

Samtgemeinde Heeseberg

Gemeinde Jerxheim

Bebauungsplan

„Söllinger Winkel II“

Begründung

(in Kraft getretene Fassung)

ingenieurbüro dommnich

Dipl.-Ing. (TU) Jörg Dommnich

Beratender Ingenieur

Dörntener Straße 29

38644 Goslar

Tel.: 05321-3787-0

Fax: 05321-3787-27

Gartenstraße 5

39175 Biederitz

Tel.: 039292-76324

Fax: 039292-76321

Inhalts- und Anlagenverzeichnis

Inhalt:

1.	Planungsvorgaben	3
1.1.	Planentwicklung	3
1.2.	Lage des Baugebietes	3
1.3.	Notwendigkeit der Planaufstellung	4
2.	Planinhalt	4
2.1.	Dorfgebiet	4
2.2.	Verkehrsflächen	6
2.2.1.	Straßen-, Verkehrs- und Wegeflächen	6
2.2.2.	Park- und Stellplatzflächen	7
2.2.3.	Öffentliche Grünflächen	7
2.2.4.	Altlasten/Bodenkontaminationen	8
2.2.5.	Archäologische Fundstellen	9
2.3.	Ver- und Entsorgung	9
2.4.	Immissionsschutz	11
2.5.	Brandschutz	14
3.	Eingriffsbilanzierung	14
3.1.	Notwendigkeit der Eingriffsbilanzierung	14
3.2.	Festlegung des vom geplanten Eingriff voraussichtlich betroffenen Raumes	15
3.3.	Erfassung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum	15
3.3.1.	Erfassung des Schutzguts Arten- und Lebensgemeinschaften	16
3.3.2.	Erfassung des Schutzguts Boden	17
3.3.3.	Erfassung des Schutzguts Grund- und Oberflächenwasser	18
3.3.4.	Erfassung des Schutzguts Luft	18
3.3.5.	Erfassung des Landschaftsbildes	19
3.4.	Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff	20
3.4.1.	Bewertung der Bestandssituation	20
3.4.2.	Bewertung des Schutzguts Arten- und Lebensgemeinschaften	21
3.4.3.	Bewertung des Schutzguts Boden	21
3.4.4.	Bewertung des Schutzguts Wasser	21
3.4.5.	Bewertung des Schutzguts Luft	22
3.4.6.	Bewertung des Landschaftsbildes	22
3.5.	Erläuterung der geplanten Maßnahme und der Auswirkungen auf Natur und Landschaft	22
3.5.1.	Beschreibung der Planung	22
3.5.2.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	23
3.5.3.	Kompensation	25
3.6.	Vermeidung von Beeinträchtigungen	30

3.7.	Festlegung von Ersatzmaßnahmen.....	31
3.7.1.	Festlegungen zu Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes	31
3.7.2.	Festlegung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.....	33
3.7.3.	Festlegungen zur Befestigung von Verkehrsflächen.....	33
4.	Baukostenberechnung	34

Anlagen:

1. Bebauungsplan „Söllinger Winkel II“ i.M. 1:500 Zeichnungs-Nr.: 02414/15D

1. Planungsvorgaben

1.1. Planentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan „Söllinger Winkel II“ wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans mit dem Stand der 7. Änderung entwickelt.

1.2. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt in der Gemeinde Jerxheim, die Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Heeseberg ist. Jerxheim liegt im südlichen Bereich des Landkreises Helmstedt und gehört zum Land Niedersachsen.

Die Gemeinde Jerxheim ist über die Bundesstraße 244 und die Kreisstraßen 25, 28 und 30 in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 1995 ist Jerxheim die Aufgabe eines Grundzentrums zugewiesen worden.

Wirtschaftlich und strukturell ist Jerxheim im Wesentlichen durch die Landwirtschaft beeinflusst und als Wohngemeinde geprägt.

Das Baugebiet selbst liegt an der nordöstlichen Grenze der Gemeinde Jerxheim direkt an der B 244.

1.3. Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird notwendig, um der Nachfrage nach Bauland für kleinere Gewerbebetriebe (Handwerksbetriebe) und für das Wohnen zu begegnen. Aufgrund der ländlichen Lage der Gemeinde Jerxheim wird eine Tierhaltung (z.B. Schafe) in geringem Umfang gewünscht.

Die im Nord-Osten des Ortes gelegenen Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan als Mischgebiete gekennzeichnet. Entsprechend der angestrebten Nutzung für kleinere Gewerbebetriebe und für Wohnen wird der Bereich als **Dorfgebiet** festgesetzt.

2. Planinhalt

2.1. Dorfgebiet

Das Baugebiet wird in Übereinstimmung mit der angestrebten Nutzung für kleinere Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und zum Wohnen sowie zur Tierhaltung in geringem Umfang als **Dorfgebiet** (MD, § 5 BauNVO) festgesetzt und passt sich somit an die vorhandene, angrenzende Bebauung (kleinere Gewerbebetriebe) an.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird das Dorfgebiet eingeschränkt. Im Dorfgebiet sind nicht zulässig: Tankstellen und landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe. Diese werden unter Beachtung von Schutzansprüchen von Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl von 0,4 und über Baugrenzen bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird mit „eins“ festgesetzt und nimmt auf die anschließende freie Landschaft Bezug.

Die festgesetzte **offene Bauweise** beachtet die Randlage des Baugebietes und gliedert sich in die bestehende Bebauung ein.

Aufgrund der vielfältigen bestehenden Bebauung von z.B. landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden sowie von Wohnhäusern in unterschiedlicher Baugestalt und Dachdeckung weist dieser Bereich keine einheitliche Struktur auf, sodass auf regelnde Maßnahmen zu den Dachformen und -flächen, beispielsweise durch eine örtliche Bauvorschrift, verzichtet wird.

Die Festsetzung von gestalterischen Maßnahmen würde zudem zu erheblichen Einschränkungen für hier vorgesehene gewerbliche, landwirtschaftliche Gebäude und Wohngebäude führen.

Hinsichtlich der im Süden angrenzenden Bundesstraße 244 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses kommt in seinem Ergebnis zu dem Schluss, dass lediglich am Südrand des Bebauungsplangebietes die für eine Wohnnutzung zulässigen Werte geringfügig überschritten werden.

Da der Verkehr auf der Bundesstraße die zulässigen Orientierungswerte für schutzwürdige Nutzungen (z.B. Büro- und Wohnnutzung) überschreitet, werden nach Maßgabe des Schallgutachtens **passive Schallschutzmaßnahmen** (Lärmpegelbereiche I, II und III) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, in Unterrichtsräumen o.ä. bzw. in Büroräumen vorgeschlagen (s. „Immissionsschutz“).

2.2. Verkehrsflächen

2.2.1. Straßen-, Verkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die „Nordstraße“ der Gemeinde Jerxheim aus westlicher Richtung. Die östliche Zufahrt zur „Nordstraße“ direkt von der B 244 bleibt in ihrem derzeitigen Zustand erhalten. Der Schwerlastverkehr wird durch geeignete Verkehrsschilder über die westliche Zufahrt zur „Nordstraße“ umgeleitet.

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes ist längs der Bundesstraße 244 ein Streifen von 20,0 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - von Hochbauten frei zu halten. Diese Bauverbotszone wird auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 10 BauGB in dem Bebauungsplan gekennzeichnet. In der Bauverbotszone sind auch Nebenanlagen, Werbeanlagen und nach NBauO genehmigungsfreie Hochbauten nicht zulässig.

In Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird auf die Einschränkung hinsichtlich der Nebenanlagen nicht verzichtet.

Die Haupteerschließung innerhalb des Gebietes erfolgt über die nordsüdlich verlaufende Straße mit Wendemöglichkeit. Die östlich gelegenen Grundstücke werden über zwei ostwestlich verlaufende Stichstraßen erreicht. Die Stichstraßen können bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes zu einer Ringstraße zusammengeführt werden.

Die Straßen werden gemäß den Empfehlungen für den Ausbau von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ausgeführt. Detaillierte Ausbaumaßga-

ben sind im Rahmen der Straßenausbauplanung außerhalb dieses Planverfahrens zu treffen.

Der im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles befindliche Fuß- und Radweg entfällt. Durch geeignete Maßnahmen, z.B. Beschilderung zur Nutzung des der B 244 gegenüber liegenden Fuß- und Radweges, wird ein adäquater Ersatz sichergestellt.

2.2.2. Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Die genaue Lage und Anzahl der Parkplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen wird im Rahmen der Straßenausbauplanung von der Gemeinde festgelegt. Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.2.3. Öffentliche Grünflächen

Insgesamt sind ca. 700 m² an öffentlicher Grünfläche im nördlichen und im südwestlichen Gebietsbereich mit der Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt. Als Ausgleichsflächen (siehe Ausgleichsbilanzierung) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für die neuen Baugebiete einschließlich der Erschließungsanlagen (§ 8 a Abs. 1

Bundesnaturschutzgesetz) werden die nördliche Teilfläche der Grünanlage sowie eine externe Ausgleichsfläche (siehe Ersatzmaßnahmen) deklariert.

2.2.4. Altlasten/Bodenkontaminationen

Altlasten und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung für diesen Bereich ist ein Baugrundgutachten erstellt worden (Gutachten der GGU mbH, Magdeburg, Bericht: 1499/2004 vom 13.02.2004; Einsichtnahme beim **ingenieurbüro dommnich**, Goslar).

Aus den Untersuchungsergebnissen ergeben sich keine Bedenken gegen eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung.

Für den Fall, dass besonders sensible Nutzungen, wie z.B. Erwerbsgartenbau oder die Nutzung von Grundwasser vorgesehen werden, sind entsprechend weiter gehende Beprobungen vorzunehmen.

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen sichtbar, so sind die Arbeiten einzustellen und die technische Abteilung des Umweltamtes beim Landkreis Helmstedt hinzuzuziehen. Nach Mitteilung des Landkreises sind weiterhin für den anfallenden Bodenaushub die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ anzuwenden, die die LAGA formuliert hat.

2.2.5. Archäologische Fundstellen

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe einer dokumentierten archäologischen Fundstelle. Diese liegt in Höhe der Ostspitze des Planbereiches unmittelbar an der B 244 und hat in der Denkmalkartei des Landes Niedersachsen die Nummer 4 in der Gemarkung Jerxheim erhalten. Es handelt sich dabei um den Fund einer neolithischen Steinkistenbestattung der Kugelamphorenkultur aus der Zeit um 3000 v. Chr.. Die bekannte Fundstelle legt die Vermutung nahe, dass in der Umgebung und damit auch im Planbereich weitere Gräber aus dieser Zeit sind. Die Erdarbeiten für die Erschließungsanlagen müssen deshalb archäologisch begleitet werden, um weitere Erkenntnisse zu gewinnen.

Dazu ist zu gegebener Zeit Kontakt mit der Unteren Denkmalbehörde - Kreisarchäologie - aufzunehmen. Ansprechpartnerin ist Frau Dr. Bernatzky unter Tel. 05351/121-2205.

2.3. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Gas, Wasser, elektrische Energie und Telekommunikation vorgesehen.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über eine Mischwasserkanalisation im Baugebiet gesammelt und an den vorhandenen Mischwasserkanal im Norden des Baugebietes angeschlossen. Der Mischwasserkanal entwässert in die vorhandene Teichkläranlage, nördlich der Gemeinde Jerxheim gelegen.

Um die vorhandene Kläranlage nicht zu überlasten, wird im Vorfeld der Baumaßnahme das vorhandene Mischwassersystem der gesamten Ortslage an geeigneten Stellen von Regenwasserzuflüssen entlastet. Die entsprechenden Baumaßnahmen werden mit dem Landkreis Helmstedt abgestimmt.

Die Reinigungsanlage wird überdies im Rahmen der Eigenüberwachung regelmäßig von der Gemeinde Jerxheim auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft. Dabei werden die Ablaufwerte aus der Anlage auf festgelegte Grenzwertparameter hin untersucht. Diese Überwachung ist auch zukünftig nach Anschluss des geplanten Baugebietes an das Entwässerungssystem durchzuführen.

Eine planmäßige Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwasser ist laut Baugrundgutachten nicht möglich.

Die Anbindung der neuen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über die vorhandene „Nordstraße“ bzw. über den nördlich des Gebietes gelegenen Mischwasserkanal.

Die Müllentsorgung wird sichergestellt durch den Landkreis Helmstedt. Sollten die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr nicht alle Grundstücke direkt anfahren können, müssen die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter bis zu Sammelpunkten transportieren. Nach der Müllentleerung sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

2.4. Immissionsschutz

Um festzustellen, mit welchen Geräuschemissionen in dem Baugebiet zu rechnen ist, wurde ein schalltechnisches Gutachten (ECO 04007 vom 16.02.2004) durch die ECO AKUSTIK (Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben/Magdeburg) erarbeitet. Danach ist ein Lärmschutzwall zu errichten, der entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Es handelt sich bei dem geplanten Baugebiet um ein Dorfgebiet. Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind entsprechend für Dorfgebiete zu berücksichtigen. Daraus ergeben sich folgende Ergebnisse:

- Im Plangebiet kommt es trotz aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) zu Immissionen durch den Straßenverkehr auf der B 244 (Helmstedter Straße), die die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 überschreiten. Das Gebiet, in dem die Überschreitungen auftreten, ist im B-Plan erkenntlich. Dargestellt ist die 60 dB(A)-Isophone der Orientierungswertüberschreitung am Tag und die 50 dB(A)-Isophone in der Nacht.

Die Orientierungswertüberschreitung am Tage liegt außerhalb der Baugrenzen. In der Nacht ist die Orientierungswertüberschreitung in der südwestlichen Baufläche praktisch vernachlässigbar (unter 1 dB(A)), während sie in der südöstlichen Baufläche an der Baugrenze in Richtung B 244 2 bis 3 dB(A) beträgt.

- Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, die keine Grenzwerte sind, sind in lärmvorbelasteten Gebieten und in der Nähe bestehender Verkehrswege häufig nicht einzuhalten. Im vorliegenden Fall ist die Überschreitung relativ gering und erreicht nicht die

ingenieurbüro dommnich

Dipl.-Ing. (TU) Jörg Dommnich, Beratender Ingenieur
Dörntener Straße 29, 38644 Goslar
Gartenstraße 5, 39175 Biederitz

Grenzwerte der 16. BImSchV (54 dB(A) nachts).

- In Plangebieten mit Orientierungswertüberschreitungen wird empfohlen, einen Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorzusehen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade richtet sich entsprechend DIN 4109 nach den auf Seite 13 dargestellten Lärmpegelbereichen.
- Die notwendige Luftschalldämmung der Außenfassade für Wohnnutzung etc. in den Lärmpegelbereichen I und II wird in der Regel bei neuen bzw. erneuerten Fassaden schon aufgrund der Wärmeschutzverordnung erreicht.
- Bei Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern zur Lärmquelle hin in Bereichen mit Pegeln > 50 dB(A) /nachts sollten diese Räume mit einer künstlichen Belüftung versehen werden.

Der Planbereich grenzt teilweise an landwirtschaftlich genutzte Flächen, durch deren Bewirtschaftung gelegentlich Immissionen (Geräusche, Gerüche, Staub) auf den Planbereich einwirken. Diese vorhandenen bzw. zu erwartenden Immissionen dürften aber nicht über das zu duldende Maß hinausgehen.

Westlich des Baugebietes befindet sich ein Kleingewerbebetrieb (Pumpenbetrieb, Fa. Moschwitz). Durch den Fahrverkehr können Geräuschimmissionen entstehen. Diese Immissionen liegen nicht über den allgemein üblichen Maßen und sind tolerierbar.

- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

2.5. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

3. Eingriffsbilanzierung

3.1. Notwendigkeit der Eingriffsbilanzierung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § I Abs. 5 Ziff. 7 des BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Zur Ergänzung des vorliegenden Bebauungsplanes geschieht dies in Form einer Eingriffsbilanzierung zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege für das Plangebiet.

Dazu werden die konkreten Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes analysiert, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben. Aufbauend auf diesen Informationen sind Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen aufzuzeigen mit dem Ziel der Sicherung des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren.

3.2. Festlegung des vom geplanten Eingriff voraussichtlich betroffenen Raumes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,374 ha.

Es liegt im Nordosten der Gemeinde Jerxheim und ist gemäß Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Heeseberg als gemischte Baufläche dargestellt (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).

Die Ausweisung dieses Bereiches als Baufläche berücksichtigt die bereits vorhandene Erschließung, die sich aus der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern ergibt.

3.3. Erfassung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum

Das regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig stuft das Samtgemeindegebiet Heeseberg als Versorgungsgebiet für die Landwirtschaft ein.

Bei dem Plangebiet, das sich innerhalb dieses Gebietes befindet, handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Östlich grenzt an das Plangebiet eine Kleingartenanlage an, westlich des Plangebietes entstanden Einfamilienhäuser.

Im Norden schließt sich die offene Feldmark an, die ebenfalls intensiv bewirtschaftet wird.

Alle Schutzgüter, in die mit dem Vorhaben eingegriffen werden kann, werden im Folgenden erfasst und dargestellt. Die Bestandserfassung erfolgt biotoptypenbezogen auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ).

3.3.1. Erfassung des Schutzguts Arten- und Lebensgemeinschaften

Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Biototypen

Biototyp	Kartierschlüssel für Biotop- typen in Niedersachsen
Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	Basenreicher Lehm-/Tonacker ATg
Radweg parallel zur Bundesstraße	Fläche mit wassergebundener Decke TFW
Restflächen (Ackerrand), Graben	Halbruderales Gras- und Stauden- flur trockener Standorte UHT
Restfläche (Gehölzfläche)	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten BZN

Den wesentlichen Teil des Plangebietes stellt ein basenreicher Lehmacker (ATg) dar, der einer intensiven Bewirtschaftung unterliegt. Krautreiche Ackerrandstreifen sind so gut wie nicht vorhanden.

Südlich schließt an den Acker ein 1,5 m breiter Radweg mit wassergebundener Decke (TFW) an.

Den Bereich zwischen der Bundesstraße und dem Radweg bildet ein Graben. Da dieser trocken liegt, ist eine gewässertypische Vegetation nicht vorhanden. Vorherrschend ist eine halbruderales Gras- und Staudenflur (UHT). Für den Arten- und Biotopschutz hat der Graben keine Bedeutung.

Restflächen zur benachbarten Einfamilienhausbebauung sind mit Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN) bepflanzt.

Das Vorkommen gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten wurde nicht festgestellt. Für die Belange der im Landkreis

Helmstedt vorkommenden streng geschützten Wechselkröte *Bufo virides* ist dieser Bereich gemäß Abstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Ökologie nicht von Bedeutung.

Schutzgebiete nach den §§ 24-28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) sind im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht ausgewiesen oder in Vorbereitung. Besonders geschützte Biotope gem. § 28 b NNatG sind im Plangebiet und in dessen Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

An das Plangebiet grenzen unterschiedliche Biotoptypen. Es handelt sich hierbei im Osten um eine Kleingartenanlage (PKR), im Norden um ausgedehnte basenreiche Lehmäcker (AT) ohne Gehölzbestand, im Süden um die Bundesstraße (OVS) und im Westen um ein Einzelhausgebiet (OEL).

3.3.2. Erfassung des Schutzguts Boden

Der Boden besitzt im landschaftlichen Ökosystem eine funktional übertragende Bedeutung.

Die wichtigsten Bodenfunktionen sind:

- Regelungsfunktion
- Lebensraumfunktion
- Produktionsfunktion

Der Schutz des Bodens als Träger zentraler Stoffkreisläufe des Naturhaushaltes ist von grundlegender Bedeutung.

Das ebene Gelände des Plangebietes weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

Der Boden ist unterhalb humoser Deckschichten geprägt von Löß auf Geschiebemergel, im Liegenden stehen Tertiärtone an.

Er weist ein hohes ackerbauliches Ertragspotential auf. Gleichzeitig muss die intensive ackerbauliche Nutzung potentiell als Verursacher von Bodenbeeinträchtigungen angesehen werden.

3.3.3. Erfassung des Schutzguts Grund- und Oberflächenwasser

Das Schutzgut Wasser gliedert sich in die zwei Teilaspekte Oberflächengewässer und Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Parallel zur Straße befindet sich ein künstlich angelegter Graben. Er dient zur Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzfläche und liegt trocken. Grundwasser wurde in Form von Schichtwasser auf dem Plangrundstück zwischen 1,20 m und 2,30 m unter Geländeoberkante gemessen.

Es ist von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen, da das anfallende Oberflächenwasser den Lehm Boden nur in geringem Umfang durchdringen kann.

Ein Stoffeintragrisiko ist auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden.

Der vorhandene Boden ist nicht bzw. nur schwach wasserdurchlässig, so dass eine planmäßige Versickerung von Regenwasser nicht möglich ist.

3.3.4. Erfassung des Schutzguts Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich ohne besondere Bedeutung für den lokalen Luftaustausch. Es handelt sich um einen

Raum, der in keinem direkten Zusammenhang mit Belastungsgebieten steht.

Emittierendes Gewerbe ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden, sodass vorhandene Immissionen nur auf den Verkehr der Bundesstraße und auf benachbarte Haushalte zurückzuführen sind.

3.3.5. Erfassung des Landschaftsbildes

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden.

Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von der Landschaft macht. Somit ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig. Gegenstand der Erfassung und Bewertung sind sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsformen wie Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Landschaftsbildrelevant sind alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation und Nutzung wie auch die umgebende Bebauung.

Das Landschaftsbild um das Plangebiet "Söllinger Winkel II" wird überwiegend durch die benachbarte lockere Einfamilienhausbebauung der Ortslage Jerxheim geprägt. Die Grundstückgrößen betragen durchschnittlich ca. 1000 m².

Die östliche Grundstücksbegrenzung bildet eine vorhandene Kleingartenanlage.

Das Plangebiet ist eine ebene Fläche, die auf Grund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung ein monotones Landschaftsbild aufweist.

Landschaftsgliedernde Strukturen sind nicht vorhanden. Die Grundstücksbegrenzung bilden lange, geradlinige Wege.

3.4. Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff

3.4.1. Bewertung der Bestandssituation

Die Bewertung basiert auf dem Modell des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.

Hierbei wird die Wertigkeit einer Nutzungsstruktur in die drei folgenden Wertstufen erfasst:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Die Wertstufe 1 erhalten die Nutzungsstrukturen, die in besonders guter Ausprägung vorhanden sind. Dies sind Bereiche mit standorttypischen Pflanzengesellschaften, die eine besonders vielfältige Artenzusammensetzung aufweisen, wie z.B. extensiv genutzte Grünländereien und weitestgehend brach gefallene Fließ- und Stillgewässer.

Die Wertstufe 2 erhalten die Bereiche, die eine bedingte Naturferne aufweisen. Hierzu zählen strukturarme Forste, mäßig ausgebaute Bach- und Flussabschnitte sowie Grünländereien mit mäßiger Nutzung und Brachestadien.

Die Wertstufe 3 erhalten die Bereiche, die eine ausgesprochene Naturferne aufweisen sowie künstliche Biotoptypen (technisch-baulich geprägte und

ingenieurbüro dommnich

Dipl.-Ing. (TU) Jörg Dommnich, Beratender Ingenieur
Dörntener Straße 29, 38644 Goslar
Gartenstraße 5, 39175 Biederitz

genutzte Flächen). Hierzu zählen Flächen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen oder gärtnerische Pflege geprägt sind, z.B. intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, Siedlungsflächen und Verkehrsflächen.

3.4.2. Bewertung des Schutzguts Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche der Wertstufe 3 („von geringer Bedeutung“) zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um einen naturfernen Biototyp, der durch die intensive Landwirtschaft geprägt ist und dessen natürliche Standortverhältnisse stärker verändert wurden. Das Vorkommen gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten wurde nicht festgestellt.

3.4.3. Bewertung des Schutzguts Boden

Der Boden im Plangebiet erweist sich auf Grund der kulturtechnischen und bewirtschaftungsbedingten Maßnahmen als stark überprägter Naturboden. Die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung hat zu einer nachhaltigen Veränderung der natürlichen Bodenverhältnisse geführt. Insgesamt ist der Boden der Wertstufe 2 („von allgemeiner Bedeutung“) zuzuordnen.

3.4.4. Bewertung des Schutzguts Wasser

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes und der vorherrschenden Deckschichten sowie der intensiven Nutzung kann von einer mäßig beeinträchtigten Grundwassersituation (Wasserqualität, Grundwasserstand) ausgegangen werden. Insgesamt ist das Plangebiet der Wertstufe 2 („von allgemeiner Bedeutung“) zuzuordnen.

3.4.5. Bewertung des Schutzguts Luft

Natürliche, unbelastete klimatische Verhältnisse sind auf Grund der globalen anthropogenen Beeinflussung nicht existent. Eine Vorbelastung ist generell vorhanden. Die Beeinträchtigung steigt mit der Intensivierung der anthropogenen Nutzung.

Nach dem angewandten Bewertungsmodell entspricht der Geltungsbereich der Wertstufe 2 („von allgemeiner Bedeutung“).

3.4.6. Bewertung des Landschaftsbildes

Das Plangebiet stellt sich als ein Bereich dar, dessen naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist. Es handelt sich um eine monotone, landwirtschaftliche Ackerfläche, die spannungsarm wirkt.

Durch die kompakte, lineare Form der Kleingartenanlage östlich des Plangebietes, die derzeit nicht an die Ortslage angebunden ist, erscheint das Plangebiet als Lücke zwischen bebauter Ortslage und Kleingartenanlage.

3.5. *Erläuterung der geplanten Maßnahme und der Auswirkungen auf Natur und Landschaft*

3.5.1. Beschreibung der Planung

Die Gesamtfläche des Baugrundstücks beträgt 13.740 m².
Festgesetzt wurde die Schaffung eines Dorfgebietes (MD). Die GRZ soll, angepasst an die Nachbarbebauung und ausgehend von den ortstypischen

Grundstücksgrenzen, 0,4 betragen. Die innere Erschließung nimmt eine Fläche von 1.740 m² ein.

Die südliche Begrenzung der bebaubaren Grundstücksfläche bildet ein 9,0 m breiter und ca. 3,0 m hoher Lärmschutzwall. Für den Lärmschutzwall ist eine extensive Begrünung geplant.

Am Nordrand des Geltungsbereiches ist auf einer Breite von 5 m die Anpflanzung eines Gehölzstreifens vorgesehen.

3.5.2. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Der zusammenhängend bebaute Bereich besteht aus der bebaubaren Grundstücksfläche (10.390 m²) und der Straßenfläche zur inneren Erschließung (1.740 m²).

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 für die bebaubare Grundstücksfläche sowie der zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) können zusätzlich zur Straßenfläche 60 % der bebaubaren Grundstücksfläche versiegelt werden. Somit wird eine Gesamtversiegelung von > 50 % planerisch vorbereitet, die einen Wertstufenverlust von einer Wertstufe im Bereich der Schutzgüter Boden und Wasser nach sich zieht.

Auf der südlichen Restfläche von 1.082 m² (Graben, Radweg, Lärmschutzwall) findet durch die geplante Maßnahme kein Wertstufenverlust statt.

An der nördlichen Bebauungsplangrenze ist ein 528 m² großer Streifen als Kompensationsfläche in der Planung vorgesehen.

Durch die Neuversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Straßen wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigt. Als Folge der Versiegelung kommt es zu einer dauerhaften Zerstörung

der Bodenfauna und -flora sowie zum Verlust der Puffer- und Filterwirkung des Bodens für Immissionen. Der Wasserhaushalt wird durch die Erhöhung des oberirdischen Abflusses gestört.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gering, wenn eine intensive Durchgrünung des Baugebietes und seiner Ränder erreicht wird. Eine Bebauung der an die geschlossene Bebauung des Ortslage Jerxheim angrenzenden Fläche erscheint städtebaulich sinnvoll. Damit wird eine Verzahnung zwischen Bebauung und Kleingartenanlage hergestellt. Der zum Schutz der Bebauung vor Immissionen durch den Straßenverkehr erforderliche Lärmschutzwall stellt allerdings ein unnatürliches Element dar.

Eingriffsdefinition

Die bauleitplanerisch vorbereiteten Maßnahmen sind daraufhin zu prüfen, ob sie den Eingriffstatbestand gem. § 7 NNatG erfüllen. Dies ist gegeben, wenn das Vorhandensein

- zu einer Veränderung der Gestaltung oder Nutzung der Grundflächen führt und
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann.

Mit dem geplanten Vorhaben kommt es zu einer Veränderung sowohl der Gestalt als auch der Nutzung der betroffenen Grundflächen.

Nach NLO-Richtlinie ist die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung stets gegeben, wenn

- in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung die genannten Schutzgüter wesentlich verändert werden und die Beeinträchtigung nicht nur kurzfristig ist und
- der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Da die Schutzgüter Boden und Grundwasser derzeit von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind und durch die vorhabensbedingte Versiegelung in Wertigkeiten „von geringer Bedeutung“ überführt werden, ist die Beeinträchtigung als erheblich zu bezeichnen.

3.5.3. Kompensation

Der Kompensationsbedarf berechnet sich nach dem NLÖ-Modell wie folgt:

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird.

Abweichend von den Anwendungsprinzipien gelten im Bezug auf das Schutzgut Boden folgende Grundsätze:

Bei der Versiegelung von Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz soll das Verhältnis 1: 0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen bzw. 1: 0,2 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge betragen.

Die Kompensationsmaßnahmen haben in der Regel eine Mehrfachwirkung. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass mit der Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation der Schutzgüter Wasser, Luft und Landschaftsbild erreicht wird.

Auf dieser Grundlage errechnet sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

- versiegelte Flächen (Gebäudeflächen)

$$10.390 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ (GRZ)} \times 0,3 \text{ (Kompensationsverhältnis)}$$

Kompensationsbedarf: 1.246,8 m²

- versiegelte Flächen (Straße)

$$1.740 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ (Kompensationsverhältnis)}$$

Kompensationsbedarf: 896 m²

- versiegelte Flächen (wasserdurchlässig)

$$10.390 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ (50\% zul. Überschreitung der GRZ gem. BauNVO)} \\ \times 0,2 \text{ (Kompensationsverhältnis)}$$

Kompensationsbedarf: 415,6 m²

(Es wird im Bebauungsplan festgelegt, dass Stellplätze, Zuwegung u.ä.
weitestgehend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.)

Der Gesamtkompensationsbedarf beträgt 2.558,4 m², bzw. 0,256 ha.

Insgesamt sind 0,256 ha Ausgleichsfläche mit Aufwertung um eine Wert-
stufe nachzuweisen.

Als eine Kompensationsmaßnahme ist am Nordrand des Plangebietes ein
Pflanzstreifen von ca. 5 m Breite vorgesehen. Dort entsteht eine Strauch-/
Baumhecke aus standortgerechten und heimischen Pflanzen von 528 m².

Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bleibt ein
Kompensationsdefizit von ca. 0,203 ha bestehen, welches über planex-
terne Maßnahmen (siehe 3.7.2.) ausgeglichen wird.

In der folgenden Tabelle sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die die Realisierung des Vorhabens zur Folge hat, sowie Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zusammenfassend und tabellarisch dargestellt.

Gegentüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen
Vorhabensebene und Planung:

- Bebauungsplan
- Festsetzung Dorfgebiet / MD (Einfamilienhaussiedlung)
- 13.740 m²

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche			
Arten und Lebensgemein - schaften (Biototypen/ Gefährdete Pflanzen - und Tierarten)	13.740 m ² Acker keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation 13.740 m ² Acker Vorher : Wertstufe 3 Nachher : Wertstufe 3 • keine erhebliche Beeinträchtigung		
Boden	13.740 m ² stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung (Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge) Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3 • erhebliche Beeinträchtigungen Befestigte Flächen(Gebäude) 10.390 m ² x 0,4 (GRZ) = 4.156 m ² Befestigte Flächen (wasserdurchlässig) (50 % zul. Überschreitung der GRZ gem. BauNVO) 10.390 m ² x 0,2 = 2.078 m ² Befestigte Flächen (Straße) 1.740 m ² Beeinträchtigte Gesamtfläche : 7.974 m ²	Begrenzung der Boden- versiegelung durch flächen- sparendes Bauen; vermeid- bare Beeinträchtigungen werden vermieden; unver- meidbare erhebliche Beeinträchti- gungen (Strassen- bau) bleiben bestehen. Ausgleichsmaßnahme erforder- lich.	

Wasser	13740 m ² beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung 7.974 m ² beeinträchtigte Grundwassersituation Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 • keine erhebliche Beeinträchtigung	Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über eine Trennkanalisation im Baugebiet gesammelt und an den vorhandenen Mischwasserkanal im Norden des Baugebietes angeschlossen. Der Mischwasserkanal ist der Teichkläranlage nördlich der Gemeinde Jerxheim zugeführt.	
Luft	13.740 m ² Natürlichkeitsgrad (Wertstufe 2)	13.740 m ² Natürlichkeitsgrad Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 • keine erhebliche Beeinträchtigung		
Landschaftsbild	13.740 m ² Ackerlandschaft (Wertstufe 3)	13.740 m ² beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 3 • keine erhebliche Beeinträchtigung		

ingenieurbüro dommnick

Dipl.-Ing. (TU) Jörg Dommnick, Beratender Ingenieur
 Dörntener Straße 29, 38644 Goslar
 Gartenstraße 5, 39175 Biederitz

3.6. *Vermeidung von Beeinträchtigungen*

Folgende Maßnahmen sollen / müssen getroffen werden:

- Ausgehend vom gegenwärtigen Zustand des Naturhaushaltes sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die geplante Baumaßnahme so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.
- Mit grünordnerischen Maßnahmen ist die bauliche Struktur in die sie umgebende Landschaft einzubinden und das Ortsbild entsprechend aufzuwerten.
- Landschaftsästhetische Gesichtspunkte sind bei der Durchführung des Plangebietes zu berücksichtigen.
- Aus ökologischen Gründen sind bei der Auswahl der Bepflanzung einheimische bzw. standortgerechte Pflanzenarten zu bevorzugen.
- Durch flächensparendes Bauen und durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ist die Bodenversiegelung zu begrenzen.

3.7. Festlegung von Ersatzmaßnahmen

3.7.1. Festlegungen zu Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Zum planinternen Ausgleich ist vorgesehen, an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes einen Gehölzstreifen von 5 m Breite anzulegen, der mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Die Gehölzpflanzung soll eine öffentliche Grünfläche werden, die bereits vor Beginn der Baumaßnahmen angelegt wird.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt für Laubbäume 16 - 18 cm Stammumfang, für Obstbäume 8 - 10 cm. Der Pflanzabstand wird mit 1,5 m x 1,5 m festgelegt.

Vorschläge für heimische Bäume, klein- bis mittelkronig:

<u>Lateinischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Prunus padus	Traubenkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke

Vorschläge für heimische Sträucher:

<u>Lateinischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Amelanchier	Felsenbirne
Euonymus	Pfaffenhütchen
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rubus in Arten	Brombeere
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Der aus schallschutztechnischen Gründen erforderliche Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße wird um ca. 18 m über die Plangebietsgrenze hinaus in Richtung Söllingen entlang der B 244 verlängert, um die Schalleinstrahlung zu begrenzen.

Es wird vorgeschlagen, den Wall mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen.

3.7.2. Festlegung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind in Abstimmung mit dem Landkreis Helmstedt, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, wie folgt ausgewählt worden:

- Grundstück 206/465 aus der Flur 2 der Gemarkung Jerxheim. Das Grundstück ist 2.080 m² groß. Es werden rd. 990 m² des verrohrten Grabenbereiches mit Landschaftsrasen (RSM 9,25 g/m²) begrünt.
- Grundstück 242/19 aus der Flur 3 der Gemarkung Beierstedt. Die gesamte Grundstücksfläche von 1.719 m² soll sich selbst zu einer Hochstaudenflur entwickeln.

Insgesamt wird eine Fläche von rd. 2.709 m² als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes festgesetzt, womit das geforderte Kompensationsdefizit von 2.030 m² überschritten wird.

Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) gesichert, der spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegt.

3.7.3. Festlegungen zur Befestigung von Verkehrsflächen

Die Versiegelung der Verkehrsflächen ist so gering wie möglich zu halten. Die Befestigungen der Anliegerstraßen sowie der ebenerdigen Stellplätze und sonstigen befestigten Freiflächen auf den Wohngrundstücken

sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Pflasterung, Abflussbeiwert 0,8) herzustellen.

4. Baukostenabschätzung

Die Investition zur Durchführung des Bebauungsplanes sind in der folgenden komprimierten Kostenschätzung zusammengestellt.

Die Realisierung der Erschließung soll durch die Gemeinde erfolgen.

Kostenstand ist das IV. Quartal 2005. (Mehrwertsteuersatz: 16 %)

Titel	Pos.	Menge	Gegenstand	GP (€ netto)
1			<u>Straßenbau</u>	
	1.1	psch	Baustelleneinrichtung	6.000,00 €
	1.2	1.700 m ³	Mutterboden im Planungsgebiet abtragen, in Teilen wieder einbauen oder beseitigen	18.500,00 €
	1.3	650 m ³	Bodenverbesserung im Bereich der Verkehrsflächen durchführen	10.000,00 €
	1.4	1.600 m ²	Oberflächenbefestigung mit Pflastersteinen herstellen, einschl. Gossenanlagen und Randeinfassungen sowie Herstellung der erforderlichen Beleuchtungsanlage	109.000,00 €

	1.5	1.000 m³	Herstellung eines Lärmschutzwalls einschl. extensiver Begrünung	30.000,00 €
	1.6		Herrichtung von gemeindeeigenen Flächen mit Pflanzungen für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Erschließungsgebietes.	6.500,00 €
			Σ Titel 1 Straßenbau	180.000,00 €
2.			<u>Ingenieurbauwerke</u>	
	2.1	psch	Baustelleneinrichtung	4.000,00 €
	2.2	280 m	Herstellung eines Mischwasserkanals der Dimension DN 300 bis DN 400 aus Kunststoffrohren, einschl. Erdbauarbeiten	28.500,00 €
	2.3	80 m	Entwässerungsleitungen für Hausanschlüsse und Straßeneinläufe aus Kunststoffrohren der Dimension DN 150 herstellen	15.000,00 €
	2.4	7 St.	Revisionsschachtbauwerke für Hauptsammelsystem herstellen	7.000,00 €
	2.5	11 St.	Revisionsschächte für Hausanschlussleitungen herstellen	8.500,00 €
	2.6	psch	Anschlüsse der Entwässerungsanlage an die öffentl. Kanalisation	1.500,00 €

ingenieurbüro dommnich

Dipl.-Ing. (TU) Jörg Dommnich, Beratender Ingenieur
 Dörntener Straße 29, 38644 Goslar
 Gartenstraße 5, 39175 Biederitz

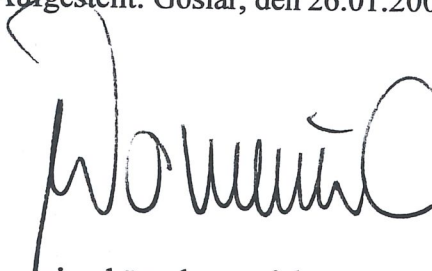
	2.7	11 St.	Straßeneinläufe für Straßenentwässerung liefern und einbauen	6.500,00 €
			Σ Titel 2 Ingenieurbauwerke	71.000,00 €
			Σ Gesamtinvestition, Titel 1 + 2, netto	251.000,00 €
			+ 16 % MwSt.	<u>40.160,00 €</u>
			Σ Gesamtinvestition, Titel 1 + 2, brutto	<u>291.160,00 €</u>

Alle Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Übernahme des Grundstückes stehen, sind nicht in der Kostenabschätzung enthalten.

Gebühren, wie Ingenieur-Gebühren, Vermessungsgebühren und sonstige Genehmigungsgebühren sind nicht Bestandteil der Kostenabschätzung.

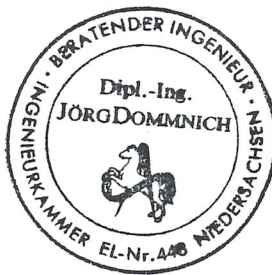
Externe Maßnahmen zur Reduzierung der Fremdwasserzuflüsse in das vorhandene Kanalisationssystem sind nicht in der Kostenabschätzung enthalten.

Aufgestellt: Goslar, den 26.01.2006



ingenieurbüro dommnich

Goslar • Biederitz



Samtgemeinde Heeseberg

Gemeinde Jerxheim

Bebauungsplan

„Söllinger Winkel II“

Abwägungen gem. BauGB § 1, Abs. 6

(Januar 2006)

ingenieurbüro dommnich

Dipl.-Ing. (TU) Jörg Dommnich

Beratender Ingenieur

Dörntener Straße 29

38644 Goslar

Tel.: 05321-3787-0

Fax : 05321-3787-27

Gartenstraße 5

39175 Biederitz

Tel.: 039292-76324

Fax: 039292-76321

Abwägung nach BauGB § 1, Abs. 6

1. Stellungnahme der Polizeiinspektion Wolfsburg-Helmstedt vom 05.04.2005

„Keine Anregungen und Hinweise“

2. Stellungnahme der Gemeinde Aue-Fallstein, OT Deersheim vom 05.04.2005

„Keine Anregungen und Hinweise“

3. **Stellungnahme der Avacon AG, Schöningen vom 07.04.2005**

a) **Anregungen, Hinweise**

Die Avacon AG verweist auf ihre Stellungnahme vom 08.12.2004. Darin wird darauf aufmerksam gemacht, dass für die Versorgung der geplanten Neubauten mit Strom, Erdgas und Trinkwasser Erweiterungen der in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich seien. Die Führung der neu zu legenden Kabel und der Leitungen würden zu gegebener Zeit mit der Gemeinde abgestimmt. Die Kosten für die Netzerweiterungen würden gemäß der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)“ der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVB-GasV)“ und der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Wasserversorgung von Tarifkunden (AVB-WasserV)“ den Bauträgern angelastet.

b) **Abwägung**

- entfällt -

c) **Beschlussempfehlung**

- entfällt -

4. **Stellungnahme der Zentralen Polizeidirektion Hannover vom 13.04.2005**

a) **Anregungen, Hinweise**

Kampfmittelbeseitigung:

Die Aufnahme der alliierten Luftbilder zeigten **keine** Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.

Gegen die vorgesehene Nutzung bestünden im Bezug auf Abwurfkampfmittel **keine** Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, seien umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

b) **Abwägung**

- entfällt -

c) **Beschlussempfehlung**

- entfällt -

5. Stellungnahme der Gemeinde Hötensleben, OT Ohrleben vom 13.04.2005

„Keine Anregungen und Hinweise“

6. Stellungnahme der Gemeinde Huy vom 14.04.2005

„Keine Anregungen und Hinweise“

7. **Stellungnahme der E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte vom 14.04.2005**

„Keine Anregungen und Hinweise“

8. Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel vom 22.04.2005

a) Anregungen, Hinweise

8.1 Gegen den zurzeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplan bestünden in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

8.2 Der Lärmschutzwall müsse von der Grundstücksgrenze der Bundesstraße 244 mindestens 1,00 m Abstand einhalten, damit die Unterhaltung des Walles vom Privatgrundstück aus erfolgen könne.

8.3 Durch den Wegfall des Schotterweges zu den Kleingärten sei sicherzustellen, dass Eigentümer und Besucher der Gärten nicht auf der Bundesstraße oder im Seitenbereich gehen, sondern den auf der Südseite der B 244 vorhandenen Radweg benutzen bzw. durch das Baugebiet die Kleingärten erreichen können.

b) Abwägung

zu 8.1 - entfällt -

zu 8.2 Bei der weiteren Planung sollte berücksichtigt werden, dass der Lärmschutzwall von der Grundstücksgrenze der B 244 mind. 1,00 m Abstand hat.

zu 8.3 Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Beschilderung) muss gewährleistet werden, dass die Besucher der Kleingärten diese auf einem Geh- bzw. Radweg erreichen.

c) Beschlussempfehlung

zu 8.1 - entfällt -

zu 8.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

zu 8.3 Der Hinweis wird berücksichtigt, ein geeigneter Geh- und Radweg wird ausgewiesen.

9. **Stellungnahme des Landesbergamtes Clausthal-Zellerfeld vom 25.04.2005**

„Keine Anregungen und Hinweise“

**10. Stellungnahme des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft,
 Küsten- und Naturschutz -Betriebsstelle Süd- vom 10.05.2005**

„Keine Anregungen und Hinweise“

11. Stellungnahme des Landkreis Helmstedt -Bauordnungsamt- vom 12.05.2005

a) Anregungen, Hinweise

- 11.1 Zum Entwurf des Bebauungsplanes sei vom Landkreis Wolfenbüttel bereits am 28.12.2004 eine Stellungnahme abgegeben worden. Darin sei eine Reihe von Planungsbeiträgen mit zum Teil grundsätzlicher Bedeutung mitgeteilt. Diese Planungsbeiträge seien inzwischen teilweise berücksichtigt worden, gelten andererseits aber teilweise auch heute noch. Im Einzelnen gelte folgendes.
- 11.2 Der durchaus bedeutsame Unterschied zwischen der räumlichen Ausdehnung der Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan (die an der Grenze zwischen den Flurstücken 46 und 47 endet) und der Baugebietsausweisung im Bebauungsplan (die bis an die Grenze zwischen den Flurstücken 46 und 45 reicht) bestünde nach wie vor. Damit bestehe auch weiterhin die Notwendigkeit erläuternder Aussagen in der Entwurfsbegründung, welche Überlegungen die Gemeinde zur Frage des im Rahmen des § 8 Abs. 2 BauGB durchaus möglichen „Entwickelns“ angestellt habe. Solche Aussagen fehlten dort aber auch jetzt noch; vielmehr erwecke der Abschnitt 1.1 der Entwurfsbegründung den unzutreffenden Eindruck, Darstellungen und Festsetzungen stimmten überein. Es werde empfohlen, die Entwurfsbegründung diesbezüglich zu ergänzen, um der Gefahr der Nichtigkeit des Bebauungsplanes wegen einer Verletzung des Entwicklungsgebotes zu entgehen.
- 11.3 Die in der Vergangenheit zwar in einer Entwurfsbegründung angekündigte, aber im Entwurf des Bebauungsplanes fehlende Einschränkung des „Dorfgebietes“ hinsichtlich der zulässigen Nutzung sei inzwischen als Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1 nachgetragen. Auf den ersten Blick möge auch die Verpflichtung zu Wahrung des Gebietstyps noch erfüllt scheinen. Damit sei dieser Punkt zumindest formal erledigt. Äußerst zweifelhaft sei jedoch, ob die erfolgte Ergänzung inhaltlich tatsächlich zu einem tragfähigen Planungsergebnis führe, denn der vorhandenen Wohnbebauung

beiderseits der Nordstraße und der Straße „Schöninger Weg“ würde auch dann noch eine spürbare Verschlechterung ihrer Situation zugemutet, indem in der Nachbarschaft ohne erkennbare städtebauliche Rechtfertigung landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe für zulässig erklärt würden.

Ob sich das von der Gemeinde gedachte Ergebnis tatsächlich einstellen würde, müsste nach den Erfahrungen der Bauaufsichtsbehörde bezweifelt werden. Zu rechnen sei in der Praxis mit einer mehr oder minder reinen Wohnbebauung, innerhalb derer eine Tierhaltung über den Rahmen des § 14 Abs. 1 BauNVO hinaus an der Nicht-Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzungen aus § 15 BauNVO scheitern dürfte. Nach letzterer Vorschrift seien an sich zulässige bauliche Anlagen im Einzelfall „unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen könnten, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar seien“. Dabei sei nicht von der festgesetzten, sondern von der tatsächlich entstandenen Eigenart des Baugebietes auszugehen, im Zweifel also von einem „Reinen Wohngebiet“. Das würde eine Tierhaltung, wie sie im Abschnitt 1.3. der Entwurfsbegründung angesprochen werde, ausschließen.

- 11.4 Zur Frage der Abwasserbeseitigung hätten zu Beginn des Jahres 2005 weitere Gespräche zwischen der Samtgemeinde Heeseberg und dem Umweltamt des Landkreises Helmstedt stattgefunden. Als deren Ergebnis werde der Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers durch die Mischwasserkanalisation zugestimmt, unter der Voraussetzung, dass bestehende Regenwasserzuflüsse unterbunden werden und damit die Kläranlage entlastet würde. Dieses Ergebnis sei im Abschnitt 2.3 der Entwurfsbegründung dokumentiert. Damit könne dieser Planungsbeitrag als erledigt gelten. Die konkreten Maßnahmen müssten zu gegebener Zeit vor der Durchführung mit dem Umweltamt des Landkreises Helmstedt als zuständiger Wasserbehörde abzustimmen sein.

11.5 In Bezug auf die Auseinandersetzung mit der Vorbelastung des geplanten Baugebietes mit Schallimmissionen von der B 244 her sei eine abschließende Beurteilung auch jetzt nicht möglich, weil das eingeholte schalltechnische Gutachten nicht vorliege. Grundsätzlicher Klärungsbedarf bestünde zu der Frage, inwieweit verbindliche Festsetzungen getroffen werden sollten, die im Baugenehmigungsverfahren zwingend umzusetzen wären, oder inwieweit die Gemeinde andererseits von der Möglichkeit Gebrauch machen wolle, im Rahmen der Abwägung die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 teil 1 zu überwinden. Der zweite Absatz der textlichen Festsetzung 4.1 und die zugehörigen Ausführungen auf Seite 10 der Entwurfsbegründung ließen nämlich vermuten, aus der Überschreitung der Orientierungswerte sei ohne nähere Prüfung gefolgert worden, es bedürfe dann passiver Schutzvorkehrungen. Eine solche „automatische“ Schlussfolgerung sei jedoch unzulässig. Vielmehr müsse die Gemeinde bei Orientierungswerten abwägend entscheiden, ob aus bestimmten Gründen deren Überschreitung vertretbar sei oder ob es der verbindlichen Sicherstellung ihrer Einhaltung oder sogar einer Unterschreitung bedürfe. Die Obergrenze für den Abwägungsspielraum bildeten - wie bereits in der Stellungnahme vom 28.12.04 aufgeführt - die Grenzwerte aus § 2 der 16 BImSchV. Inwieweit diese Grenzwerte im Planbereich überhaupt an irgend einem Punkt erreicht würden, sei derzeit nicht erkennbar.

Die Gemeinde habe neben der textlichen Festsetzung 4.1 auch einen Hinweis zur Belastung des Baugebietes mit Schallimmissionen auf dem Plan angebracht. Solche Hinweise hätten keine praktische Wirkung, denn mit den (alleine verbindlichen) Festsetzungen garantiere die Gemeinde die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Deswegen schlosse die Ziffer 30.3 der Nds. Verwaltungsvorschriften zum BBauG von 1983 die Aufnahme unverbindlicher Hinweise in Bebauungspläne aus. Davon abgesehen enthielte der Hinweis 1 keine Informationen, die über den Inhalt der textlichen Festsetzung 4.1 hinausgingen. Es werde empfohlen, die Hinweise zu löschen. In der Begründung zum Bebauungsplan könnten selbstverständlich Hinweise etwa zu den Auswirkungen der Bewirtschaftung landschaftlicher Flächen gegeben werden.

Der Verweis auf die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im dritten Absatz der textlichen Festsetzung 4.1 habe mittlerweile seinen Sinn verloren, nachdem diese aus der Planzeichnung gelöscht worden seien und deshalb eine räumliche Zuordnung nicht mehr möglich sei.

Die vormalige in Bezugnahme des schalltechnischen Gutachtens als Bestandteil des Bebauungsplanes sei auf den diesbezüglichen Planungsbeitrag hin aufgegeben und durch den Verweis auf die Begründung zum Bebauungsplan ersetzt worden. Dort sei das Gutachten jedoch nicht dokumentiert; vielmehr würden auch dort Bezüge hergestellt, die ohne die Kenntnis des Gutachtens „ins Leere“ gingen. Es würde davon ausgegangen, dass zumindest in der endgültigen Fassung der Begründung die zentralen Ergebnisse des Gutachtens dargestellt würden.

- 11.6 Die empfohlene redaktionelle Korrektur am zweiten Satz des ersten Absatzes der textlichen Festsetzung 4.1 sei ausgeführt worden, damit sei dieser Planungsbeitrag erledigt.
- 11.7 In Bezug auf die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssten Bedenken angemeldet werden, da diese für die Planung existenzielle Frage offenbar nach wie vor völlig ungelöst sei. Die Gemeinde verweise nämlich weiterhin lediglich auf ihre Absicht, diese Problematik später einer Lösung zuzuführen, ohne auch nur ansatzweise Aussagen zu möglichen Standorten und möglichen Maßnahmen zu treffen. Solange dazu keine Lösung bestimmt sei, sei der Bebauungsplan auch unter diesem Gesichtspunkt nicht das Ergebnis einer fehlerfreien Abwägung und wäre deswegen beispielsweise auch nicht im Rahmen des § 33 BauGB vorzeitig anwendbar. Das Beratungsangebot seitens der Naturschutzbehörde aus der Stellungnahme vom 28.12.2004 gelte selbstverständlich weiterhin. Für die übrigen damals angesprochenen Punkte gelte folgendes:

- 11.7.1 Die Frage nach der räumlichen Zuordnung der Pflanzbindungen stellt sich heute nicht mehr, nachdem nur noch eine zu bepflanzen Fläche festgesetzt werden solle. Damit sei dieser Punkt erledigt.
- 11.7.2 Die Intensität der Anpflanzungen sei dagegen auch jetzt nicht beschrieben, sodass die tatsächliche Erzielung einer Aufwertung weiterhin nicht beurteilbar sei.
- 11.7.3 Die vorgeschlagene Beschränkung auf die heimischen Schneeball-Arten sei in der textlichen Festsetzung 3.3 umgesetzt.
- 11.8 Die der vorherigen Entwurfsfassung des Bebauungsplanes noch zu Grunde liegende Absicht, die Nordstraße an ihrem östlichen Ende von der B 244 abzutrennen und statt dessen in das geplante Baugebiet fortzuführen, sei aufgegeben worden. Nunmehr solle es bei der Anbindung an die B 244 bleiben und damit diejenige Verkehrsführung realisiert werden, der bereits in der Stellungnahme vom 28.12.2004 grundsätzlich zugestimmt wurde. Die damals genannte Voraussetzung für diese Lösung – nämlich die Wartepflicht des Verkehrs aus der geplanten Erschließungsstraße gegenüber demjenigen im Zuge der Nordstraße – gelte auch heute; sie werde durch entsprechende verkehrsbehördliche Anordnungen umzusetzen sein. Im Übrigen würden in der vorliegenden Entwurfsfassung durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die festgesetzten „Sichtdreiecke“ hinreichende Sichtverhältnisse gewährleistet. In dem zugehörigen Abschnitt 2.2.1 der Entwurfsbegründung sei allerdings ein Schreibfehler unterlaufen, indem von der „nördlichen“ statt der westlichen Zufahrt der Nordstraße die Rede sei.
- 11.9 Der Planungsbeitrag bezüglich der weitgehenden Untauglichkeit des Bebauungsplanes für die Fixierung des Straßenbaues wäre teilweise berücksichtigt. Er gelte heute noch für die unmittelbar an der Nordseite des Lärmschutzwalles anschließende Fläche, die in der vorausgegangenen Entwurfsfassung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ erschienen sei. Dieser Fläche wäre – wenn sie nicht dem

Bauland zugeschlagen werden soll – unterschiedslos in die „Straßenverkehrsfläche“ einzubeziehen, unabhängig davon, wie sie später tatsächlich ausgestaltet werde.

- 11.10 Die Löschung der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ südwestlich davon habe dazu geführt, dass für Teile der heutigen Flurstücke 159/2 und 160 die zulässige Art der Nutzung nicht mehr bestimmt sei. Zwar gelte eine Festsetzung als „von Bebauung frei zu haltende Fläche“, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB enthielte jedoch auch und gerade derartige Flächen den Auftrag, die dann noch zulässige Nutzung zu benennen.

Dabei ergebe sich aus Sicht des Landkreises Helmstedt als planvollziehende Bauaufsichtsbehörde die Frage nach der Sinnhaftigkeit dieser „von Bebauung frei zu haltenden Fläche“, jedenfalls soweit sie das festgesetzte Baugebiet überlagere. Ihren Ursprung habe sie erklärtermaßen in der „Bauverbotszone“ aus § 9 Abs. 1 FStrG. Deren Freihaltung verliere für die Flächen an der von der Bundesstraße abgewandten Seite des Lärmschutzwalles jedoch ihren eigentlichen Sinn, da diese Flächen wegen des Walles weder für spätere Straßenbaumaßnahmen zur Verfügung stehen noch für Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bedeutsam seien. Es werde unter diesen Umständen keinen Sinn darin gesehen, die Errichtung von Nebenanlagen im Rahmen des § 23 Abs. 5 Bau NVO dort zu unterbinden und es werde deshalb angeregt, Verhandlungen mit der Außenstelle Wolfenbüttel der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu führen mit dem Ziel, die „von Bebauung frei zu haltende Fläche“ insoweit einzuschränken. Der formale Rahmen für eine solche Reduzierung ergäbe sich aus § 9 Abs. 7 FStrG.

- 11.11 Der Hinweis auf den Status des Grabens im Zuge der Flurstücke 162/2 und 206/465 als Gewässer III. Ordnung gelte ebenso wie der Hinweis auf die Erforderlichkeit wasserrechtlicher Genehmigungen für den Fall von Baumaßnahmen wie etwa Verrohrungen auch heute fort, ohne dass es einer besonderen Auseinandersetzung damit bedürfte. Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ am nördli-

chen Ende des Flurstückes 48 sei inzwischen durch eine (öffentliche) Straßenverkehrsfläche ersetzt worden. Damit habe der diesbezügliche Planungsbeitrag seine Grundlage verloren und sei erledigt.

- 11.12 Erkenntnisse über Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen lägen auch heute nicht vor.
- 11.13 Der Planungsbeitrag zur Nachbarschaft einer dokumentierten archäologischen Fundstelle und zu möglichen weiteren archäologischen Funden gelte unverändert auch weiterhin. Das gelte insbesondere auch für die Erforderlichkeit einer Abstimmung im Vorfeld Realisierung des Baugebietes. Es werde angeregt, den beschriebenen Sachverhalt an geeigneter Stelle in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren, um auch für spätere Anwender des Planes erkennbar zu machen.
- 11.14 Die für die Planzeichnung verwendete Kartengrundlage stimme nunmehr mit den Erkenntnissen über den aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters überein. Die vermessungs- und katastertechnischen Bescheinigung nach Ziffer 41.3 VV-BauGB müsse zu gegebener Zeit noch angebracht werden; sie werde in die – heute noch insgesamt fehlenden – Verfahrensvermerke zu integrieren sein.
- 11.15 Die Entwurfsbegründung sei um eine Abschätzung der Kosten für die Realisierung des Baugebietes ergänzt worden. Noch nicht erkennbar sei jedoch, inwieweit der Gemeinde eine Kostenbelastung entstehen werde. Denkbar wäre, dass die Finanzierung beispielsweise durch einen Erschließungsträger übernommen und über den Verkauf der Grundstücke sicher gestellt werden könnte.

b) **Abwägung**

zu 11.1 - entfällt -

zu 11.2 Die 7. Änderung des Flächennutzungsplan ist hinsichtlich der Baugebietsgrenze entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplanes geändert, die Übereinstimmung der beiden Pläne ist damit gegeben.

zu 11.3 Das Plangebiet wurde als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung erscheint sinnvoll, um den Dorfcharakter im Hinblick auf die bauliche Gestaltung und die Zulässigkeit der Kleintierhaltung weiterhin zu ermöglichen und zu unterstützen.

Eine Ausweisung als reines Wohngebiet erscheint auch deshalb als nicht gerechtfertigt, weil die anliegende Bebauung ebenfalls nicht als reines Wohngebiet festgesetzt wurde und somit auch dort von einer eingeschränkten Immission auszugehen war, als sich die Anwohner dort niederließen.

zu 11.4 - entfällt -

zu 11.5 Die verbindlichen Festsetzungen und die Begründung sollten so geändert werden, dass keine Schlussfolgerungen hinsichtlich der passiven Schutzvorkehrungen getroffen werden können. Vielmehr sollte in der Begründung aufgenommen werden, dass die Grenzwerte aus § 2 der BImSchV überschritten werden.

Der Hinweis, die in dem B-Plan dargestellten Isophone zu löschen, sollte nicht berücksichtigt werden, um weiterhin kenntlich zu machen, mit welchen Orientierungswertüberschreitungen zu rechnen ist.

Der Verweis auf die Lärmpegelbereiche mit Darstellung sollte komplett in die Begründung aufgenommen werden, damit eine räumliche Zuordnung getroffen und die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden können. Die zentralen Ergebnisse des Schallschutzgutachtens sollten in der Begründung dargestellt werden.

zu 11.6 - entfällt -

zu 11.7 Für die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sollte ein geeignetes Grundstück ausgewiesen werden, die Art und die Intensität der Ersatzmaßnahmen in der Begründung aufgenommen werden.

zu 11.7.1 - entfällt -

zu 11.7.2 Die Intensität der Anpflanzungen innerhalb des Baugebietes ist sowohl in der Begründung als auch in dem B-Plan festgehalten.
Die Intensität der Anpflanzungen außerhalb des Baugebietes wird unter 11.7 abgewogen.

zu 11.7.3 - entfällt -

zu 11.8 Der Hinweis hinsichtlich der verkehrsbehördlichen Anordnung sollte in der weitergehenden Straßenplanung berücksichtigt werden.

zu 11.9 Die genannte Fläche nördlich des Lärmschutzwalles sollte nicht als Bauland deklariert werden, sondern bei der Straßenverkehrsfläche einbezogen und entsprechend im B-Plan dargestellt werden.

zu 11.10 Der Hinweis, dass „von Bebauung frei zu haltende Flächen“ hinsichtlich ihrer zulässigen Nutzung zu deklarieren sind, wird akzeptiert. Diesen Flächen werden Nutzungsangaben zugeordnet.

Hinsichtlich der Bauverbotszone ist die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nicht der Auffassung des Landkreises Helmstedt und besteht weiterhin auf die ausgewiesene Fläche ohne Einschränkungen.

zu 11.11 - entfällt -

zu 11.12 - entfällt -

zu 11.13 Der Hinweis hinsichtlich der archäologischen Fundstellen sollte in der Begründung aufgenommen werden.

zu 11.14 Die Kartengrundlage ist in den Verfahrensvermerken aufzunehmen.

zu 11.15 Es ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen in vollem Umfang durch die Gemeinde zu realisieren. Dieser Hinweis sollte in der Begründung aufgenommen werden.

c) Beschlussempfehlung

zu 11.1 - entfällt -

zu 11.2 Die Anmerkung wurde zur Kenntnis genommen, ein Hinweis auf die 7. Änderung des Flächennutzungsplan wird in der Begründung aufgenommen.

zu 11.3 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des B-Plans und der Begründung wird jedoch nicht vorgenommen.

zu 11.4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die konkreten Maßnahmen werden mit dem Landkreis Helmstedt als zuständige Wasserbehörde abgestimmt.

zu 11.5 Mit dem Hinweis des Landkreises Helmstedt sollte entsprechend der Abwägung zu Punkt 11.5 verfahren und dementsprechend die Festsetzungen bzw. die Begründung geändert werden.

zu 11.6 - entfällt -

zu 11.7 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgenommen.

zu 11.7.1 - entfällt -

zu 11.7.2 Der Hinweis ist bereits in dem Entwurf des B-Planes berücksichtigt.

zu 11.7.3 - entfällt -

zu 11.8 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen..

zu 11.9 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im B-Plan umgesetzt.

zu 11.10 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den aufgezeigten Flächen werden Nutzungsangaben zugeordnet.

Die von „Bebauung frei zu haltenden Fläche“ wird weiterhin in der derzeitigen Form bestehen bleiben.

zu 11.11 - entfällt -

zu 11.12 - entfällt -

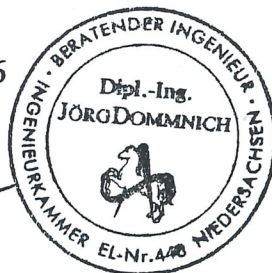
zu 11.13 Der Hinweis wird berücksichtigt und in der Begründung aufgenommen.

zu 11.14 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.

zu 11.15 Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht in der Begründung berücksichtigt.

Aufgestellt: Goslar, den 26.01.2006

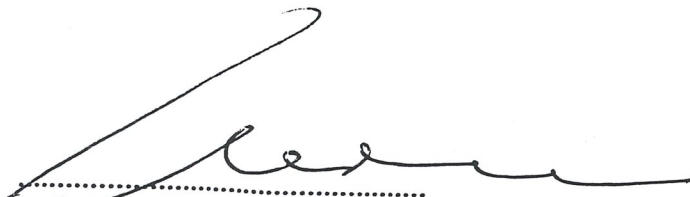

ingenieurbüro dommnich
Goslar • Biederitz



Die Begründung hat mit dem zugehörigen Bauplan gem. § 3 (2) BauGB vom
11.04.2005 bis 13.05.2005 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung der zu den Bauleitverfahren ergangenen Stellungnahmen in
der Sitzung am 14.03.2006 durch den Rat der Gemeinde Jerxheim als Begründung zum
Bebauungsplan „Söllinger Winkel II“ beschlossen.

Jerxheim, den 11. 05. 2006


.....
(Bürgermeister)