

# Gemeinde Waake

Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Radolfshausen  
Landkreis Göttingen



Waake, 13.12.2023

An die Mitglieder des  
Rates der Gemeinde Waake

Sehr geehrte Ratsmitglieder,  
ich lade Sie ein zur

**9. Sitzung des Rates**  
in der Wahlperiode 2021 bis 2026,  
**am Donnerstag, 21.12.2023, 20:00 Uhr,**  
im Gemeindehaus, Hacktalstraße 5a, 37136 Waake.

## **Tagesordnung:**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ratsmitglieder
3. Feststellung der Beschlussfähigkeit
4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
5. Genehmigung des Protokolls der 8. Sitzung des Rates vom 02.11.2023
6. Mitteilungen des Bürgermeisters
7. 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Waake Festplatz Adolf-Weiland-Weg“ [Vorlage 21/2023]
8. Einwohnerfragestunde:  
Zuhörer haben die Gelegenheit Fragen an den Rat und die Verwaltung zu richten. Fragen, die den persönlichen Bereich betreffen, sind nicht zugelassen
9. Behandlung von Anfragen
10. Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen

gez. Johann-Karl Vietor  
Bürgermeister

**Gemeinde Waake**  
- Der Bürgermeister -  
Sitzungsvorlage Nr. 21/2023

13.12.2023			
Beratende Gremien	Sitzungstag	öffentlich	nicht öffentlich
Bau- und Umweltausschuss		<>	<>
Jugend- Sport- u. Kulturausschuss		<>	<>
Verwaltungsausschuss	21.12.2023	<>	<X>
Gemeinderat	21.12.2023	<X>	<>

### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Waake Festplatz Adolf-Weiland-Weg“**

Die geplante Sanierung des DGH scheidet zur Zeit an den planungsrechtlichen Gegebenheiten. Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde, der sich allein auf das Areal um das Dorfgemeinschaftshaus erstreckt, liegt in der 2. Änderung vor. Nach Auffassung der Landkreisverwaltung wird schon mit der aktuellen, seit mehr als 30 Jahren bestehenden Bebauung die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nicht eingehalten. Auch ist die Nutzung der Tennisplätze als Bauhof und die Befestigung der an das DGH westlich angrenzenden Fläche und dessen Nutzung als Skaterplatz ist im Bebauungsplan nicht verzeichnet. Die Erteilung der Baugenehmigung für die Sanierung des DGHs scheidet an diesen planungsrechtlichen Voraussetzungen. Weitere Aspekte können der Sitzungsvorlage 13/2023 aus der Ratssitzung vom 02.11.2023 entnommen werden.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

#### **Beschlussempfehlung**

1. Der Rat stimmt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Waake Festplatz Adolf-Weiland-Weg“ zu.
2. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Waake Festplatz Adolf-Weiland-Weg“ ist öffentlich ab dem 27.12.2023 in der Gemeindeverwaltung und auf der Internetseite der Gemeinde für 14 Tage auszulegen. Auf die Auslegung ist in den Aushangkästen der Gemeinde hinzuweisen.

gez. Johann-Karl Vietor  
Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- Bauhof

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

- Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- 0,7 Grundflächenzahl
- GR 60 m² Grundfläche

Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- St
- St
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

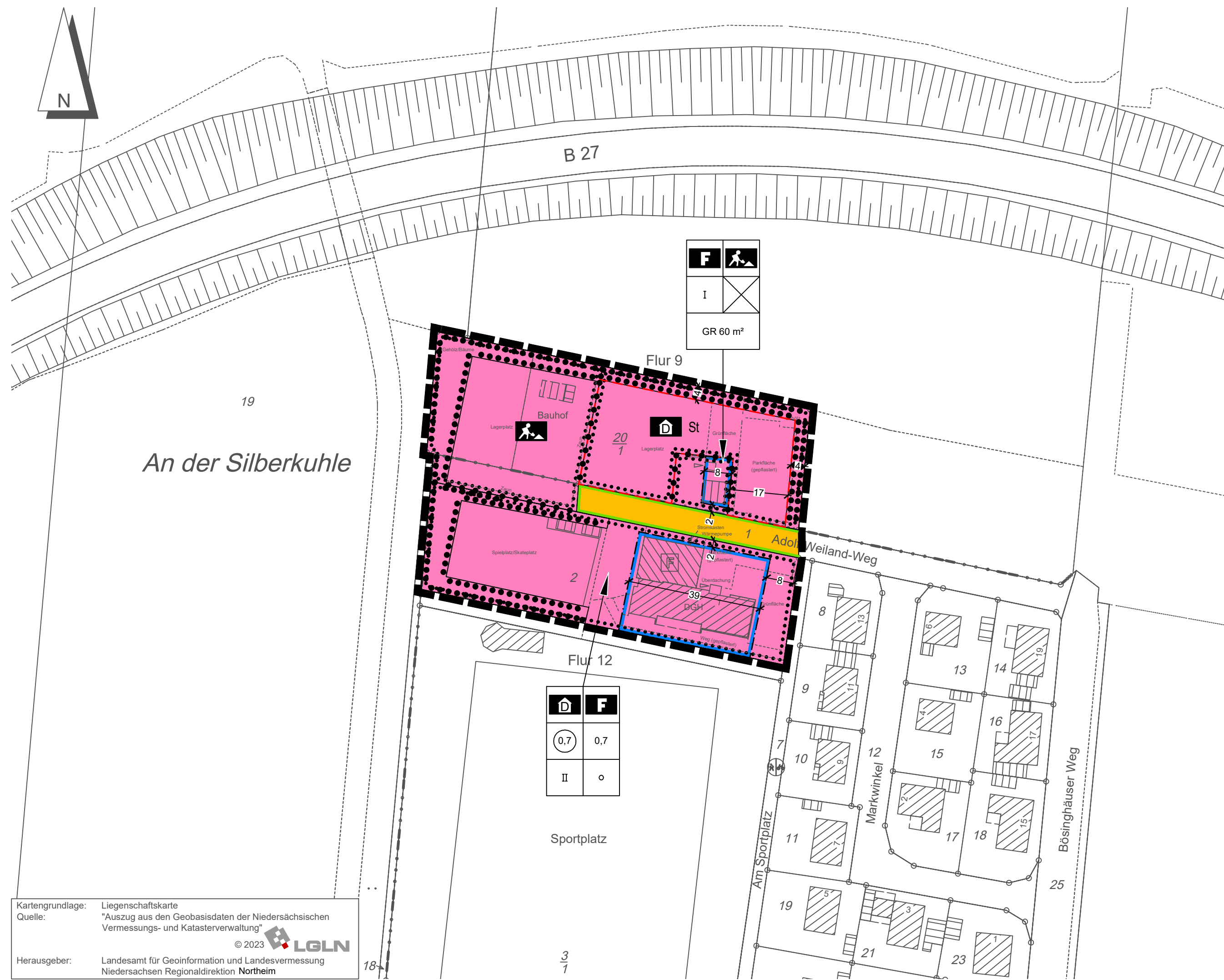
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche

**TEXTLICHE FESTSETZUNG**

Innerhalb der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, sowie Laubsträucher mit einer Höhe von mindestens 2 m über Grund zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).

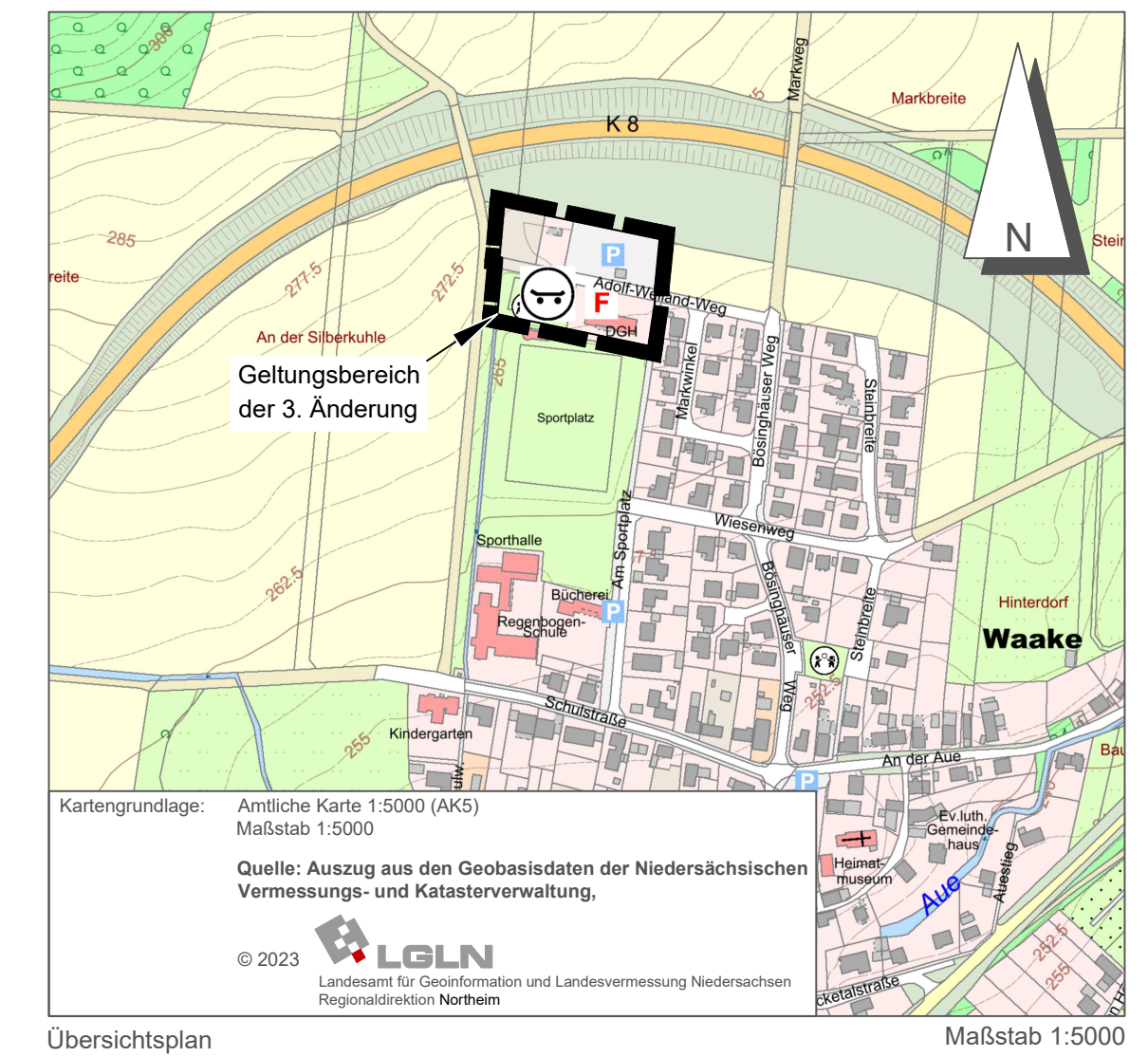
**Gesetzesbezüge**  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung  
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: \*Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung\*  
 © 2023 LGLN  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Böschung
- Fuß- und Radweg



**WAAKE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7**

**WAAKE FESTPLATZ ADOLF-WEILAND-WEG**

**3. ÄNDERUNG**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

**Präambel**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Waake diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Waake Festplatz Adolf-Weiland-Weg", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
 Waake, den \_\_\_\_\_  
 Siegel \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Waake hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
 Waake, den \_\_\_\_\_  
 Siegel \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Waake Flur: 9, 12  
 -> Im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2023 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim  
 Die Planunterlage (AZ: L4-176/2023) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 1.11.2023).  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Göttingen, den \_\_\_\_\_  
 Siegel \_\_\_\_\_  
 - Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Göttingen -  
 (Unterschrift) \_\_\_\_\_

**Planverfasser**  
 Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
 Hannover im November 2023  
 BÜRO KELLER  
 Büro für städtebauliche Planung  
 Lothinger Straße 15 30559 Hannover  
 Telefon (0511) 322230 Fax 322242

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Waake hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Waake, den \_\_\_\_\_  
 Siegel \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Waake hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Waake, den \_\_\_\_\_  
 Siegel \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Waake hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Waake, den \_\_\_\_\_  
 Siegel \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan, 3. Änderung, sowie die Teilplanaufhebung ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.  
 Waake, den \_\_\_\_\_  
 Siegel \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

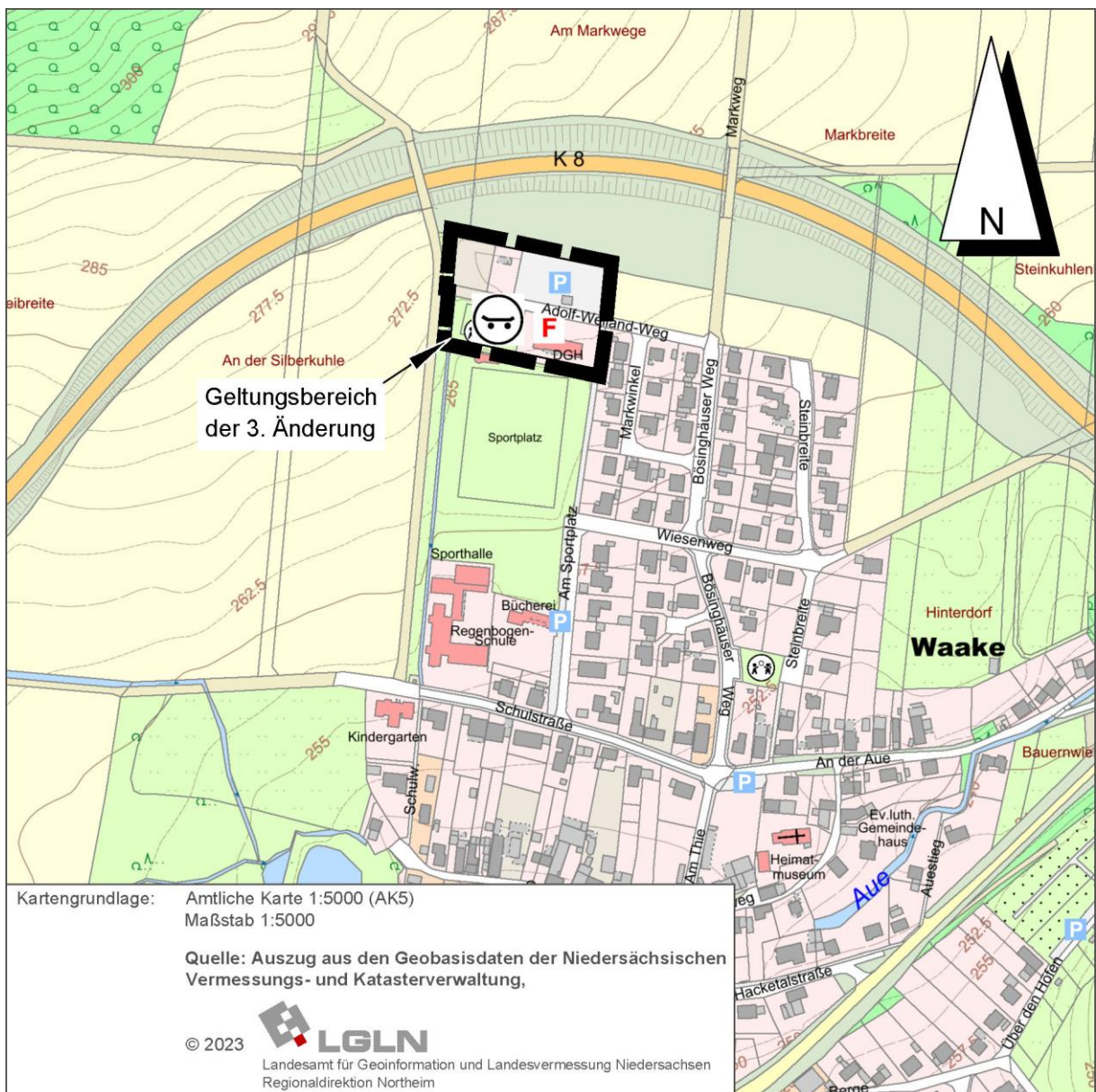
**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,  
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und  
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,  
 sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Waake unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Waake, den \_\_\_\_\_  
 Siegel \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

gemäß §§ 13a BauGB V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB					
bearbeitet am: 11.12.2023 / BAU					

# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a BauGB i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
11.12.2023			

GEMEINDE WAAKE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 7  
„WAAKE FESTPLATZ ADOLF - WEILAND - WEG“, 3. ÄNDERUNG



## **1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Waake hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Waake Festplatz Adolf-Weiland-Weg“ beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich der 3. Änderung befindet sich im Norden Waakes beiderseits des Adolf-Weiland-Weges im Bereich der Feuerwehr und dem Dorfgemeinschaftshaus. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen einschließlich seiner 6. Berichtigung aus der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Gemeinbedarfsfläche für Sport, Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus und Bauhof sowie Grünfläche für Tennis und einen Festplatz dar. Aufgrund der abweichenden Ziele dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB ist er ein weiteres Mal zu berichtigen. Hierfür ist die Samtgemeinde Radolfshausen zuständig.

### **2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)**

Der Bebauungsplan einschließlich seiner 2. Änderung setzt hier auf der Nordseite des Adolf-Weiland-Weges Grünflächen für Tennisplatz (privat), Festplatz und Grünanlage (jeweils öffentlich) sowie eine kleine Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Bauhof fest, die mit Ausnahme der Südseite von einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen umschlossen werden. Für diese Gemeinbedarfsfläche ist eine Garagenanlage mit Abstellräumen mit einer maximalen Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> und mit einem Vollgeschoss zugelassen. Westlich der Grünanlage ist ebenfalls eine Fläche für Baumanpflanzungen vorgesehen. Auf den Grünflächen Tennis und Festplatz sind insgesamt 6 Laubbäume anzupflanzen. Der Festplatz ist mit Schotterrasen zu befestigen.

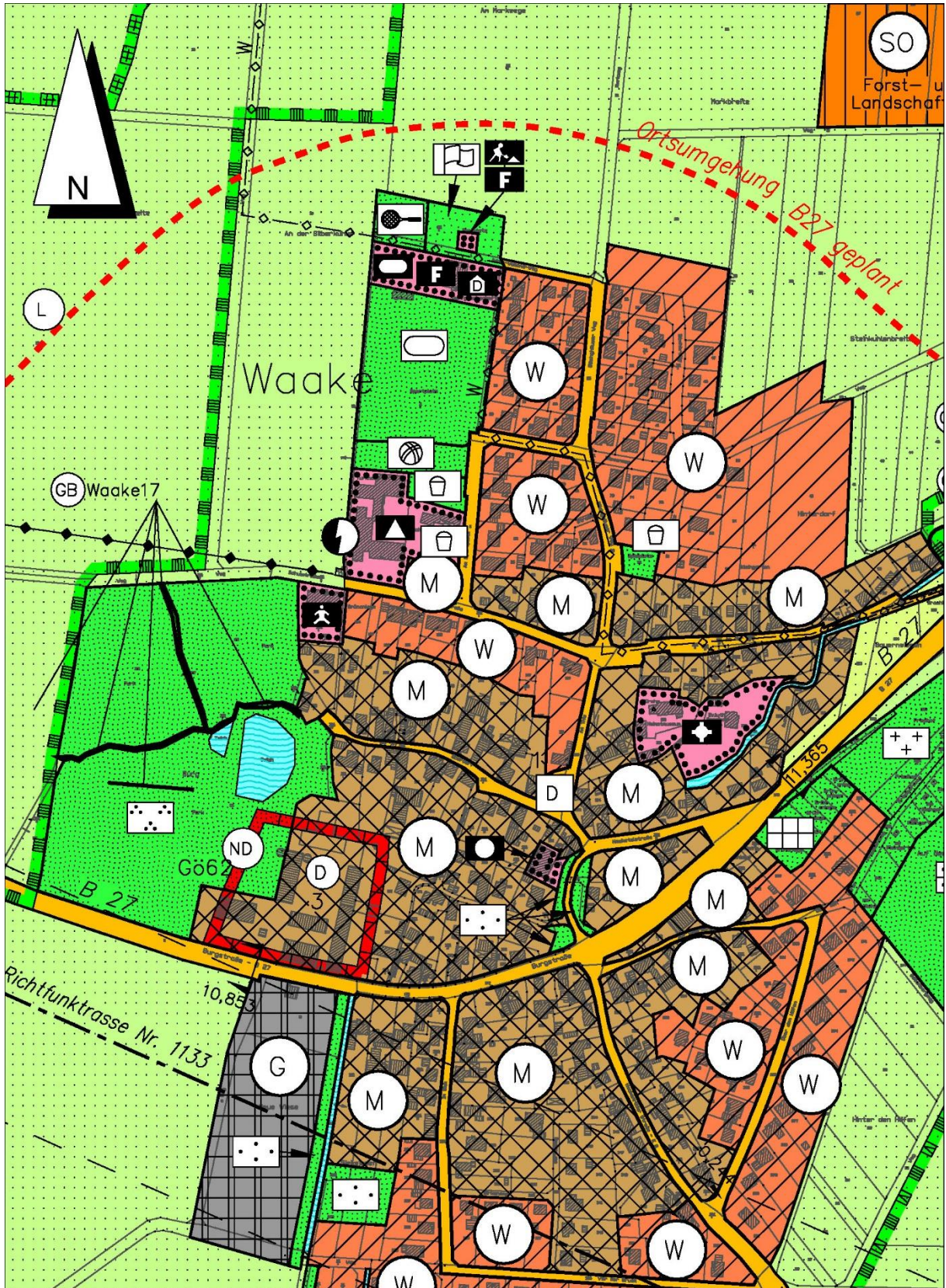
Südlich des Adolf-Weiland-Weges ist eine Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus und Sport festgesetzt, an deren nordwestlichem Rand ohne weitere Bestimmung eine Fläche für den Erhalt von Bäumen vorgesehen ist.

Der Ursprungsplan ist komplett durch die 1. Änderung überdeckt worden, die mit der eingearbeiteten 2. Änderung im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt wird.

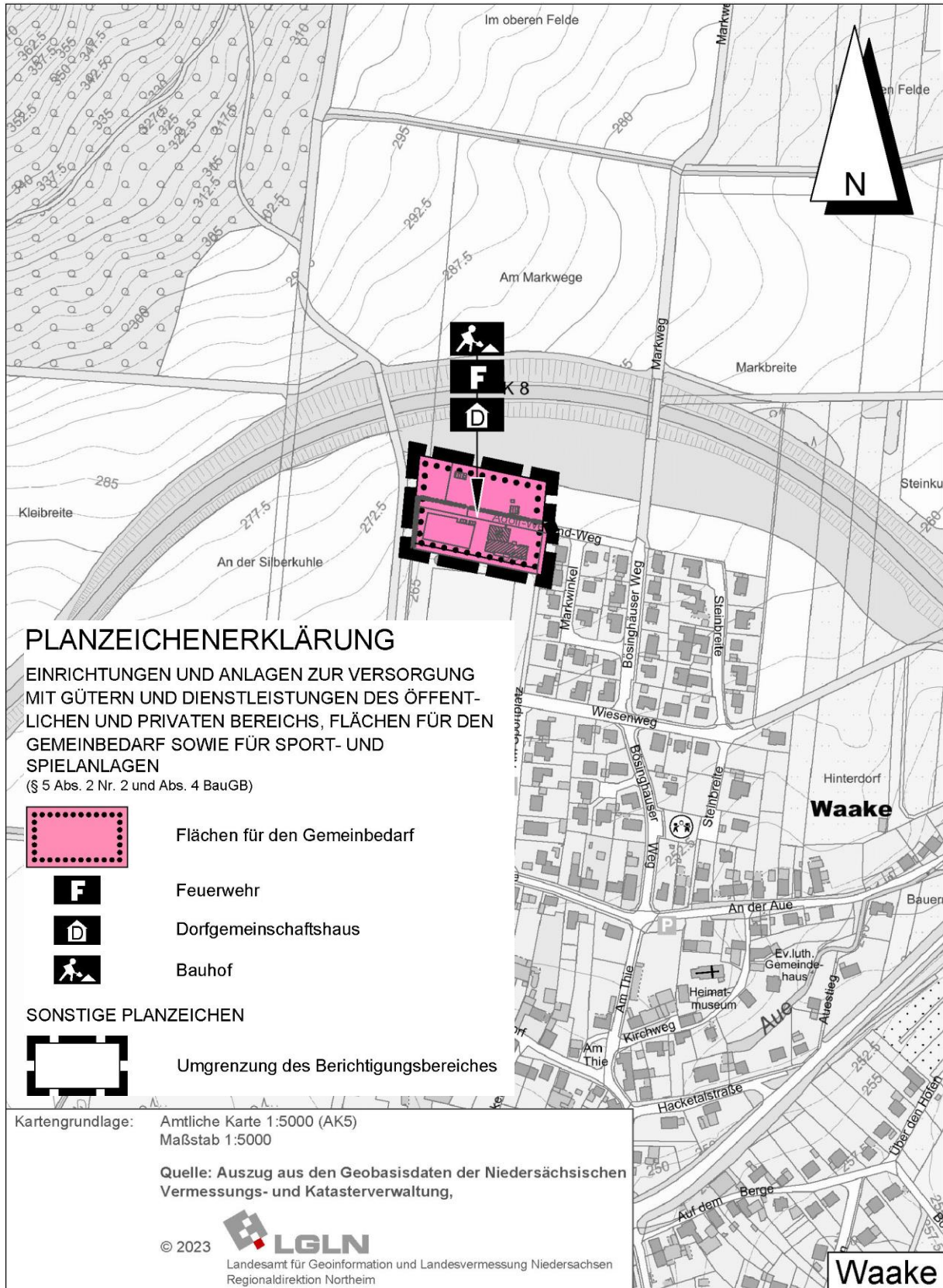
### **2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)**

Der Festplatz ist einschließlich der randlichen Bepflanzungen, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt wurden, angelegt. Die Grünfläche für Tennis und für die Grünanlage sind ebenfalls randlich mit Gehölzen umstanden. Tennisplätze sind allerdings nicht vorhanden; die Fläche im Norden ist teilweise befestigt und wird als Abstellfläche genutzt, während im Südwesten eine Kateranlage besteht. Dieser Bereich ist bis auf seine Ostseite ebenfalls von Laubgehölzen umgeben.

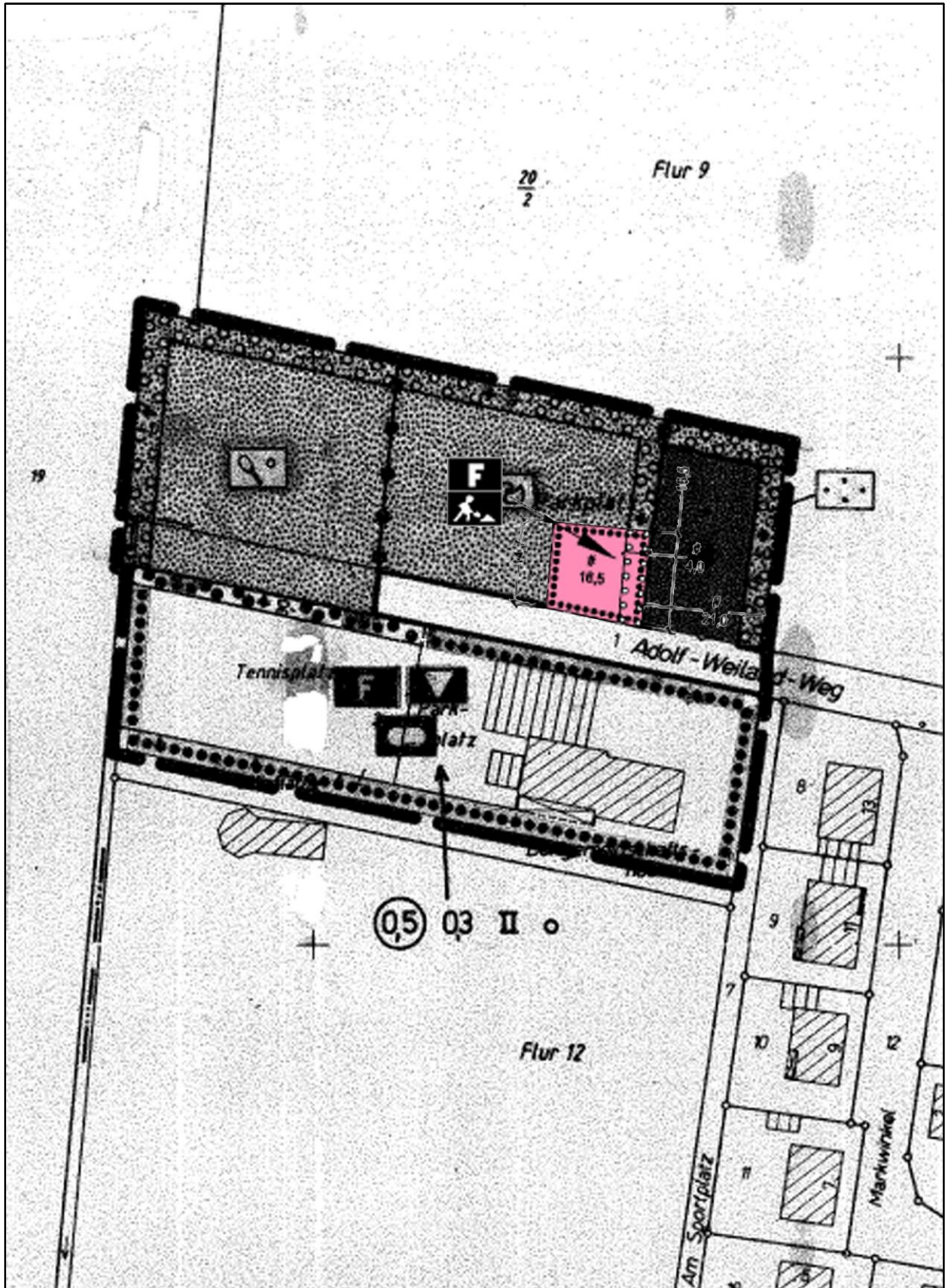
**Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter Berichtigung  
gemäß 2. Änderung des Bebauungsplan, Maßstab 1 : 5.000**



## Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 7 „Waake Festplatz Adolf-Weiland-Weg“, 1. Änderung,  
mit eingearbeiteter 2. Änderung, M 1 : 1.000





### **3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen zum Teil nicht den derzeitigen und auch nicht den geplanten Nutzungen.

Tennisplätze sind nicht vorhanden, der Festplatz wird nicht genutzt und die Grünanlage ist nicht angelegt worden. Stattdessen wird der nordwestlich Bereich durch den kommunalen Bauhof und die Fläche der Grünanlage durch als Stellplätze genutzt. Im südwestlichen Bereich besteht im Zusammenhang mit dem Dorfgemeinschaftshaus eine Skateranlage.

Der Planbereich weist dagegen aber nach wie vor einen erheblichen Bestand an randlichen und zum Teil auch gebietsinternen Gehölzflächen auf.

Zukünftig soll ein südlicher Anbau an das Dorfgemeinschaftshaus erfolgen, und es sollen Stellplätze für das Dorfgemeinschaftshaus angelegt werden.

Um diese Unterschiede zwischen dem überholten Stand der Bebauungsplanung, dem tatsächlichen vorhandenen Bestand und den Planungszielen für die Zukunft aufzulösen, wird der Bebauungsplan der vorliegenden 3. Änderung unterzogen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden gegenüber der bisherigen Planung heraufgesetzt, um eine flächensparende Nutzung zu ermöglichen. Die maximale Geschosshöhe bleibt aber unverändert, weil für sie kein Änderungsbedarf besteht.

Überbaubare Flächen werden erstmals festgesetzt, um die zulässigen Standorte für entsprechende Hochbauten zu definieren.

Die umfangreichen Gehölzbestände werden als zu erhalten festgesetzt, wie es den ursprünglichen und weiterhin verfolgten Gestaltungszielen für diesen Bereich am Ortsrand Waakes entspricht.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der weiteren Nutzbarkeit eines durch Bebauungsplan abgesicherten Bereiches im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Nationale und europäische Ziele des Umweltschutzes werden durch die Inhalte der Planänderung nicht gefährdet.

Durch die Planänderung wird kein zusätzliches Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Belange des Artenschutzes oder Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen der Planung sind somit nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

#### **4. Zur Verwirklichung der 3. Änderung zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung nicht bekannt.

##### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleibt unverändert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

„Waake Festplatz Adolf-Weiland-Weg“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Waake beschlossen.

Waake, den

Siegel

Bürgermeister