

Ahm - 3

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan "Vor dem Dorfe"

der

Gemeinde Rennau im Ortsteil Ahmstorf

Landkreis Helmstedt

Regierungsbezirk Braunschweig

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.1 Allgemeines	1
1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung	
Ziele und Zwecke der Bebauungspläne	3
1.3 Planungsinhalt	3
1.4 Städtebauliche Werte	4
1.5 Verkehrserschließung	5
1.6 Ver- und Entsorgung	7
1.7 Spielplatz	9
1.8 Naturschutz	10
1.9 Immissionsschutz	15
1.10 Kosten für die Durchführung der Erschließung	16
2. Bodenordnende Maßnahmen	17

Anlage

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 12.12.1997 und
Bewertung der Kompensationsmaßnahmen vom 19.06.1998
Verfasser der Unterlagen: Eggeling & Voigst, Frellstedt

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan "Vor dem Dorfe" der Gemeinde Rennau, Ortsteil Ahmstorf
Landkreis Helmstedt, Regierungsbezirk Braunschweig

1.1 ALLGEMEINES

Die Ortschaft Ahmstorf ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Helmstedt, vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Helmstedt vom 10.05.72, in die Gemeinde Rennau und diese in die Samtgemeinde Grasleben einbezogen worden.

In dem Ortsteil Ahmstorf der Gemeinde Rennau mit ca. 202 Einwohnern besteht erhebliche Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Mit der Ausweisung von Bauland soll der Abwanderung aus dem Gebiet entgegen gewirkt werden. Die Gemeinde Rennau hat in ihrer Sitzung am 17.12.1996 beschlossen, einen Bebauungsplan nach § 2 BauGB für das Gebiet "Vor dem Dorfe" der Gemeinde Rennau im Ortsteil Ahmstorf aufzustellen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung von Einfamilienhausgrundstücken geschaffen werden.

Ahmstorf liegt an der K 48 zwischen Rhode und Rennau, ca. 10 km nordwestlich der Kreisstadt Helmstedt. Der öffentliche Personennahverkehr wird weitgehend über Buslinien abgewickelt.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,8 ha und erstreckt sich von der vorhandenen Wohnbebauung am südöstlichen Dorfrand von Ahmstorf in südlicher Richtung. Der Planbereich ist Bestandteil der Flur 1 in der Gemarkung Ahmstorf.

Begrenzt wird das Baugebiet im Norden durch die Dorfstraße (Kreisstraße K 48) und reicht im Süden bis zum vorhandenen landwirtschaftlichen Fahrweg (Flurstück 294/151 der Flur 1), der von der Straße Mühlenberg nach Osten abzweigt. Im Westen bilden die Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke östlich der Straße „Mühlenberg“ die Plangrenzen. Im Osten schließt die Nutzungsgrenze zum Grünland das Planungsgebiet ab.

Vom Planungsbereich wird folgendes Flurstück erfaßt:

Flur 1,	Flurstück	198/96 teilweise.
---------	-----------	-------------------

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben, 3. Änderung (genehmigt gem. Verfügung der Bezirksregierung Braunschweig vom 05.09.1994), wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8, Abs. 2, BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 **Notwendigkeit der Planaufstellung**

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Süden und Osten des Dorfkerns von Ahmstorf werden laut Flächennutzungsplan Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Für das Planungsgebiet "Vor dem Dorfe" ist keine Geschößflächenzahl vorgegeben. Der Flächenbedarf ist dringend erforderlich zur Deckung des erheblich gestiegenen Bedarfs und zur Minderung der Abwanderungsquote aus dem Gebiet.

1.3 **Planungsinhalt / Begründung**

In Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich der Ortslage und unter der Berücksichtigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grasleben und in Anlehnung an die vorhandene angrenzende Bebauung ergibt sich folgende bauliche Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet	WA
Geschoßzahl (Höchstgrenze)	I
Geschoßflächenzahl GFZ	0,3
Grundflächenzahl GRZ	0,3
offene Bauweise	o

Die Geschößflächenzahl soll auf 0,3 als Höchstmaß festgesetzt werden, da eine sinnvolle Bebauung für kleine Baugrundstücke (ca. 700 m²) mit einer Geschößflächenzahl von 0,2 nicht gegeben ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 Bau NVO folgende ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 (3) Bau NVO ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Diese Nutzungen werden als relativ störend für das Wohngebiet bewertet und entsprechen nicht dem Planungsziel der Gemeinde. In der Ortslage sind andere Flächen hierfür geeignet.

1.4 Städtebauliche Werte

a.) Flächenbilanz

Größe des Baugebietes	ca. 2,75 ha	= 100 %
davon Nettobauland	ca. 2,41 ha	= 88 %
davon öffentliche Flächen	ca. 0,34 ha	= 12 %

Die Größe der vorgeschlagenen Grundstücke liegt zwischen ca. 740 m² und 800 m² Fläche.

b.) Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse	-	1
Grundflächenzahl GRZ	-	0,3
Geschoßflächenzahl GFZ	-	0,3

1.5 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über die Dorfstraße (K 48) im Norden erschlossen. Die weitere verkehrstechnische Anbindung erfolgt von dort über eine Stichstraße. Der Anschluß an das Baugebiet wird als Einmündung ausgeführt.

Für die geplante Erschließungsstraße erfolgt die Querschnittsgestaltung für eine Gesamtstraßenbreite von 4,75 m, die eine Fahrbahn, eine innenliegende dreireihige Gosse und einen Gehstreifen beinhaltet. Seitlich sind ein Grünstreifen von 1,00 m Breite bzw. ein Grünstreifen mit Parken von 2,25 m Breite vorgesehen. Im kombinierten Grün-/Parkstreifen sind Laubbäume mit mindestens 2,0 m Kronenansatz als heimische Baumart geplant.

An der Grenze des landwirtschaftlichen Fahrweges an der südlichen Grenze des Baugebietes wird ein Wendehammer angelegt. Der Wendehammer ist durch eine Schutzpflanzung räumlich vom Wirtschaftsweg getrennt.

Der Wendehammer mit einem äußeren Wendedurchmesser von 16 m ermöglicht nach EAE 85 das Wenden von Personenkraftwagen, zweiachsigen Müllfahrzeugen und Lastkraftwagen. Somit ist in der geplanten Größe eine ausreichende Wendemöglichkeit am Ende des neuen Baugebietes gegeben.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Ausweisung von öffentlichen Parkflächen auf dem Seitenstreifen westlich der Planstraße entsprochen werden. Private Stellplätze sind durch Garagen, Carports oder Abstellflächen auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern dies aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie aus städtebaulichen Erwägungen unbedenklich ist. Ausgenommen hiervon ist der 5 m – Streifen südlich des Grabens, hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Bodenversiegelung ist zu minimieren, Stellplätze, Wege- und Hofflächen sind mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu versehen.

Durch die geplanten Einfamilienhäuser im Plangebiet wird der Verkehr auf anderen Gemeindestraßen nicht beeinflusst. Die Anbindung an die überörtliche Kreisstraße K 48 mit Einmündungsbereich wird in ausreichender Form ausgeführt.

1.6 Ver- und Entsorgung

Für das Baugebiet ist der Anschluß an die im Ortsteil Ahmstorf vorhandenen Verbundnetze vorgesehen. Die Ver- und Entsorgungssysteme sollen in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden.

Die Entwässerung der Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen wird über das innerhalb des Baugebietes noch aufzubauende Mischwassernetz mit Anschluß an das vorhandene Entwässerungssystem erfolgen.

Das Regenwasser der privaten Flächen und der öffentlichen Flächen (Straße mit Gehstreifen, Parkflächen) wird ebenfalls in das Mischwassernetz eingeleitet.

Das Mischwasser wird in die Klärteichanlage in Ahmstorf eingeleitet. Mit dem Anschluß des Baugebietes ist die freie Kapazität der Klärteichanlage bereits leicht überschritten. Der Wasserverband Vorsfelde ist von der Samtgemeinde Grasleben beauftragt, ein Konzept für die Erweiterung der Kläranlage (technisch oder flächenmäßig) auszuarbeiten. Bis zum Zeitpunkt der Erschließung wird die Erweiterung vorgenommen. Die Schmutz- und Regenwasserableitung liegt im Zuständigkeitsbereich der Samtgemeinde Grasleben.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde durch den Wasserverband Vorsfelde. Das Plangebiet kann durch die Erweiterung des Leitungsnetzes von der Dorfstraße (K 48) aus versorgt werden.

Im Rahmen der Trinkwasserversorgung ist ebenfalls eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Löschwasserentnahmestellen sind entsprechend DVGW zu planen. Zufahrten und Zugänge für Gebäude sind nach DIN 14090 und DVN BauO § 2 vorzusehen.

Bei Anschluß an die zentrale Wasserversorgung wird nach Verlegung der Trinkwassertrassenleitung und Spülung des Rohrnetzes dem Gesundheitsamt eine Mitteilung gegeben, damit eine Wasserprobenentnahme erfolgen kann.

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des Leitungsnetzes durch die LandE Fallersleben sichergestellt.

Die Telefonversorgung erfolgt durch die TELEKOM.

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist vorgesehen, womit die Möglichkeit der Gasbeheizung besteht.

Die Koordinierung aller Leitungsverlegungen sowie die Festlegung der Leitungstrassen mit der vorgesehenen Bepflanzung wird mit den zuständigen Versorgungsträgern, der Samtgemeinde und der Gemeinde vor Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen abgestimmt. Der Zeitraum muß ausreichend (ca. 9 Monate) gefaßt sein.

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Auftrage des Landkreises Helmstedt durch eine private Entsorgungsfirma. Der Landkreis ist an das Duale System Deutschland angeschlossen.

Anfallender Erdaushub bzw. Bauschutt ist, soweit er nicht kontaminiert ist, entsprechend der Entsorgung von Abfällen des Landkreises Helmstedt einer Verwertung zuzuführen.

Kontaminierter Erdaushub und Bauschutt ist in den entsprechenden Anlagen zu entsorgen. Der Grad der Kontamination ist durch Proben nachzuweisen.

1.7 Spielplatz

Entsprechend § 2, Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) sind in den durch Bebauungsplan festgesetzten Gebieten Spielplätze anzulegen, die auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Der vorhandene öffentliche Spielplatz in Ahmstorf ist nur über überörtliche Straßen (K 48) in einer Entfernung von mehr als 400 m zu erreichen, so daß im Plangebiet ein neuer Spielplatz bereitgestellt werden muß.

Im Plangebiet „Vor dem Dorfe“ wird ein Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage mit ca. 560 m² Fläche nach § 3 und § 4 NSpPG geplant. Der Spielplatz ist über die Planstraße und den landwirtschaftlichen Fahrweg im Süden zu erreichen. Der Spielplatz ist an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen, eine Gefährdung durch fließenden Verkehr ist durch die Lage im Grenzbereich des Plangebietes nicht gegeben. Der Spielplatz ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Lage des Spielplatzes ermöglicht auch eine Mitnutzung und einfaches Erreichen von den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten „Mühlenberg“ und „Die schiefe Lust“.

Weiterhin stehen mit der angrenzenden freien Feldmark in Richtung Süden den Kindern naturbelassene Flächen zu Spiel und Bewegung zur Verfügung.

1.8 Naturschutz

Vom Büro Objekt- und Landschaftsplanung Eggeling & Voigts, Frelstedt, wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

- **Naturräumliche Gliederung**
Naturräumlich wird die Ortslage Rennau dem Hasenwinkel zugeordnet, einem Teil des Ostbraunschweigischen Flachlandes.
- **Böden**
Der Boden ist im oberen Bereich lehmig bis tonig und im Untergrund tonig. Die Böden werden mit mittlerer Qualität bewertet.
- **Hydrologie**
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich angrenzend befindet sich ein straßenbegleitender Graben, der das Gebiet nach Westen entwässert. Die Standorte sind als grundwasserfern zu betrachten. Es ist jedoch mit Stauwasser zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit und damit die Grundwasserneubildung ist gering.
- **Klima**
Rennau wird klimatisch dem Weser-Aller-Gebiet mit einer mittleren Niederschlagssumme von 550 – 600 mm/a, Winden aus West, Südwest und einer mittleren Lufttemperatur von 8 – 8,5 ° zugerechnet.
- **Biotope**
Das Untersuchungsgebiet ist eine 2,75 ha große, intensiv landwirtschaftlich genutzte Lehmmackerfläche. Es sind keine Strukturelemente mit Feldhecken oder gute ausgebildete Randstreifen vorhanden.
An das Untersuchungsgebiet grenzen folgende Biotoptypen an:
Norden: nährstoffreicher Graben mit Regelprofil, Kreisstraße 48
locker bebautes Einzelhausgebiet, Ackerflächen.
Süden: Schotterweg, Ackerfläche, Ruderalflur, Rainfarn-Beifuß-Flur

Osten: Intensivgrünland

Westen: locker bebautes Einzelhausgebiet

- Fauna

Das Plangebiet bietet nur sehr wenigen anpassungsfähigen und unempfindlichen Arten Lebensmöglichkeiten.

- Landschaftsbild

Der westliche Ortsrand von Ahmstorf ist verhältnismäßig strukturarm. Eine landschaftliche Einbindung durch Obstwiesen oder Gehölzstreifen fehlt. Die angrenzende Landschaft wird von monotonen Acker- und Grünlandflächen, weitgehend ohne Feldgehölze, geprägt.

Konfliktanalyse

Die durch den Bauleitplan ermöglichte Bebauung verändert die Gestalt und die Nutzung der Grundfläche grundlegend. Der vorhandene Biototyp Acker wird beseitigt und die entsprechenden Lebensgemeinschaften vertrieben. Dabei kommt es zu einer Versiegelung eines großen Teils der Fläche. Auf den versiegelten Flächen werden die Bodenfunktionen vollständig ausgesetzt.

Beurteilung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Durch die Grundflächenzahl von 0,3 und die festgesetzte Eingeschossigkeit wird eine aufgelockerte Bebauung garantiert.
- Gestaltung der Gebäude
Die Festlegung regionaltypischer Dachformen und -farben sorgen für eine harmonische Einbindung des zukünftigen Siedlungsgebietes in das Landschaftsbild.
- Straßenbäume
Es ist von einer Anzahl von 30 Großbäumen auszugehen. Um einen Anwuchserfolg zu gewährleisten, ist ein Mindeststammumfang von 14 – 16 cm ausreichend.
- Anpflanzungen auf privaten Grundstücken
Die an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches so-

wie die um den Kinderspielplatz festgesetzten 3 m breiten Schutzpflanzungen dienen einer Reihe von Kulturfolgern als Lebensraum.

Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

Der Bilanzierung liegt das „Osnabrücker Modell“ zugrunde. Zur Ermittlung der Eingriff- und Kompensationswerte wurden die Flächengrößen der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen mit Wertfaktoren multipliziert.

Als Ergebnis der Bilanzierung verbleibt ein Kompensationsdefizit von 0,72 WE. Dadurch wird deutlich, daß die geplante Bebauung zu einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes führt, die zwar durch die getroffenen Festsetzungen vermindert, jedoch nicht völlig ausgeglichen werden kann.

Von der Gemeinde wurden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes benannt:

- Flur 1, Flurstück 343/61, Gemarkung Ahmstorf
in Eigentum des Realverbandes Ahmstorf.

An den Teichen nordöstlich des Dorfes (Gänseweide) soll eine bisher ackerbaulich genutzte Fläche von 0,65 ha aus der Nutzung genommen und langfristig bewaldet werden.

Die Bewaldung soll wesentlich durch natürliche Prozesse getragen werden. Um den Beginn der Wiederbewaldung zu beschleunigen, müssen Initialpflanzungen durchgeführt werden. Eine forstliche Nutzung des Bestandes wird nicht angestrebt.

Nach Auffassung des Büros Eggeling & Voigts führt als Ergebnis der Bilanzierung nach dem „Osnabrücker Modell“ die geplante Maßnahme zu einer dem Eingriff entsprechenden Kompensation.

Zusammenfassung

Folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes, des Fachbeitrages und in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt:

- Innerhalb des Geltungsbereiches:
 - Im öffentlichen Bereich:
 - Begrünung der Straßenbegleitflächen / Längsparkstreifen mit Großbäumen
 - Begrünung des Kinderspielplatzes mit einer 3 m Schutzpflanzung (Nord, West) und einer Baumgruppe
 - Im privaten Bereich:
 - Schutzstreifen in 3 m Breite, auch als Abgrenzung zur freien Landschaft und Gestaltung des Ortsrandes
 - Pflanzungen auf den Einzelgrundstücken

Die Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich sind als textliche Festsetzungen auf dem Bebauungsplan erläutert.

Zur Bepflanzung im öffentlichen und privaten Bereich sind die festgesetzten standortheimischen Laubbäume und Sträucher in der entsprechenden Pflanzdichte zu verwenden.

Bäume und Sträucher, die eingehen, sind in der folgenden Pflanzperiode unaufgefordert nachzupflanzen.

- Außerhalb des Geltungsbereiches:
 - Bepflanzung des Flurstückes 343/61 der Flur 1 der Gemarkung Ahmstorf, im Randbereich mit Straucharten, im Inneren der Fläche mit Pionierholzarten

Entsprechend des § 135 a Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (Bau GB) sind die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von Vorhabenträger, oder anstelle des Vorhabenträgers, von der Gemeinde durchzuführen.

Die Gemeinde kann durch Satzung die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Umlegung der Kosten auf die Grundstücke beschließen.

Durch die aufgeführten Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Herstellen von baulichen Anlagen, durch Verkehrswege / -flächen und Leitungen ausreichend kompensiert.

1.9 Immissionsschutz

Die Klärteichanlage von Ahmstorf liegt in einem Abstand größer als 300 m entfernt vom neuen Baugebiet. Der Mindestabstand wird eingehalten, Emissionen sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist ein landwirtschaftliches Umfeld und einen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsweg aus. Mit Störungen aus dem landwirtschaftlichen Bereich ist im Plangebiet zu rechnen.

Auf Vorkehrungen zum Lärmschutz wird bei der doch relativ gering frequentierten Kreisstraße verzichtet.

1.10 Kosten für die Durchführung der Erschließung

Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und des hierfür erforderlichen Grunderwerbs betragen, bezogen auf den Planbereich:

a.	Grunderwerb für Verkehrsflächen	ca.	25.000,00 DM
b.	Straßenbau	ca.	280.000,00 DM
c.	Entwässerung	ca.	75.000,00 DM
d.	Straßenbeleuchtung	ca.	20.000,00 DM
e.	öffentliche Grünfläche einschl. Bäume	ca.	15.000,00 DM
f.	Spielplatz	<u>ca.</u>	<u>40.000,00 DM</u>
	Gesamtkosten	<u>ca.</u>	<u>455.000,00 DM</u>

Die Gemeinde wird die Maßnahme vorfinanzieren.

Die Erschließungsmaßnahmen sind gemäß § 123 ff BauGB in Verbindung mit der jeweils geltenden Fassung der Gemeindevorsatzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beitragsfähig.

Für die Kanalisationsanlagen werden Kanalbaubeiträge nach der Abgabensatzung der Gemeinde erhoben.

Der Gemeindeanteil beträgt 10 %.

2.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Rennau wird die Verkehrsflächen, die für die Erschließung des Baugebietes erforderlich sind, erwerben.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Ergebnisse zur Verwirklichung des B-Planes erzielt werden können, stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen, bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des BauGB dar.

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 (2) BauGB vom 20.10. bis 20.11.1998 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 16.02.1999 beschlossen.

Rennau, den 01. Dez. 1999

gez. Ronsöhr
Bürgermeister

Anlage

Landschaftspflegerisches Gutachten vom 12.12.1997

Bewertung der Kompensationsmaßnahme vom 19.06.1998

Landschaftspflegerisches Gutachten

zum B-Plan „Vor dem Dorfe“, Gemeinde Rennau, OT Ahmstorf

Auftraggeber:

Gemeinde Rennau
Bahnhofstraße 4
38368 Grasleben

Bearbeitung:

**Objekt- und
Landschaftsplanung**

Eggeling & Voigts
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt
05355/98911 fax 98912

Am Pfefferbach 9 39387 Oschersleben
Tel + Fax 03949/99107

Inhalt

1 Allgemeines.....	1
2 Beschreibung des Zustands von Natur und Landschaft.....	1
2.1 Naturräumliche Gliederung.....	1
2.2 Geologie	1
2.3 Böden.....	1
2.4 Wasser	1
2.5 Klima	2
2.6 Biotope	2
2.6.1 Fauna.....	2
2.7 Landschaftsbild.....	2
2.8 Konfliktanalyse.....	2
2.9 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	3
2.10 Beschreibung und naturschutzfachliche Bewertung der grünordnerischen Festsetzungen des B- Plans .	3
2.10.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	3
2.10.2 Gestaltung der Gebäude.....	3
2.10.3 Straßenbäume.....	3
2.10.4 Schutzpflanzungen und private Grünflächen	4
2.11 Bilanzierung von Eingriff und Kompensation	4

1 Allgemeines

Die Gemeinde Rennau beabsichtigt, im Südosten des Ortsteils Ahmstorf, anschließend an die vorhandene Wohnbebauung, ein weiteres „Allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen. Im Rahmen der Aufstellung des entsprechenden B-Plans wurde das Büro für Objekt- und Landschaftsplanung Eggeling & Voigts, Frellstedt, beauftragt, den vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erarbeiten.

Anhand vorhandener Daten sowie einer Biotoptypenkartierung soll der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben und bewertet und die Auswirkungen der Planung entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dargestellt werden.

Auf der Basis der in Kap. 2 dargestellten Grundlagen werden Vorschläge zur Vermeidung und zu Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemacht.

Zur Beurteilung wurden im wesentlichen folgende Informationen genutzt:

- Geländebegehung im Oktober 1997
- Entwurf des B-Plans „Vor dem Dorfe“ vom Ingenieurbüro Kuhn, Bahrdorf

2 Beschreibung des Zustands von Natur und Landschaft

2.1 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich wird die Ortslage Ahmstorf dem Hasenwinkel zugeordnet, einem Teil des Ostbraunschweigischen Flachlandes. Der Hasenwinkel stellt eine leicht zertalte Hochfläche in durchschnittlich 115 m Meereshöhe dar; er ist zwischen den bewaldeten Höhenzügen Dorm und Lappwald gelegen.

2.2 Geologie

Der Untergrund des Hasenwinkels wird von bunten Letten und Mergeln mit Steinmergeln des Keupers dominiert. Stellenweise treten sandige oder kiesig-sandige, untergeordnet auch lehmige Ablagerungen der Eiszeit auf. Die Niederungsbereiche der Uhrau werden von Kolluvien und Auenlehm eingenommen.

Im Bereich des Plangebietes besteht der Untergrund aus grauen Steinmergeln des mittleren Gipskeupers, der nur geringmächtig von glazifluvialen Sanden und Kiesen abgedeckt wird.

2.3 Böden

Das Plangebiet wird von flachen bis mittleren Pseudogleyen mit mittlerer Staunässe eingenommen. Das Ausgangsgestein der Bodenbildung ist Geschiebelehm über Gehängeton bzw. Tonstein mit Sandsteinlagen. Der Boden ist dementsprechend im oberen Bereich lehmig bis tonig und im Untergrund tonig.

Die Ertragsfähigkeit wird mit Ackerzahlen von 39 bis 51 bewertet - es handelt sich um Böden von mittlerer Qualität.

2.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich angrenzend befindet sich ein straßenbegleitender Graben, der das Gebiet nach Westen entwässert.

Die Standorte sind als grundwasserfern (Flurabstand > 2 m) zu bezeichnen. Es ist jedoch mit Stauwasser zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit und damit die Grundwasserneubildung ist auf dem Standort gering. Der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen ist hoch.

2.5 Klima

Ahmstorf wird klimatisch dem Weser-Aller-Gebiet zugerechnet. Die mittlere Niederschlagssumme liegt zwischen 550 und 600 mm/a. Die Winde kommen vorwiegend aus Westen und Südwesten und die mittlere wirkliche Lufttemperatur liegt zwischen 8^o und 8,5^oC. Subkontinentale Klimaeinflüsse im Übergangsbereich zum Mitteldeutschen Klimabereich sind deutlich spürbar (Klimaatlas von Niedersachsen, Deutscher Wetterdienst, Offenbach a. Main 1964).

2.6 Biotope

Die Erfassung der Biotope stellt die wesentliche Grundlage für die Beurteilung von Flora und Fauna dar. Der Erfassungsbereich der Biotoptypenkartierung im Maßstab 1:1000 geht mindestens 20 m über den Geltungsbereich hinaus, um die direkt angrenzenden Biotope mitzuerfassen, die häufig in funktionalem Zusammenhang mit den Eingriffsflächen stehen.

Das Untersuchungsgebiet ist eine 2,75 ha große, intensiv landwirtschaftlich genutzte Lehackerfläche (AL). Es sind keine Strukturelemente wie Feldhecken oder gut ausgebildete Randstreifen vorhanden.

An das Untersuchungsgebiet grenzen folgende Biotoptypen an:

In nördlicher Richtung grenzt ein nährstoffreicher Graben mit Regelprofil (FGR) mit dichter krautiger Vegetation an das Plangebiet an, daran schließt die Kreisstraße 48 (OVS) und weiter in nördlicher Richtung ein locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) und Ackerflächen (AL) an.

Östlich des Plangebietes ist Intensivgrünland (GI) vorhanden. Es handelt sich um eine artenarme Weidelgras-Weißklee-Weide.

Nach Süden hin grenzt ein 2,50 m breiter Schotterweg (TWK) an und darauffolgend wiederum eine Ackerfläche (AL). Südöstlich des Untersuchungsgebiets befindet sich eine Ruderalflur (URT) - hierbei handelt es sich um eine Rainfarn-Beifuß-Flur (Tanaceto-Artemisietum).

In nordöstlicher Richtung grenzt ein locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) ohne Übergang an das Plangebiet an. Die Gärten der an das Plangebiet angrenzenden Eigenheimgrundstücke sind heterogen gestaltet mit Scherrasen, Beetflächen, Zierpflanzungen und einzelnen Obstbäumen.

2.6.1 Fauna

Erfassungen zum faunistischen Arteninventar wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Anhand der Ausprägung des Biotoptyps kann man auf die Betroffenheit von Arten, die Ackerland als Lebensraum nutzen, schließen. Aufgrund der intensiven Nutzung und fehlender Randstrukturen oder Feldgehölze bietet das Plangebiet nur sehr wenigen anpassungsfähigen und unempfindlichen Arten Lebensmöglichkeiten.

2.7 Landschaftsbild

Der südöstliche Ortsrand von Ahmstorf ist verhältnismäßig strukturarm. Eine landschaftliche Einbindung durch Obstwiesen oder Gehölzstreifen fehlt. Die angrenzende Landschaft wird von monotonen Acker- und Grünlandflächen, weitgehend ohne Feldgehölze, geprägt. Lediglich die heterogen gestalteten Hausgärten bilden mit ihrem Gehölzbestand eine mäßig bis gute Eingrünung des Ortsrandes.

2.8 Konfliktanalyse

Die durch den Bauleitplan ermöglichte Bebauung verändert die Gestalt und die Nutzung der Grundfläche grundlegend. Durch die geplante Bebauung wird der vorhandene Biotop Acker beseitigt.

Dabei kommt es zu einer Versiegelung eines großen Teils der Fläche. Auf den versiegelten Flächen werden die Bodenfunktionen vollständig ausgesetzt. Durch die verminderte Transpiration wird das klimatische Retentionsvermögen verringert. Die Grundwasserneubildungsrate wird verringert und der oberirdische Abfluß verschärft.

Das Landschaftsbild im betroffenen Bereich wird nachhaltig verändert.

2.9 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Aufgrund des § 8a des BNatSchG ist im Bauleitplanverfahren unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

2.10 Beschreibung und naturschutzfachliche Bewertung der grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans

Der vorliegende B-Plan enthält verschiedene Festsetzungen, welche die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild und Arten- und Lebensgemeinschaften auf der betroffenen Fläche verringern sollen. Diese werden im folgenden behandelt.

2.10.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und die Eingeschossigkeit wird eine aufgelockerte Bebauung garantiert. Dadurch wird einer intensiven Durchgrünung des Gebietes ausreichend Raum gelassen, was zum Schutz des Landschaftsbildes beiträgt.

2.10.2 Gestaltung der Gebäude

Auch die Festsetzungen über Gestaltung stellen wichtige Minimierungsmaßnahmen dar. Die Festlegung regionaltypischer Dachformen und -farben sorgen für eine harmonische Einbindung des zukünftigen Siedlungsgebietes in das Landschaftsbild.

2.10.3 Straßenbäume

Der B-Plan sieht das Anpflanzen von Großbäumen mit einem Stammumfang von 6-8 cm und einer Ansatzhöhe von 2,50 m auf dem östlich der Fahrbahn gelegenen Grünstreifen, alle 6-8m, vor.

Der Pflanzabstand sollte in regelmäßigen Baumreihen für Bäume 1. Ordnung jedoch i.d.R. 10 m nicht unterschreiten. Da außerdem Grundstückszufahrten und Stellplätze in diesen Streifen einzuordnen sind, ist von einer Gesamtzahl von ca. 30 Bäumen auszugehen. Um einen Anwuchserfolg zu gewährleisten, sollten im öffentlichen Raum Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm gepflanzt werden, da sonst Schäden durch mechanische Einwirkungen wahrscheinlich sind.

Zur Artenauswahl (siehe B-Plan, Textliche Festsetzungen, Punkt 3.1.) ist anzumerken, daß die Zitterpappel (*Populus tremula*) und die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) keine geeigneten Bäume für die Bepflanzung des Straßenraums darstellen, da beide Arten empfindlich gegenüber Bodenverdichtungen sind. Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Stieleiche (*Quercus robur*) sind dagegen für die Verwendung als Straßenbaum geeignet, da das Wurzelsystem relativ unempfindlich gegenüber Verdichtungen ist; beide Arten sind zudem standortheimisch. Auch die vorgeschlagenen Arten Winterlinde (*Tilia cordata*) und Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) sind für diese Verwendung geeignet.

2.10.4 Schutzpflanzungen und private Grünflächen

An der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs, angrenzend an die weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie an der südlichen, westlichen und nördlichen Seite des geplanten Kinderspielplatzes sind 3 m bzw. 2 m breite Schutzpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen vorgesehen (siehe B-Plan, Textliche Festsetzungen, Punkt 3.1., 3.3. und 3.4.). Zusätzlich ist auf dem Spielplatz eine Baumgruppe aus 4 Bäumen geplant. Weiterhin wurde eine Festsetzung aufgenommen, die eine Bepflanzung der Grundstücke, auf denen keine Schutzpflanzung geplant ist, mit einheimischen Gehölzen auf mind. 10% der Fläche vorsieht. Diese Festsetzungen dienen einer dorftypischen Eingrünung des Bebauungsgebietes und sollen ein Mindestmaß an ökologischen Funktionen im Baugebiet sichern. Ohne derartige Festsetzungen entstehen in Neubaugebieten überwiegend Freiflächen mit nicht standortgerechten Bepflanzungen aus fremdländischen Ziergehölzen, die wegen ihres geringen Nutzens für die heimische Tierwelt ökologisch bedenklich sind und somit nicht dem allgemeinen Ziel einer nachhaltig tragfähigen Entwicklung der Siedlungsflächen entsprechen.

Auch wenn der ökologische Nutzen der festgesetzten Anpflanzungen aufgrund der intensiven Störungen auf den Wohngrundstücken gegenüber vergleichbaren Anpflanzungen in der freien Landschaft beeinträchtigt ist, so dienen sie doch einer Reihe von Kulturfolgern, die eine für Ortsränder typische Lebensgemeinschaft bilden, als Teillebensraum.

2.11 Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

Der folgenden Bilanzierung von Eingriff und Kompensation liegt das „Osnabrücker Modell“ (Landkreis Osnabrück, Amt f. Naturschutz, Mai 1994) zugrunde. Zur Ermittlung der Eingriffs- und Kompensationswerte werden die Flächengrößen der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen mit Wertfaktoren multipliziert. Die Wertfaktoren ergeben sich aus folgenden Parametern:

1. Vielfalt an biotoptypischen Arten
2. Vorkommen gefährdeter Arten
3. Biotoptypische Ausprägung
4. Vegetationsstruktur
5. Vernetzungsfunktionen
6. besondere Standortbedingungen
7. Nutzungs-/Pflegeintensität
8. Regenerationsfähigkeit
9. Alter
10. Größe
11. Seltenheit
12. Gefährdung
13. Bedeutung für das Landschaftsbild
14. Klimatische Bedeutung
15. Kulturhistorische Bedeutung

Den häufigsten Biotop- und Nutzungstypen sind Wertfaktorbereiche zugeordnet. Entsprechend der Ausprägung der konkreten Fläche wird der Wertfaktor festgelegt.

Bestand	Fläche (ha)	Wertfaktor	Flächenwert
Lehmacker (AL)	2,75	0,8	2,2
Summe Bestand:	2,75		2,2

Planung

mögliche versiegelte Fläche des Nettobaulandes (2,41 x 0,45)	1,09	0,1	0,11
Gartenflächen (2,41 x 0,55 - 0,11)	1,21	0,9	1,10
Anpflanzung standortheimischer Gehölze	0,11	1,3	0,14
Straße	0,17	0,1	0,02
kombinierter Grün-/Parkstreifen	0,12	0,4	0,05
Spielplatz mit standortheimischen Gehölzen	0,05	1,1	0,06
Summe Planung:	2,75		1,48

Saldo Planung - Bestand: - 0,72

Als Ergebnis der Bilanzierung nach dem Osnabrücker Modell verbleibt ein Kompensationsdefizit von 0,72 WE. Dadurch wird deutlich, daß die geplante Bebauung zu einer Beeinträchtigung des Naturhaushalts führt, die zwar durch die getroffenen Festsetzungen vermindert, jedoch nicht völlig ausgeglichen werden kann.

Da der vorliegende B-Plan keine Aussagen über weitere Maßnahmen trifft, soll eine fiktive Ersatzmaßnahme (Heckenanlage auf Ackerland) in die Bilanzierung einbezogen werden, um einen Anhalt über den Flächenbedarf zu erhalten, der notwendig ist, um eine Vollkompensation zu erhalten.

mögliche externe Kompensationsmaßnahme:

Aufwertungsfaktor:

Anlage einer 5-reihigen Feldhecke auf Ackerland

Aufwertungsfaktor (Wertfaktor Hecke 1,5 WE/ha - Wertfaktor Acker 0,8 WE/ha) = 0,7 WE/ha

Ersatzfläche (Kompensationsdefizit 0,72 WE / Aufwertungsfaktor 0,7 WE/ha) = 1,03 ha

Durch die vorgeschlagene Anlage einer Feldhecke auf 1,03 ha Ackerfläche könnten die im Geltungsbereich nicht ausgeglichenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes kompensiert werden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung und Grünordnung sichern eine dorfgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Bebauungsplans „Vor dem Dorfe“

Gemeinde Rennau

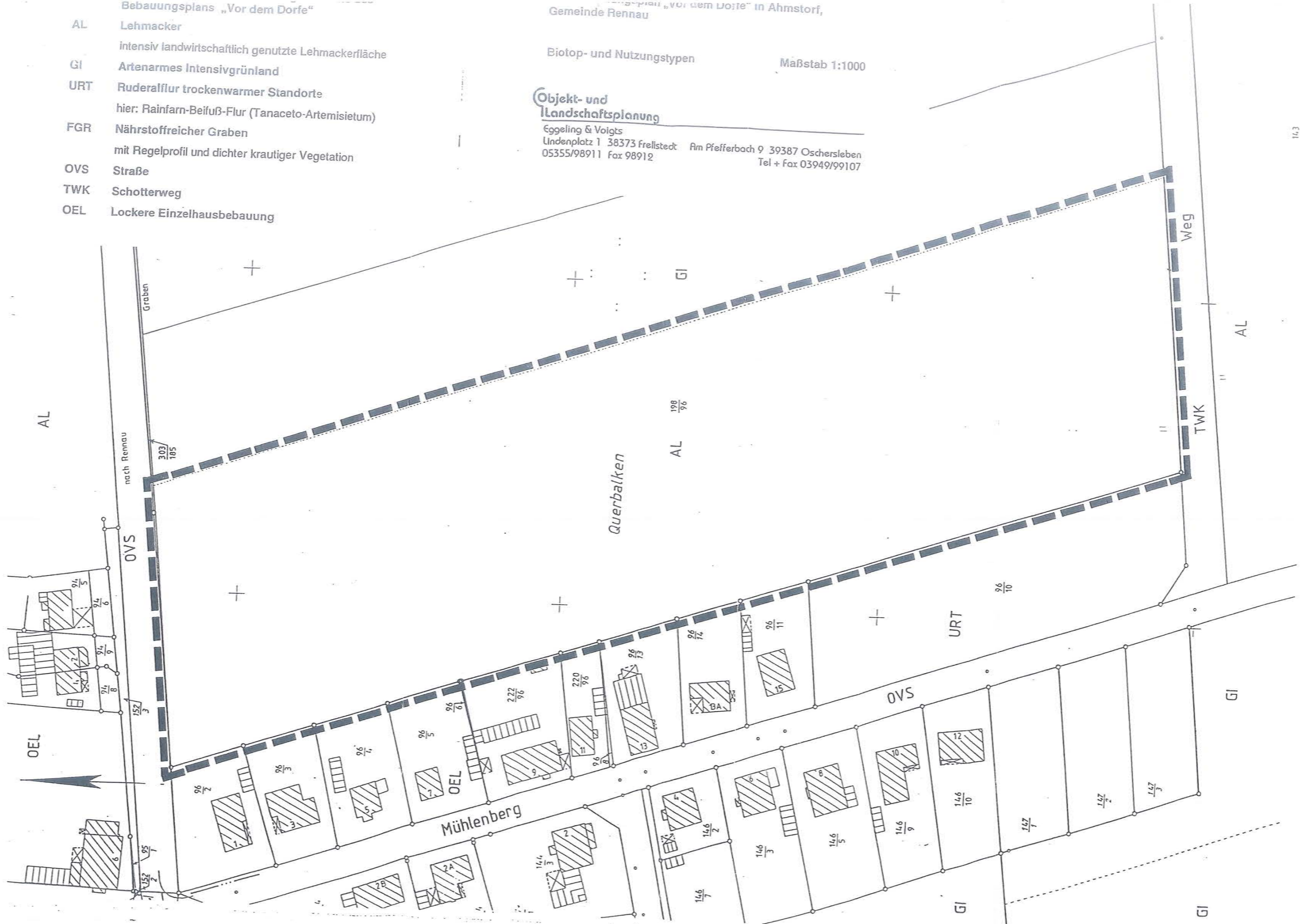
Biotop- und Nutzungstypen

Maßstab 1:1000

Objekt- und
Landschaftsplanung

Eggeling & Voigts
Lindenplatz 1 38373 Frelstedt Am Pfefferbach 9 39387 Oschersleben
05355/98911 Fax 98912 Tel + Fax 03949/99107

- AL Lehmacker
- intensiv landwirtschaftlich genutzte Lehmackerfläche
- GI Artenarmes Intensivgrünland
- URT Ruderalflur trockenwarmer Standorte
- hier: Rainfarn-Beifuß-Flur (Tanaceto-Artemisietum)
- FGR Nährstoffreicher Graben
- mit Regelprofil und dichter krautiger Vegetation
- OVS Straße
- TWK Schotterweg
- OEL Lockere Einzelhausbebauung



Bewertung der Kompensationsmaßnahmen
zum B-Plan „Vor dem Dorfe“, Gemeinde Rennau, OT
Ahmstorf

Auftraggeber:

Gemeinde Rennau
Bahnhofstraße 4
38368 Grasleben

Bearbeitung:

**Objekt- und
Landschaftsplanung**

Eggeling & Volgt
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt
05355/98911 Fax 98912

Am Pfefferbach 9 39387 Oschersleben
Tel + Fax 03949/99107

1 Allgemeines

Die Gemeinde Rennau beabsichtigt, im Südosten des Ortsteils Ahmstorf, anschließend an die vorhandene Wohnbebauung, ein weiteres „Allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen. Im Rahmen der Aufstellung des entsprechenden B-Plans wurde vom Büro für Objekt- und Landschaftsplanung Eggeling & Voigts, Frellstedt, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem die Bewertung des Eingriffs i.S. des Naturschutzrechts nach dem „Osnabrücker Modell“ vorgenommen wurde.

Inzwischen hat die Gemeinde zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs festgelegt, die nachfolgend ebenfalls bewertet werden sollen.

2 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

An den Teichen nordöstlich des Dorfes (Gänseweide) soll eine bisher ackerbaulich genutzte Fläche von 0,65 ha aus der Nutzung genommen und langfristig bewaldet werden.

Die Bewaldung soll wesentlich durch natürliche Prozesse getragen werden. Um den Beginn der Wiederbewaldung zu beschleunigen müssen Initialpflanzungen durchgeführt werden.

Im Randbereich sind vor allem Straucharten wie Schlehe, Rose und Weißdorn vorgesehen. Im Inneren der Fläche sollen sowohl Pionierholzarten wie Birke, Espe und Baumweiden wie auch Stieleiche und Hainbuche gepflanzt werden. Eine forstliche Nutzung des Bestandes wird nicht angestrebt. Die Gehölze werden als Heister mit Einzelverbißschutz in einer Dichte von 500 bis 1000 Stück / ha gepflanzt.

Am Rande der Teiche bleibt ein ca. 5 m breiter Streifen unbepflanzt.

2.1 Bewertung nach dem Osnabrücker Modell

Nach dem bereits im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan vorgestellten und verwendeten Modell läßt sich die Kompensationsmaßnahme wie folgt bewerten:

Bestand	Fläche (ha)	Wertfaktor	Flächenwert
Grünlandeinsaat (Grasacker).....	0,66.....	0,9.....	0,594
Planung			
Feldgehölz	0,66.....	2	1,32
Saldo Planung - Bestand			0,726
Saldo des Geltungsbereichs des B-Plans			-0,72
Saldo Gesamt.....			0,006

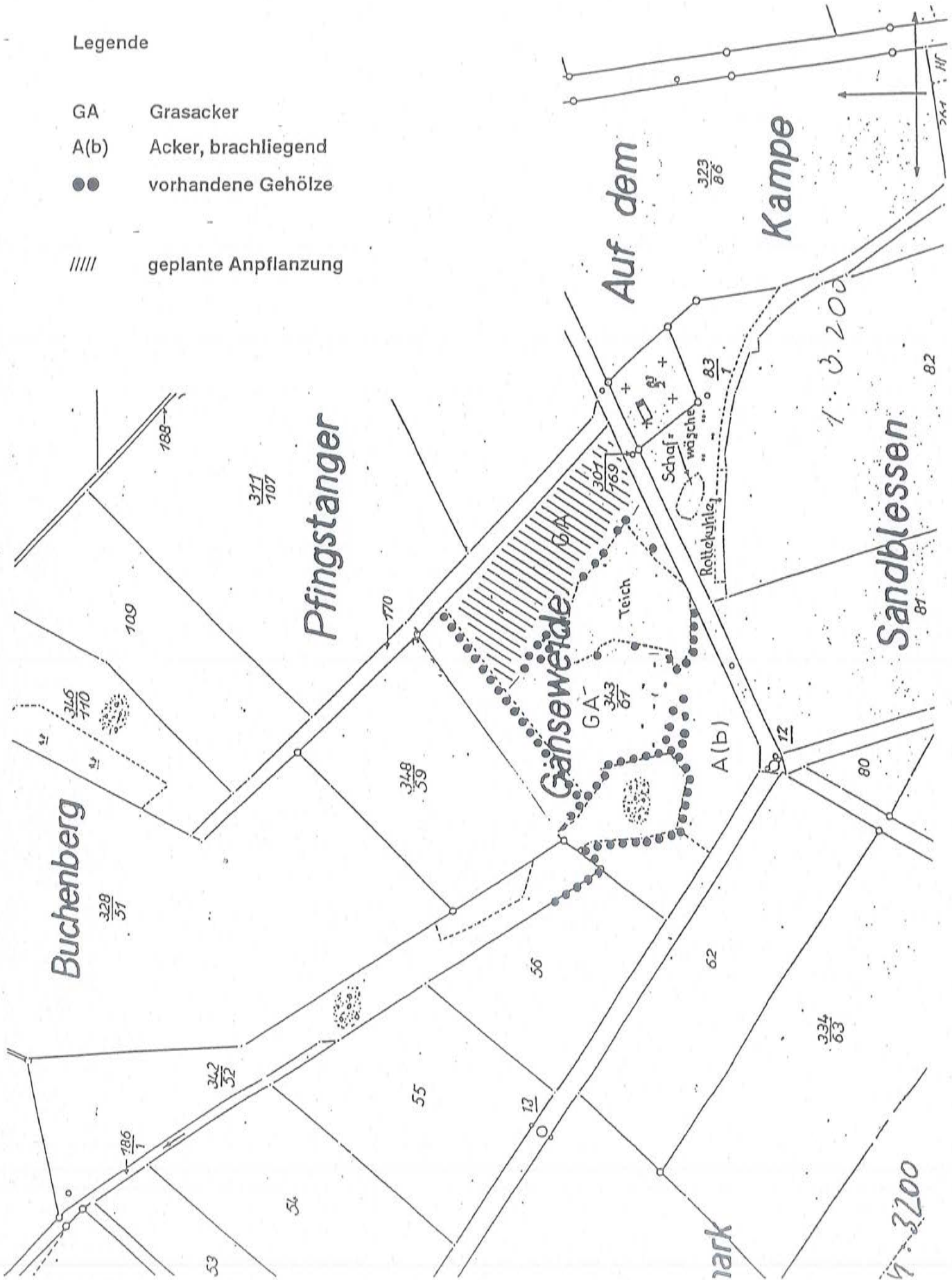
Als Ergebnis der Bilanzierung nach dem Osnabrücker Modell führen die geplanten Maßnahmen zu einer dem Eingriff entsprechenden Kompensation. Die Maßnahmen dienen dem Ressourcenschutz, dem Arten- und Biotopschutz sowie der Landschaftsbildpflege.

Maßstab ca. 1:3.200

Flurkartenauszug

Legende

- GA Grasacker
- A(b) Acker, brachliegend
- vorhandene Gehölze
- ////// geplante Anpflanzung





Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die ~~aus/~~ umstehende
~~Abbildung~~Abbildung mit der vorgelegten ~~Urschrift/~~
~~Ausfertigung/beglaubigten/einfachen/~~ ~~Abbildung~~

~~der/des~~ Begründung zum
Bebauungsplan "Vor dem Dorfe"

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zu Vorlage beim
Landkreis Helmstedt erteilt.

Grasleben, den 10.02.2000

Samtgemeinde Grasleben

Der Samtgemeindedirektor

Im Auftrage

