § 4 Abs. 1 und 2: Für die typologische und gestalterische Kontinuität der Bromer Dachlandschaft sind die steilen Dachneigungen und die regional typischen, nichtglänzenden Deckungsmaterialien von herausragender Bedeutung. Die hier definierten Dachneigungen bewegen sich im Rahmen des Bestandes, für besondere Dachformen (Krüppelwalme, Turmhauben, Mansarddächer) sind entsprechend angemessene und übliche Neigungen angegeben. Mit Ausnahme formal unruhiger asymmetrischer Dachgestaltungen sind alle Dachformen möglich und gewähren damit einen großen Gestaltungsspielraum.

Als Dachdeckungen sind die ortsüblichen kleinteiligen Formen und Materialien benannt und zulässig. Ausgeschlossen sind dadurch großformatige Plattenwerkstoffe, Bitumenbahnen und Gründächer, die jedoch auf den von der ÖBV ausgenommenen Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen möglich sind. Solaranlagen werden als Beitrag zur Energiewende ermöglicht, auch wenn sie mit ihren glänzenden Oberflächen Teile der nichtglänzend vorgeschriebenen Dachflächen überdecken.

(3) Gauben und Dachflächenfenster müssen zu Firsten, Traufen, Ortgängen, Graten, Kehlen und Zwerchhäusern einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

(4) Gauben und Zwerchhäuser sind mit senkrechten Seitenwangen in einem am Gebäude für die Fassade oder die Dacheindeckung verwendeten und nach dieser Satzung zulässigen Material zu gestalten. Dreiecksgauben ohne Seitenwangen sind zulässig.

Zu § 4 Abs. 3 und 4: Um die Flächenwirkung der Dächer zu erhalten und überladene, unruhige Gestaltungen zu vermeiden, wurden Festsetzungen zu den Abständen der Dachfenster und Dachaufbauten und zur Gestaltung der Seitenwangen von Gauben und Zwerchhäusern getroffen.

(5) Für Dachflächen, die traufseitig auf öffentliche Straßenräume ausgerichtet sind, gelten folgende Vorschriften:

a) Es sind maximal 2 unterschiedliche Arten oder Formate von Dachflächenfenstern und/oder Dachaufbauten (Zwerchhäuser, Schlep-, Satteldach-, Flachdach- oder Dreiecksgauben) zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

b) Die Ansichtsbreiten aller Dachflächenfenster und Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 50% der Trauflänge betragen.

c) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in rechteckigen oder quadratischen Flächen von mindestens 12 m² anzuordnen.

Zu § 4 Abs. 5. a) und b): Für die auf den Straßenraum ausgerichteten Dachflächen traufständiger Gebäude gibt es zusätzliche Regelungen, die der Vermeidung überladener oder unruhiger Gestaltungen dienen. Hier werden nur bis zu 2 unterschiedliche Arten bzw. Formate von Dachaufbauten und Dachfenstern zugelassen. Neben einem Zwerchgiebel wären damit nur Gauben gleicher Art und Größe oder nur Dachfenster gleichen Formates möglich. Ohne Zwerchgiebel könnten 2 unterschiedliche Formate von Dachfenstern oder 2 unterschiedliche Gaubenarten oder eine Kombination von 1 Gaubenart und Dachfenstern eines Formates vorgesehen werden. Daneben ist auch die Gesamtlänge aller Dachfenster und Dachaufbauten in Bezug auf die Trauflänge

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

definiert, um die Flächenwirkung der Dächer zu erhalten. Die Anforderung, Solaranlagen in rechteckigen oder quadratischen Flächen mit einer Mindestgröße auszubilden, dient ebenfalls der formalen Beruhigung und verhindert z.B. eine kleinteilig zerstückelte Verteilung von Elementen zwischen Dachfenstern und Gauben.

§ 5 Farben

(1) Die Farbgestaltung der Gebäude mit Materialien und Anstrichen muss sich in das städtebauliche Gesamterscheinungsbild einfügen und insbesondere mit unmittelbar angrenzenden Gebäuden harmonisieren. Starke und plakative Farb- und Helligkeitskontraste sind nicht zulässig.

(2) Den nachfolgenden Farbangaben liegt die RAL Farbkarte 840 HR zugrunde. Zwischenfarbtöne sind innerhalb einer Farbreihe zulässig. Auf die Farbigekeit von naturroten Ziegeln, Naturstein, Schiefer und Holz ist das Farbsystem näherungsweise anzuwenden.

Zu § 5 Abs. 1 und 2: Bei den Festlegungen zur Farbgestaltung werden Materialien und Anstriche unterschieden. Sie zielen im Wesentlichen auf eine Verwendung regional typischer und im Bestand vorherrschender Ziegelfarbtöne und dunkler Grautönungen für Dächer und Fassaden. Für bestimmte Anwendungen wird dieses Grundspektrum durch weitere Farben ergänzt.

Starke Farb- oder Helligkeitskontraste lösen einzelne Gebäude aus dem städtebaulichen Gesamtzusammenhang heraus und bezwecken immer ein auffälliges "Anderssein". Im Wiederholungsfall führen sie zu einem extrem unruhigen und heterogenen Ortsbild, was im Widerspruch zum städtebaulichen Ziel einer harmonischen Ortsmitte stünde.

(3) Für die Materialien der Dacheindeckungen sind zulässig:

<i>Farbreihe ORANGE:</i>	<i>RAL 2000</i>	<i>Gelborange</i>
	<i>RAL 2001</i>	<i>Rotorange</i>
	<i>RAL 2002</i>	<i>Blutorange</i>
<i>Farbreihe ROT:</i>	<i>RAL 3009</i>	<i>Oxidrot</i>
	<i>RAL 3013</i>	<i>Tomatenrot</i>
<i>Farbreihe GRAU:</i>	<i>RAL 7015</i>	<i>Schiefergrau</i>
	<i>RAL 7016</i>	<i>Anthrazitgrau</i>
	<i>RAL 7021</i>	<i>Schwarzgrau</i>
<i>Farbreihe BRAUN:</i>	<i>RAL 8004</i>	<i>Kupferbraun</i>
	<i>RAL 8022</i>	<i>Schwarzbraun</i>
	<i>RAL 8023</i>	<i>Orangebraun</i>

(4) Für die Materialien der Außenwandflächen und Außenwandbekleidungen sind die Farben nach Absatz 3 zulässig und zusätzlich:

<i>Farbreihe GELB:</i>	<i>RAL 1001</i>	<i>Beige</i>
	<i>RAL 1002</i>	<i>Sandgelb</i>
	<i>RAL 1014</i>	<i>Elfenbein</i>

Zu § 5 Abs. 3 und 4: Für die an Außenwänden zulässigen Natursteinmaterialien wird das Farbspektrum um Tönungen der Farbreihe Gelb ergänzt.

(5) Für die Anstriche von Putzflächen und Holz sind die Farben nach den Absätzen 3 und 4 zulässig und zusätzlich:

<i>Farbreihe GELB:</i>	<i>RAL 1013</i>	<i>Perlweiß</i>
	<i>RAL 1015</i>	<i>Hellelfenbein</i>

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

<i>Farbreihe GRAU:</i>	<i>RAL 7032</i>	<i>Kieselgrau</i>
	<i>RAL 7035</i>	<i>Lichtgrau</i>
	<i>RAL 7038</i>	<i>Achatgrau</i>
<i>Farbreihe WEIß:</i>	<i>RAL 9001</i>	<i>Cremeweiß</i>
	<i>RAL 9010</i>	<i>Reinweiß</i>

Zu § 5 Abs. 5: Für Anstriche von Putz- und Holzflächen werden zusätzlich hellere Tönungen der Farbreihen Gelb, Grau und (insbesondere für Fachwerkbauten) weiß ermöglicht. Die Farbreihe Grau deckt auch die Farbigekeit natürlich vergrauender Holzarten ab.

(6) Für die Materialien und Anstriche der Fenster, Türen und Tore sind die Farben nach den Absätzen 3, 4 und 5 zulässig und zusätzlich:

<i>Farbreihe GRÜN:</i>	<i>RAL 6000</i>	<i>Patinagrün</i>
	<i>RAL 6004</i>	<i>Blaugrün</i>
	<i>RAL 6005</i>	<i>Moosgrün</i>
	<i>RAL 6011</i>	<i>Resedagrün</i>

Zu § 5 Abs. 6: Die traditionelle Betonung von Türen und Toren mit grünen Anstrichen wird ermöglicht und um eine Anwendung auf Fenster erweitert. Aufgrund der Zulässigkeit von nichtglänzenden Kunststoff- und Metallelementen ist diese Farbgestaltung auch mit Materialien realisierbar.

Abschnitt B: Werbeanlagen (gem. § 84 (3) Nr.2 NBauO)

§ 6 Anwendungsbereich

- (1) Die besonderen Anforderungen an die Art, Gestaltung und Einordnung von ortsfesten Werbeanlagen und Warenautomaten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortsmitte" mit ÖBV des Flecken Brome an allen Fassaden zu erfüllen, die an den Straßenraum grenzen oder vom Straßenraum aus einsehbar sind.
- (2) Genehmigungspflichtig sind alle ortsfesten Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 1 m². Die Genehmigungspflicht nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz bleibt unberührt.

§ 7 Art und Einordnung von Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Je Gebäude ist eine fassadenparallel angebrachte Flachwerbeanlage unterhalb der Brüstungshöhe des Obergeschosses und ein rechtwinklig zur Fassade angebrachter Ausleger unterhalb der Traufe des Hauptdaches zulässig. Im Dachbereich sind Werbeanlagen unzulässig.
- (3) Die Werbeanlagen müssen sich maßstäblich in die Fassade einfügen. Plastisch ausgeprägte Konstruktions- und Gliederungselemente dürfen nicht überdeckt werden.
- (4) Schaukästen und Warenautomaten sind bis zu einer Größe von 1 m² zulässig.

Zu § 7 Abs. 1 bis 4: Mit den Festsetzungen zur Art und Einordnung von Werbeanlagen wird der Missbrauch von Fassaden für Produktwerbung oder Hinweisschilder unterbunden und durch die Zulässigkeit von bis zu 2 unterschiedlichen Werbeanlagen je Gebäude eine mit dem Ortsbild verträgliche Werbung am Ort der Leistung ermöglicht. Zugleich wird jedoch eine respektvolle Anpassung an den Maßstab der Fassade und an architektonisch prägende Bauteile gefordert.

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

Die Größenbeschränkung für Schaukästen und Warenautomaten dient ebenfalls einer verträglichen Einbindung dieser Anlagen in das Gesamterscheinungsbild.

§ 8 Gestaltung von Werbeanlagen

- (1) Flachwerbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,50 m und eine Tiefe von 0,20 m nicht überschreiten. Mehrteilige Anlagen müssen in ihrer Gesamtheit als Einheit gestaltet sein.*
- (2) Mehrteilige Ausleger dürfen nicht mehr als 0,60 m aus der Fassade herausragen und müssen in ihrer Gesamtheit als Einheit gestaltet sein.*
- (3) Selbstleuchtende und angestahlte Werbeanlagen sind blendfrei auszugestalten. Wechselndes oder bewegtes Licht ist unzulässig.*
- (4) Tagesleuchtfarben der RAL-Farbkarte 840 HR sind unzulässig.*

Zu § 8 Abs. 1 bis 4: In den Festsetzungen zur Gestaltung von Flachwerbeanlagen und mehrteiligen Auslegern sind deren räumlich wirksame Abmessungen als Höchstmaße definiert. Für einteilige Ausleger sind damit größere Formate möglich, die jedoch mit mehr als 1 m² Ansichtsfläche genehmigungspflichtig sind (siehe § 6) Weiterhin werden blendende sowie durch Licht- oder Farbgestaltung aufdringliche und im Sinne des § 50 NBauO erheblich belästigende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Abschnitt C: Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 (3) und (5) NBauO)

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.*
- (2) Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.*

Zu § 9 Abs. 1 und 2: Der Verweis auf die Regelungen des § 80 der Niedersächsischen Bauordnung dient der nachdrücklichen und rechtssicheren Durchsetzung des in dieser ÖBV zum Ausdruck gebrachten öffentlichen Interesses.

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

-Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 06.07.2020 gibt die **LSW Netz GmbH & Co. KG** folgende Hinweise:

Die Versorgungsleitungen im gekennzeichneten Bereich gehören der GLG GmbH (Gasleitungen) und LandE GmbH (Strom) und werden durch LSW Netz GmbH betrieben.

Zu ihrer Information haben wir diesem Schreiben keine Lagepläne für unsere Versorgungsanlagen als Anlage beigefügt.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de.

Bei Tiefbauarbeiten oder weiteren Maßnahmen im Leitungsbereich, welche einen Einfluss auf unsere Versorgungsanlagen haben (z. B. Baumpflanzungen), ist im Vorfeld der Arbeiten unser Netzbetrieb (Herr Brandes, Tel.: 0531 27-251 oder +49 175 7249 752) zu informieren.

Mit Schreiben vom 03.08.2020 gibt die **Untere Abfallbehörde** folgende Hinweise:

Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt grundsätzlich auf öffentlichen Straßen.

Ein Befahren von öffentlichen Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Mit Schreiben vom 13.10.2020 gibt der **Wasserverband Vorsfelde** folgende Hinweise:

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage übersenden wir Ihnen die entsprechenden Planunterlagen für das Bauvorhaben in Brome, Hauptstraße/Salzwedeler Straße.

Die folgenden Hydranten gewährleisten nach DVWG-Arbeitsblatt W 405 die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge von 96 m³/h - 013.035 - Brome, Hauptstraße und -013.087 – Brome, Salzwedeler Straße

-Denkmalpflege und Archäologie

Mit Schreiben vom 03.08.2020 gibt der **Landkreis Gifhorn aus der Sicht der Kreisarchäologie** folgende Hinweise:

Im Planbereich ist aufgrund der Lage im historischen Ortskern mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Genauere Angaben zur Ausdehnung und zum Erhaltungsgrad möglicher Fundstellen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Mit der Stellungnahme des Landkreises als Träger öffentlicher Belange bitte ich daher eine nachrichtliche Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Erdarbeiten im Planbereich unterliegen daher einer Genehmigungspflicht durch die untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde /

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn (Dr. Ingo Eichfeld; ingo.eichfeld@gifhorn; 05371/3014) zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Hinweise:

Möglicherweise entstehende Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen.

Um planerische Unsicherheiten und unnötige Verzögerungen bei der Umsetzung der Baumaßnahme zu verhindern, wird empfohlen, frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herr Dr. Eichfeld; Tel. 05371 / 3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) Kontakt aufzunehmen.

Mit Schreiben vom 03.08.2020 gibt die **Untere Denkmalschutzbehörde** folgende Hinweise:

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.

Grundsätzlich sind Fassaden – Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig. Die Farbangaben für die Außenwandflächen sind denkmalrechtlich zulässig.

Für die Dacheindeckung sind rot bis rotbraune, nicht glänzende Dachpfannen genehmigungsfähig. Folgende in der textlichen Festsetzung angegebenen Farben sind bei Denkmälern und deren Umgebung NICHT zulässig: RAL 2000, die Farbnummer 3009 sollte eher 3003 sein. Graue Farbtöne sind nicht zulässig.

Die geplanten Neubauten sollten eine ruhige lagerhafte Kubatur aufweisen, geprägt durch ein stark geneigtes Satteldach.

In dem geplanten Gebiet befinden sich mehrere Baudenkmäle. Dies sind die Hausnummern: 6, 8, 10, 12 und 23. Die direkt umgebenden Grundstücke (Hausnummern: 4, 14, 19, 21, 25) sind in jedem Fall vom Umgebungsschutz betroffen, weitere Grundstücke können ebenfalls darunterfallen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept beinhaltet außerdem den Bereich der Straße Junkerende. Da dieser Bereich nicht im Bebauungsplan "Ortsmitte mit ÖBV" enthalten ist, muss darauf hingewiesen werden, dass auch hier durch Baudenkmäle besondere Gestaltungsmerkmale gelten.

Auch Abbrüche sind, sofern sie in der Nähe eines Baudenkmäles stattfinden, denkmalrechtlich zu genehmigen.

Es wird um entsprechende Beteiligung im späteren Baugenehmigungsverfahren gebeten.

-Bodenschutz

Mit Schreiben vom 13.08.2020 gibt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover** folgende Hinweise:

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher im Gebiet kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr (Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Im Untergrund der Planungsfläche steht nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde, Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u. a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz sowie anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

-Brandschutz

Mit Schreiben vom 03.08.2020 gibt der **Landkreis Gifhorn aus der Sicht des Brandschutzes** folgende Hinweise:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

nicht in Arbeitsblatt W405 enthalten, daher Festlegung:

Urbane Gebiete (MU), [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 1,2] mit mind. 96 m³/h

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zurzeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Urbane Gebiete (MU) mit mind. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen § 1 DVO-NBauO.

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

-Gewässerschutz

Mit Schreiben vom 03.08.2020 gibt die **Untere Wasserbehörde** folgende Hinweise:

Innerhalb der Baugrenze befindet sich das Flurstück 158/2 der Flur 2, Gemarkung Brome, im festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ohre. Nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Diesbezügliche Abwägungen sind dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen und entsprechend nachzuholen.

Die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für das Bauen im Überschwemmungsgebiet.

Die Überschwemmungsgebietsgrenze ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Baugrenze sollte so verändert werden, dass Bebauung nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes möglich ist.

Die Lage und Ausdehnung der Überschwemmungsgebiete kann auf den Umweltkarten des Landes Niedersachsen unter <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/> (Thema Hydrologie/ Überschwemmungsgebiete) eingesehen werden.

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

-Immissionsschutz

Mit Schreiben vom 03.08.2020 gibt die **Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde** folgende Hinweise:

Auf nicht auszuschließender immissionsschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen bei Verdichtung der Bebauung wird hingewiesen. Neben der unter dem Punkt „Immissionsschutz“ der Begründung aufgeführten möglichen Belästigung durch Verkehrslärm kann **gewerblicher Lärm** und z.B. auch Lärm durch Fahrzeugbewegungen auf einem Grundstück (**Einstellplätze**) zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Dies kann insb. auch bei einer (erforderlich) hohen Anzahl von vorzuhaltenden Einstellplätzen i.V. mit der Nutzung durch Mehrfamilienhäusern der Fall sein. In der Folge können lärmindernde Maßnahmen erforderlich werden. Eine ausreichende Berücksichtigung dieser Thematik wird empfohlen.

Die geplante Ausweisung als Urbanes Gebiet i.V. mit § 6a BauNVO ergibt im Vergleich zu einem Mischgebiet ausschließlich für die Tageszeit einen um 3 dB(A) höheren Immissionsrichtwert; der Immissionsrichtwert für die Nacht liegt bei beiden Gebieten bei 45 dB(A). Es sollte geprüft werden, ob eine Vergabe von Lärmkontingenten i.S. der DIN 45691 in Betracht gezogen werden kann.

I.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte und darüber hinaus den Innenraumlärmschutz gewährleisten.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Auslegung vom 06.01.2020 bis zum 07.02.2020 statt. Es wurde eine Anregung vorgetragen, die nicht zu Änderungen der Planung führte.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2020 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 03.08.2020 aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen mitberücksichtigt. Dies führte zu Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der Begründung.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

7.0 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

7.1 Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage und bildet mit dem weiter östlich angrenzenden "Junkerende" den historischen Ortskern des Fleckens Brome.

Ziel der Planung ist es, zukünftig auf Grundlage einer vorliegenden Untersuchung¹⁰⁾ nunmehr in einem ersten Schritt für den Bereich der Hauptstraße den vorliegende Bebauungsplan aufzustellen, um den vorhandenen Ortscharakter zu erhalten und gleichzeitig die erforderliche, behutsame Modernisierung und Erneuerung der historischen Bausubstanz ordnend zu begleiten. Diesem Ziel dient auch die dem Bebauungsplan als Ergänzung beigefügte Örtliche Bauvorschrift, die insbesondere die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Notwendigkeiten bezüglich der vorhandenen Baudenkmale und den Erhalt der historischen Bauformen und des Ortsbildes gewährleisten soll. Eine vergleichbare Regelung für den Bereich "Junkerende" erfolgt in einem separaten Verfahren.

Daneben werden in kleineren Teilbereichen kontrolliert Möglichkeiten für bauliche Ergänzungen geschaffen. Gleichzeitig wird die aktuell –insbesondere im Hinblick auf zu berücksichtigende denkmalpflegerische Belange – unsichere Rechtslage beseitigt.

7.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

- Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für den Geltungsbereich nicht erforderlich, da das gesamte Areal bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut ist. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist lediglich die Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsstrukturen für den Bereich bisher nicht bebauter Grundstücksteile erforderlich. Alle Grundstücke haben bereits einen Eigentümer.

- Kosten

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet schon seit langer Zeit bebaut und erschlossen ist, entstehen für den Flecken keine Kosten. Auf eine Kostenermittlung im Einzelnen wird daher verzichtet.

¹⁰⁾ Städtebauliches Entwicklungskonzept "Ortsmitte Brome", 17.04.2018; Dr.- Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR, Braunschweig

Flecken Brome, Landkreis Gifhorn

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht und die Begründung zur örtlichen Bauvorschrift haben mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat des Flecken Brome unter Behandlung/ Berücksichtigung aller zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise beschlossen.

Brome, den

.....
(Bürgermeister)