

**Gemeinde Groß Twülpstedt
Ortsteil Rümmer**



**Bebauungsplan Parkstraße
Begründung**

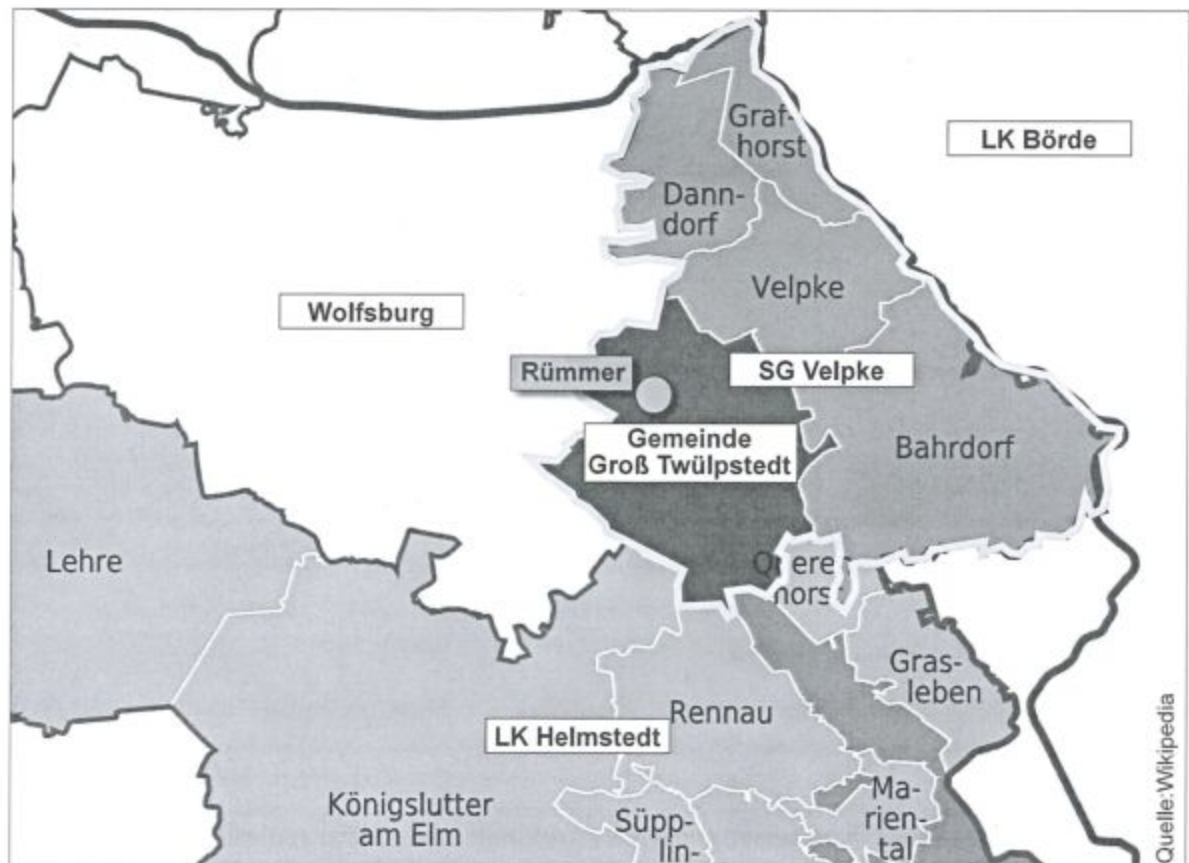


Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm	7
3.2 Regionales RaumordnungsprogrammSatzungen	7
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Satzungen	9
3.5 Vorrangige Innenentwicklung	9
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	10
4.2 Art der baulichen Nutzung	11
4.3 Maß der baulichen Nutzung	11
4.4 Baugrenzen	12
4.5 Bauweise	12
4.6 Verkehrsflächen	12
4.7 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
4.8 Ersatzmaßnahmen zur Kompensation	13
4.9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	13
4.10 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	13
5. Ver- und Entsorgung	14
6. Immissionen	16
6.1 Landwirtschaft	16
6.2 Sportanlage östlich der Parkstraße	17
6.3 Gewerbegebiet Zuckerfabrik	18
6.4 Sonstige Immissionen	19
7. Bodengutachten	19
8. Umweltbericht	20
9. Grünordnerische Empfehlungen	20
10. Flächenbilanz	21
11. Bodenordnung	21
12. Kosten	21
13. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	21
14. Nachrichtliche Übernahmen	21
14. Bauleitplanverfahren - Abwägung	22
15. Verfahrensvermerk	22

Anhang

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Samtgemeinde Velpke bildet den nördlichen Teil des Landkreises Helmstedt, sie liegt zwischen dem Mittelzentrum Helmstedt im Süden und dem Oberzentrum Wolfsburg im Nordwesten. Östlich des Samtgemeindegebietes verläuft die Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt mit dem Landkreis Börde.



Räumliche Lage

Das Gebiet der Samtgemeinde Velpke hat eine Fläche von rund 120 km². Zur Samtgemeinde gehören die Mitgliedsgemeinden Bahr-dorf, Dann-dorf, Graf-horst, Groß Twülpstedt und Velpke. Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist Velpke. Insgesamt leben rund 12.700 Menschen in den 16 Ortsteilen und Siedlungen der Samtgemeinde.

Die Gemeinde Groß Twülpstedt mit den Ortsteilen Groß Twülpstedt, Groß Sisbeck, Klein Sisbeck, Klein Twülpstedt, Papenrode, Rümmer und Volk-marsdorf liegt im Südwesten des Samtgemeindegebietes und ist mit über 2.600 Einwohnern nach Velpke die zweitgrößte Gemeinde der Samtgemeinde Velpke.

Die Ausstattung in der Samtgemeinde mit Läden und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, die medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheke, das Bildungsangebot mit Kindertagesstätte, Grundschule und Oberschule sowie zahlreiche Sozialeinrichtungen u.a. eine Seniorenwohnanlage sind vorhanden und erfüllen die Anforderungen einer grundzentralen Versorgung.

Für die Sport- und Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Einrichtungen wie Sporthallen, Sportplätze, Tennisplätze und Reitanlagen sowie zahlreiche Vereine, Feuerwehren und Kirchengemeinden an.

Ergänzend trägt auch die groß- und kleinräumige landschaftliche Lage mit der Einbettung zwischen dem Naturpark Elm-Lappwald und dem Naturpark Drömling sowie die Nähe zu

Naherholungs- und Freizeitbereichen zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Insbesondere bietet die regional bekannte Velpker Schweiz mit Wald- und Wasserflächen abwechslungsreiche Erholungsmöglichkeiten innerhalb der Samtgemeinde.



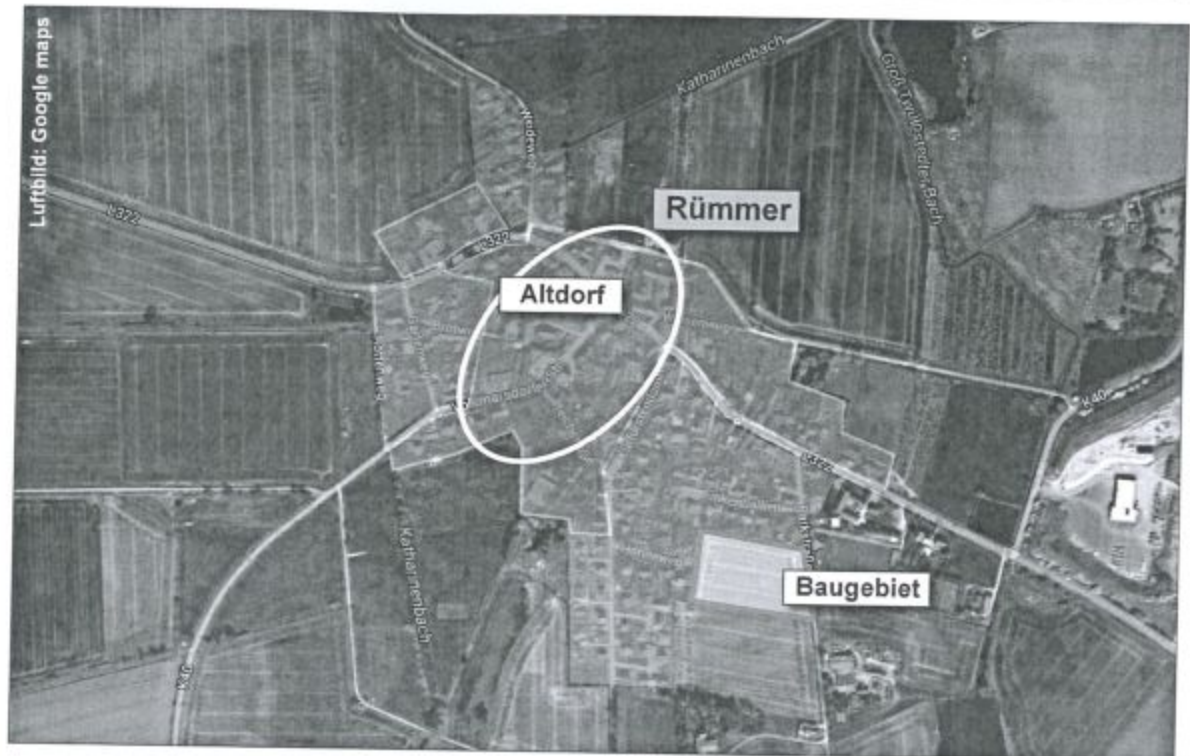
Räumliche Lage

Die Ortschaft Rümmer präsentiert sich heute als ein lebenswerter und beliebter Wohnstandort in der Gemeinde Groß Twülpstedt. Die benachbarten, zentralen Orte mit ihren infrastrukturellen Angeboten sind über das vorhandene, klassifizierte Straßennetz gut angebunden. Das Grundzentrum Velpke ist in 5 km, das Mittelzentrum Helmstedt in 20 km und das Oberzentrum Wolfsburg ist in 10 km erreichbar.

Weiterhin verfügt Rümmer über ein ÖPNV-Angebot mit zwei örtlichen Bushaltepunkten.

Rümmer gliedert sich siedlungshistorisch und von der Nutzungsstruktur in das ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Altdorf und in Wohnbaugebiete aus der zweiten Hälfte des 20-zigsten Jahrhunderts. Das Altdorf, dessen Ursprung im Kreuzungspunkt der Hehlinger Straße und Volkmarksdorfer Straße liegt, entwickelte sich zunächst entlang den Hauptstraßen. Die neueren Wohngebiete entstanden sukzessive im Südosten der Ortslage im Bereich der Straße Kurfürstendamm.

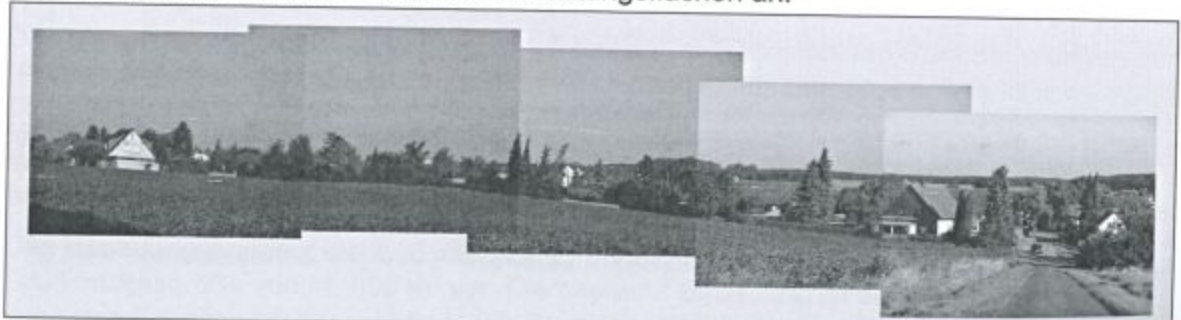


**Siedlungsstruktur Rümmer**

Die Entwicklung von neuen Siedlungsflächen ist seit den 90-er Jahren in Rümmer zum Stillstand gekommen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zwar als Wohnbaufläche dargestellt, eine Umsetzung war bislang aufgrund der immissionsträchtigen Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb nicht möglich gewesen. Da es sich hierbei um einen auslaufenden Betrieb handelt auf dem nur noch 10 Mutterkühe auf der angrenzenden Hofweide gehalten werden, bietet sich jetzt die Möglichkeit der Erschließung und Bebauung der Fläche. Schon zum jetzigen Zeitpunkt gibt es für die neuen Grundstücke eine große Anzahl an Bewerbern, die fast ausschließlich Einwohner aus Rümmer und den umliegenden Ortschaften sind, bzw. ehemalige Einwohner, deren Wunsch es ist, nach Rümmer zurückzukommen. So läßt sich der große Bedarf an einer 'echten Eigenentwicklung' in Rümmer erklären und begründen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken sind innerhalb von Rümmer ausgeschöpft. Freie Baugrundstücke in erschlossenen Neubaugebieten sind nicht mehr verfügbar. Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll die Bereitstellung von Bauplätzen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Als potentieller Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen bietet sich eine ca. 1,5 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südosten der Ortslage an. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an vorhandene Siedlungsflächen an.

**Baugebiet Parkstraße**

Die Flächen des Plangebietes stehen kurzfristig zur Verfügung und bieten die Möglichkeit einer wirtschaftlichen, verkehrlichen Erschließung über das innergemeindliche Straßennetz. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird durch Einbindung in die vorhandenen Netzsysteme vorgesehen.

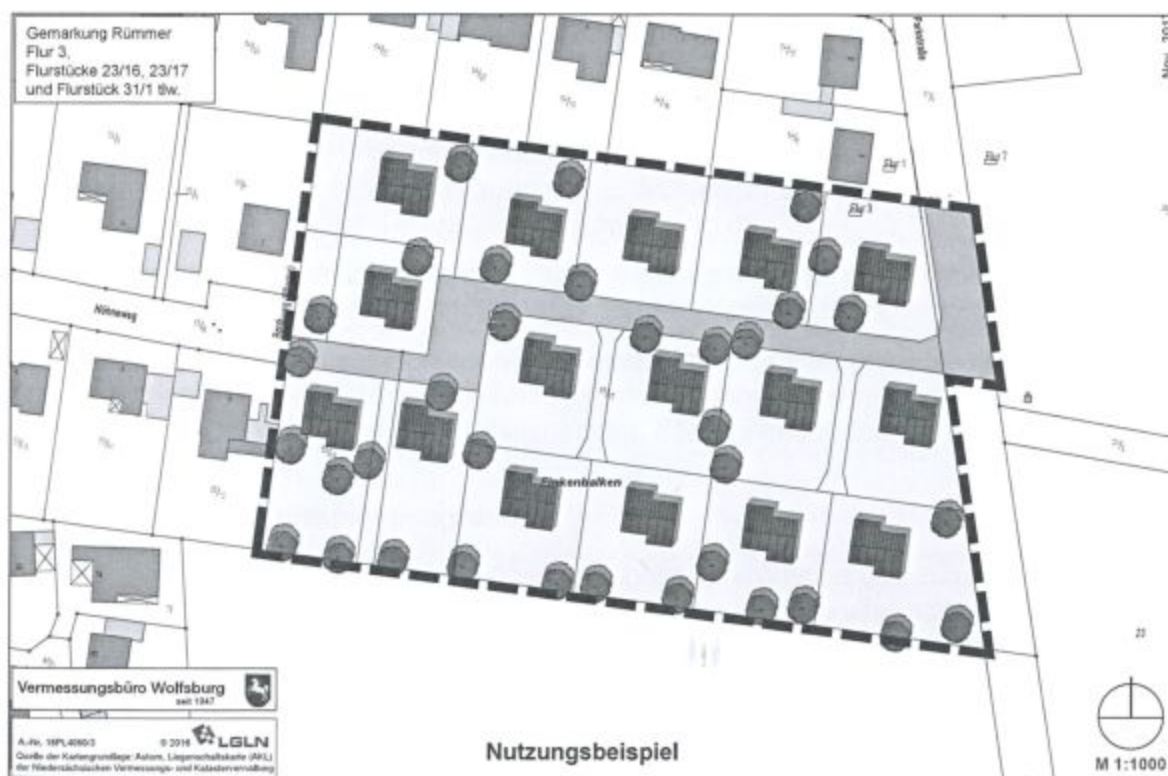
Die Ausweisung des Wohngebietes ist mit dem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft verbunden. In Abwägung der vorliegenden Belange lässt sich der Verlust dieser Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vermeiden. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung werden im Umweltbericht ausführlich erläutert und abgewogen. Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen in der Ortschaft Rümmer nicht zur Verfügung.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 7) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt.

Eine „nachhaltige Entwicklung“ verfolgt das Ziel, die Lebensgrundlagen und Entwicklungschancen für jetzige und künftige Generationen zu sichern bzw. wieder herzustellen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Groß Twülpstedt hat am 08.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Parkstraße' im Ortsteil Rümmer beschlossen.

2. Bebauungs- und Erschließungskonzept



Das Baugebiet mit einer Größe von ca. 1,5 ha liegt im Südosten von Rümmer westlich der 'Parkstraße'. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 7 m.

Die südlich und westlich angrenzenden Siedlungsteile weisen Wohnnutzungen mit Einfamilienhäusern in 1-geschossiger Bauweise auf. Diese Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern soll auch für das Plangebiet zulässig sein.

Das Bebauungskonzept sieht 16 Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 800 m² vor. Die geplante Bebauung ist eine sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur der angrenzenden Ortslage.

Die verkehrliche Anbindung an das inner- und überörtliche Straßennetz erfolgt über die 'Parkstraße'. Die innere Erschließung geschieht über die in Ost-West-Richtung verlaufende Planstraße.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser und die Entsorgung von Schmutzwasser kann durch Ergänzung und den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sicher gestellt werden. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine planmäßige Versickerung des Regenwassers im Baugebiet nicht möglich ist, ist zur Vermeidung von zusätzlichen Belastungen des Vorfluters der Bau eines Regenwasserkanals mit Rückstaufunktion vorgesehen.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das Landes-Raumordnungsprogramm in der jetzigen Fassung basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994. Es wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2007/2008 grundlegend novelliert. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung, das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 ist am 17.02.2017 in Kraft getreten.

Mit verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u.a.) und deren Entwicklungen dient das Landes-Raumordnungsprogramm dazu, die oftmals widerstreitenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Es stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Samtgemeinde Velpke in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen (Landesraumordnungsprogramm Nds. 2008).

In den Metropolregionen sollen die Innovationstätigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur entwickelt werden.

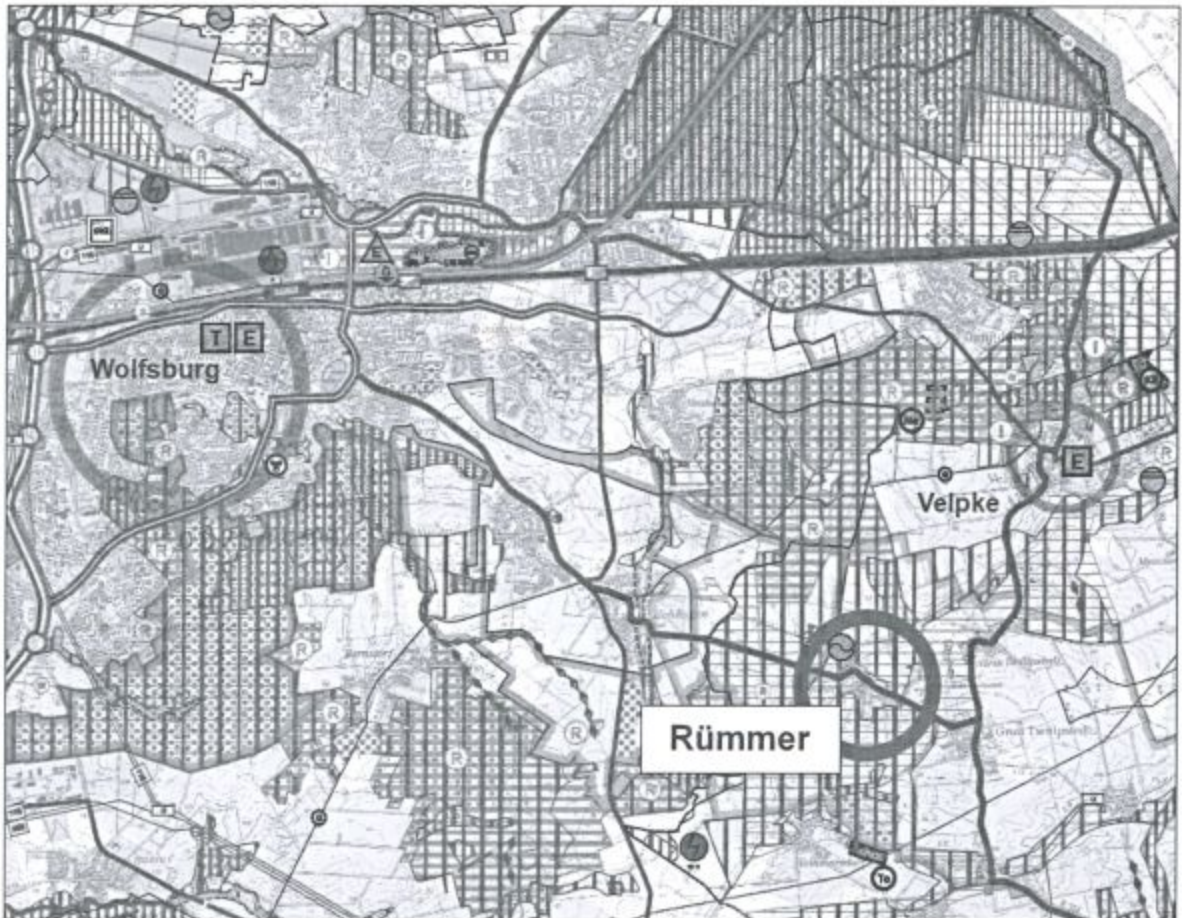
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Aufgabe der Regionalplanung ist es, übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen und fortzuschreiben, sowie alle raumbedeutsamen Planungen aufeinander abzustimmen. Dabei handelt es sich um die Gesamtheit der auf das Verbandsgebiet bezogenen Planung entsprechend den ökologischen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und sonstigen infrastrukturellen Erfordernissen. Dies gilt z.B. gleichermaßen für das Regionale Raumordnungsprogramm wie für andere gemeindeübergreifende Vorhaben wie regionale Verkehrsprojekte, Freiraumschutz und Entwicklung oder Standortkonzepte für eine regional verträgliche Windenergienutzung. Im Interesse einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadt- und Regionalentwicklung werden die unterschiedlichen öffentlichen Ansprüche an den Raum durch die Regionalplanung abgewogen und in nachfolgende Planverfahren als Rahmensetzung eingebracht. Hier ist insbesondere die gemeindliche Bauleitplanung (Bebauungs- und Flächennutzungspläne) berührt.

Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden - mit dem sie umgebenden Umland und dem strukturell eng verflochtenen Mittelzentrum in Wolfenbüttel - einen international ausgerichteten Wirtschaftsraum mit ausgeprägter Bevölkerungs-, Wis-

senschafts- und Arbeitsmarktkonzentration, der durch den Verbund gestärkt werden soll. Die engen Verflechtungen dienen der gegenseitigen Ergänzung und sollen für eine Stärkung der Standortstrukturen genutzt werden. Dem Regionalverband Großraum Braunschweig wird als zuständigem Träger der Regionalplanung die Aufgabe übertragen, durch Abstimmung einen Ausgleich der Entwicklungsvorstellungen herbeizuführen.

Die gemeindliche Siedlungsentwicklung ist an dem im RROP für den Großraum Braunschweig als Ziel der Raumordnung verankerten Siedlungsleitbild der dezentralen Konzentration auszurichten. Demnach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in den Ortsteilen mit der „Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ stattfinden.



Auszug RROP 2008 RGB

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig weist in der Samtgemeinde Velpke dem Ortsteil Velpke die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit trägt die Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmen setzenden, überörtlichen und sonstigen fachlichen Belange. Der vorliegende Bauleitplan mit einem Bebauungspotential von 16 Wohneinheiten entspricht einem mehrjährigen Planungshorizont. Der durch das RROP vorgegebene Rahmen wird eingehalten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen bzw. planerisch gesicherten Siedlungsbereich dar.

Weiterhin liegt das Plangebiet wie auch die gesamte Ortslage von Rümmer innerhalb des großräumig festgelegten Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Grundlage dieser

Festlegung ist das Trinkwasserschutzgebiet Rümmer (hier Schutzzone IIIA). Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein. Weitere Darstellungen und Funktionszuweisungen liegen für diese Fläche nicht vor. Die Ausweisung der Wohnbaufläche entspricht daher den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

Im Bebauungsplan wird ein Verweis auf das Wasserschutzgebiet nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.4 Satzungen

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt.

Das bereits laufende 'Normalverfahren' zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit den Verfahrensschritten nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB auf eine Vorgehensweise gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) umgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB liegen vor. Eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses wurde gefasst und bekannt gemacht.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird der Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung des Gebietes.

Rechtsgrundlagen für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VO-RIS 21072) § 17 geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- die Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

DIN Normen und technische Regelwerke auf die in den Festsetzungen und in der Begründung verwiesen wird, sind im Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, erhältlich.

3.5 Vorrangige Innenentwicklung

Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 sieht weitere Möglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung vor. Ein besonderer Stellenwert kommt hier der Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme zu. Für die Bauleitplanung sind insoweit

insbesondere die Einführung eines Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB), die erweiterten Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) zu berücksichtigen.

§ 1 Absatz 5 BauGB bestimmt allgemein die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung. Satz 1 benennt dazu die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung und Satz 2 den Beitrag der Bauleitplanung zu „menschwürdiger Umwelt“, „natürlichen Lebensgrundlagen“, „Klimaschutz und Klimaanpassung“ und „Baukultur“.

In dem neuen Satz 3 ist bestimmt, dass hierzu, d. h. zur Verwirklichung der in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Aufgaben und Ziele, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Das verdeutlicht, dass die wesentlichen Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung hauptsächlich auf den Siedlungsbestand ausgerichtet werden sollen, um eine ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastende Siedlungsexpansion durch Flächenneuanspruchnahme zu vermeiden und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten zu stärken.

Die neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung der Bodenschutzklausel durch die erweiterten Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) und ist wie diese vor dem Hintergrund der Zielstellung des Bundes zu sehen, die Neuanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2020 deutlich zu reduzieren.

Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus; er ist also nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Im Übrigen unterliegen die davon berührten Belange der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB.

Zur Berücksichtigung der vorrangigen Innenentwicklung werden in der Samtgemeinde Informationen über zur Verfügung stehende Baulücken erfasst und zusammen mit den freien Baugrundstücken in den Neubaugebieten Bauinteressierten angeboten. Zusätzlich wurde im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung für Rümmer auf der Grundlage einer Luftbildauswertung und einer örtlichen Bestandsaufnahme das Potential an innerörtlichen Frei- und Brachflächen und Baulücken ermittelt.

Freie Baugrundstücke, rückwärtige Gartenflächen und sonstige Freiflächen, die unter ortsplanerischen Gesichtspunkten für eine Bebauung geeignet wären, sind nur im sehr begrenzten Umfang erkennbar. Von den potentiellen Bauplätzen ließ sich im Rahmen dieser Erhebung nicht klären, ob die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf der Flächen vorliegt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Rümmer, westlich der Parkstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst die Flurstücke 53/16 und 53/17, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 31/1 (Wegeparzelle 'Parkstraße') in der Flur 3 der Gemarkung Rümmer mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Um den gewünschten Gebietscharakter zu schützen und Störungen zu vermeiden, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 und 9 nicht zulässig.

Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Süden und Südosten von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind. Die empfohlenen Anpflanzungen in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen sollen den möglichen Immissionen entgegen wirken.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Rümmer und die Ortsrandlage des Plangebietes in Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung. Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens in Abwägung mit einer möglichen, sinnvollen Durchgrünung unter ökologischen und siedlungsklimatischen Aspekten und erfüllen die Bedürfnisse nach wohnungsnahen Gartenflächen.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl liegt im Rahmen der zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhe

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen berücksichtigt die veränderten Vorstellungen und Wünsche der Bauherren. Während früher das 'normale' 1-geschossige Einfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschoss das Erscheinungsbild der Neubaugebiete prägte, ist heute ein Pluralismus an 'modernen' Baustilen vertreten: Mediterrane Villen, kubistische 'Bauhäuser' und das gesamte sonstige Sortiment der Fertighausanbieter. Zu beobachten ist der Trend nach Häusern, die vom Erscheinungsbild wie 2-geschossige Gebäude aussehen aber unter Ausschöpfung des Bauordnungsrechts noch als 1-geschossige Gebäude eingestuft werden. Diesem Trend will die Gemeinde sich nicht widersetzen und schafft daher die Möglichkeit einer echten 2-geschossigen Bauweise. Um einer nicht gewünschten gänzlich unterschiedlichen Höhenentwicklung von 1- und 2-geschossigen Gebäuden entgegen zu wirken, wird eine einheitliche Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

Da Gelände des Plangebietes topografisch bewegt ist, wird die natürliche mittlere

Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist zur Definition des unteren Bezugspunktes herangezogen. Bei den Hinterliegergrundstücken ist der Bezugspunkt entsprechend die Endausbauhöhe des Erschließungsweges vor dem Grundstück.

4.4 Baugrenzen

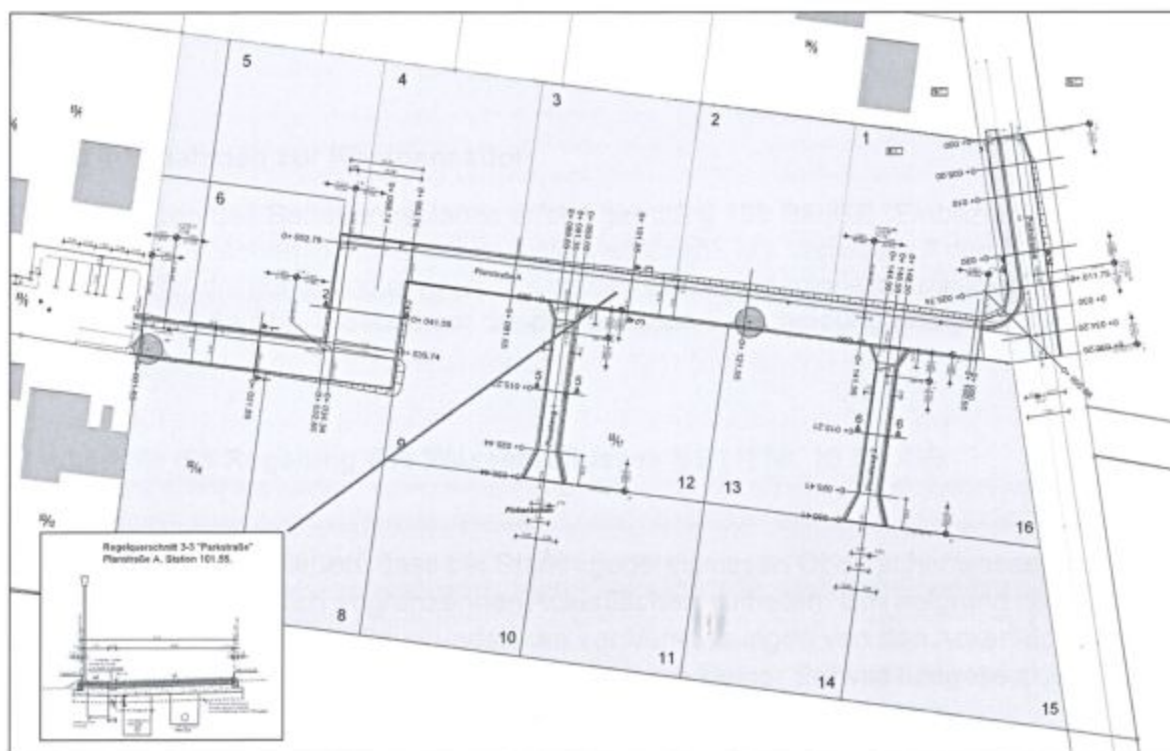
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten, 'großen' Baufelder bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen.

4.5 Bauweise

Die Bebauung ist in offener Bauweise zulässig. Zur offenen Bauweise zählen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 50 m. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4.6 Verkehrsflächen

4.6.1 Straßenverkehrsflächen



Straßenausbauplanung NLG, Braunschweig

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die 'Parkstraße' an das überörtliche Straßennetz. Zwischen der Parkstraße und der Wendeanlage des Höhneweges übernimmt die neue Planstraße die Funktion der inneren Erschließung des Baugebietes. Die Planstraße sieht einen zusätzlichen Straßenanschluss zum Höhneweg vor und schafft somit eine Vernetzung mit dem westlich gelegenen Siedlungsbereich.

Der Ausbau der Planstraße erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Mischfläche. Innerhalb der Verkehrsflächen sind im Zuge der Ausbauplanung ausreichend Parkplätze für Besucher vorzusehen.

Ein- und Ausfahrten

Im Südosten des Plangebietes wird für die Baugrundstücke, die an den nicht ausgebauten Abschnitt der Parkstraße grenzen, auf der Ostseite ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um in diesem Bereich eine ungeordnete Erschließung zu unterbinden.

4.6.2 Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur ab einem Abstand von mindestens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Dadurch ergeben sich ein 'zusätzliche Stellplätze' auf den Baugrundstücken.

4.7 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Baum- und Strauchpflanzung

Die Anlage einer Baum- und Strauchpflanzung auf der Südseite und im südlichen Bereich der Ostseite des Baugebietes schafft einen wünschenswerten landschafts- und ortsbildgerechten Übergang der Siedlungsflächen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Pflanzung übernimmt weiterhin Schutzfunktion gegenüber Immissionen wie Staub, Gerüche und Geräusche, die durch die landwirtschaftliche Nutzung auftreten können.

4.8 Ersatzmaßnahmen zur Kompensation

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Mit Verweis auf den § 13a gilt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

4.9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Erdwall

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser, der höhergelegenen, südlich angrenzenden Ackerflächen auftreten. Um aufgrund der topografischen Verhältnisse die Baugrundstücke vor Vernässungen von den Ackerflächen zu schützen, wird auf der Südseite des Baugebietes ein kleiner Erdwall festgesetzt, der das potentielle Oberflächenwasser nach Osten ableitet.

Es ist beabsichtigt, dass der Erwall im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch den Erschließungsträger hergestellt wird. Durch die einheitliche Herstellung des Erdwalles sollen individuelle Ausführungen vermieden werden.

4.10 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt hat ein Ausgleichsbedarf von 5.881 Werteinheiten ergeben. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB erfolgt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), gilt mit

Verweis auf den § 13a, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die LSW Energie, Wolfsburg. In Ergänzung zu den vorhandenen Leitungsnetzen werden die erforderlichen zusätzlichen Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

Wasser und Schmutzwasser

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung erfolgen durch den Wasserverband Vorsfelde. Die Schmutzwasser werden in der zentralen Kläranlage Bahrdorf gereinigt. Die erforderlichen neuen Leitungen werden in die vorhandenen Netze eingebunden.

Niederschlagswasser

Das von den bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte im Idealfall dort wo es anfällt, durch Versickerung direkt oder per Zwischenspeicherung wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Dadurch werden die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasseranreicherung unterstützt sowie bei einem Starkregen die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in die Gewässer reduziert und die Belastung der Gewässer verringert.

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Lockergesteine sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand).

Das vorliegende Bodengutachten hat ergeben, dass eine planmäßige Versickerung im Baugebiet nicht möglich ist. Die anstehenden Böden weisen überwiegend Durchlässigkeiten auf, die kleiner sind als die geforderten Voraussetzungen zur Versickerung nach dem Arbeitsblatt A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

Um die Abflussspende des Baugebietes auf das natürliche Maß zu begrenzen und eine zusätzliche Belastung des vorhandenen Vorfluters zu vermeiden, wurden im Einvernehmen mit dem Wasserverband Vorsfelde die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung untersucht. Als abwassertechnisch und wirtschaftlich geeignete Lösung hat sich der Bau eines Regenwasserkanals mit Rückstaufunktion ergeben. Die Dimensionierung des Staukanals erfolgt auf der Grundlage der technischen Regelwerke unter dem Gesichtspunkt, dass für Starkregenereignisse ein ausreichender Stauraum vorhanden ist und der Abfluss gedrosselt ohne zusätzliche Belastung des Vorfluters erfolgen kann.

In Ergänzung zu der festgesetzten, erforderlichen zentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken ein sinnvolles ökologisches Konzept, da unter anderem die zusätzliche Beanspruchung von Vorflutsystemen minimiert wird. Auch auf Standorten mit geringer Durchlässigkeit kann ein Großteil der Jahresniederschläge versickern oder verdunsten. Hierzu empfehlen sich Mulden oder Teichflächen. Nur in extremen Witterungsperioden werden Versickerungselemente nicht mehr ausreichend leistungsfähig sein. Daher sollten Versickerungselemente mit einem Notüberlauf („Hochwasserentlastung“) zu den öffentlichen Abwasseranlagen oder Vorflutern versehen werden.

Als weitere, ökologisch und ökonomisch sinnvolle Möglichkeit bietet sich die Regenwas-

speicherung und Nutzung im Haus und Garten an. Bis zu 50% Trinkwasser können eingespart und damit Grundwasservorräte geschont und Kläranlagen entlastet werden. Überschüssiges Regenwasser der Speichieranlagen wäre zu versickern oder dem Regenwasserkanal zu zuführen.

Des Weiteren wird auf die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung der zu versickernden Niederschlagsmenge auf den Grundstücken durch einen geringen Anteil an versiegelten Flächen und die wasserdurchlässige Ausführung der befestigten Flächen hingewiesen.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser, der höhergelegenen, südlich angrenzenden Ackerflächen auftreten. Um die Baugrundstücke vor Vernässungen von den Ackerflächen zu schützen, wird auf der Südseite des Baugebietes ein kleiner Erdwall hergestellt, der das potentielle Oberflächenwasser nach Osten ableitet.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Wie alle anderen Ver- und Versorgungsleitungen sind auch die für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Telekommunikationsleitungen aus funktionalen und ortsgestalterischen Gründen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Müllentsorgung

Im Landkreis Helmstedt erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Die Vorgaben der RAST 06 für 3-achsige Müllfahrzeuge werden berücksichtigt.

Die Anwohner der Hinterlieger-Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

6. Immissionen

6.1 Landwirtschaft

Emissionsquelle landwirtschaftliche Hofstelle:

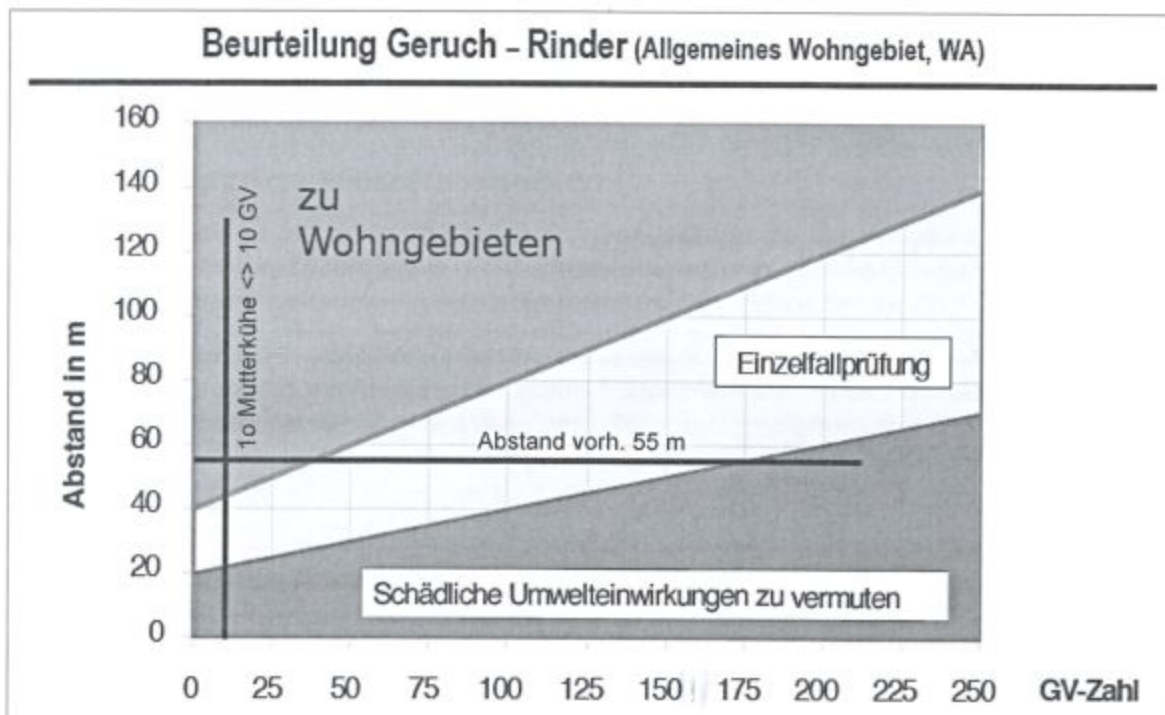
Die Landwirtschaftskammer erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass auf der benachbarten, landwirtschaftlichen Hofstelle noch 10 Mutterkühe mit Nachzucht auf der angrenzenden Hofweide gehalten werden. Gleichzeitig wird vorgetragen, dass es sich hierbei zwar um einen auslaufenden Betrieb handelt, eine spätere Verpachtung aber nicht ausgeschlossen werden kann.

Nach vorliegenden Informationen sind die landwirtschaftlichen Flächen der Hofstelle verpachtet, die Aufzucht von 10 Mutterkühen erfolgt im Nebenerwerb.

Auf der erwähnten weiteren Hofstelle südlich des Planbereiches wird keine Landwirtschaft mehr betrieben.

Beurteilung der Geruchsimmissionen

Ausgehend von dem vorhandenen Bestand von 10 Mutterkühen ist ein Abstand zwischen Emissionsquelle und Wohngebiet von etwa 40 m für den unkritischen (grünen) Bereich erforderlich.



Quelle: Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“
Institut für Landtechnik und Tierhaltung, Bayern

In der Örtlichkeit beträgt der Abstand zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem nächsten vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude ca. 55 m. Bei diesem Abstand ist nach der o.g. Tabelle die Stall-Haltung von bis zu 40 Mutterkühen unproblematisch. Bei einem Bestand von 40 bis 175 Rindern ist eine Einzelfallprüfung vorzusehen und erst ab einem Bestand von 175 Muttertieren werden schädliche Umwelteinwirkungen erwartet.

Da bei allen Tierhaltungen mit Weidegang anteilig nur die Stallhaltungsphase von Belang ist, können bei der erwähnten Freilandhaltung auf der Hofweide keine relevanten Immissionen vorliegen.

Bezüglich potentieller zukünftiger Nutzungen der Hofstelle sind Erweiterungen nur insoweit begünstigt, als sie in der bisherigen Baugenehmigung schon angelegt und hinreichend konkret absehbar sind. Auf Erweiterungsinteressen ist jedenfalls dann keine Rücksicht zu nehmen, wenn sie vage und unrealistisch sind (BVerwG B. v. 5.9.2000 - 4 B 56.00 - NVwZ-RR 2001, 82).

Rücksichtnahme begünstigt sind daher nur die tatsächlich ausgeübten Nutzungen, nicht aber vage Möglichkeiten, deren Realisierbarkeit noch nicht feststeht (BVerwG B. v. 11.7.1994 - 4 B 134.94 - BRS 56 Nr. 164; U. v. 14.1.1993 - 4 C 19.90 - NVwZ 1993, 1184).

Der Vorschlag der Landwirtschaftskammer zur Ausweisung eines Dorfgebietes MD alternativ zum festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, um die Immissionstoleranzgrenze zu erhöhen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich und wäre als 'Etikettenschwindel' aufgrund des geplanten Gebietscharakters mit Wohnnutzungen rechtlich bedenklich.

6.2 Sportanlagen östlich der Parkstraße

Östlich des Baugebietes befinden sich eine gemeindliche Sportanlage mit einem Fußballfeld, zwei Tennisplätzen und kleineren Leichtathletikanlagen. Das Fußballfeld wird von einer Vereinsmannschaft genutzt, die abwechselnd drei Sportstätten bespielt.

Beurteilung der Immissionen

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen aus dem Betrieb von Sportanlagen erfolgt auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Im Rahmen der Novellierung der 18. BImSchV vom 01.06.2017 wurden wesentliche Änderungen bezüglich der Ruhezeiten eingeführt:

Um den Spielbetrieb auf Sportanlagen zu fördern, wurden die Immissionsrichtwerte für die abendlichen Ruhezeiten sowie die Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 13 bis 15 Uhr an die tagsüber geltenden Werte angepasst und um 5 Dezibel erhöht.

Mit diesen Änderungen wird der Zeitraum, während dessen Sportanlagen in den Ruhezeiten ohne eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte genutzt werden können, um etwa das Dreifache verlängert. Wenn eine Sportanlage bisher wegen ihrer Nähe zur Wohnbebauung beispielsweise innerhalb der abendlichen Ruhezeiten nur 40 Minuten genutzt werden konnte, so ist aufgrund der Neuregelung eine Nutzung während der gesamten zweistündigen Ruhezeit zulässig.

Zusätzlich können die Abstände zwischen Sportanlagen und heranrückender Wohnbebauung in etwa halbiert werden. Dies verdeutlicht folgendes Beispiel:

Ausgangsfall ist die Errichtung eines Fußballplatzes neben einem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet. Während der gesamten Ruhezeiten am Abend sowie an Sonn- und Feiertagen zusätzlich am Mittag soll der Fußballplatz genutzt werden. Hierbei sind jeweils ca. 30 Zuschauer anwesend.

Nach der geltenden Ruhezeitenregelung ist vom Mittelpunkt des Spielfeldes zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ein Mindestabstand von ca. 150 Metern erforderlich. Aufgrund der Neuregelung kann der Mindestabstand auf ca. 85 Meter reduziert werden. Bei bestehenden Anlagen, die vom Altanlagenbonus profitieren, ergeben sich noch deutlich geringere Abstände, die anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls ermittelt werden müssen. Bei einer typisierenden Betrachtung kommen Abstände zwischen Spielfeldrand und Wohnbebauung von ca. 30 Metern in Betracht. (Drucksache 18/10483 vom 30.11.2016 zur Zweiten Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung).

Das o.g. Beispiel legt dar, dass bei durchgängigem Spielbetrieb ein Mindestabstand zwischen Spielfeldmitte und dem Wohngebiet von ca. 85 Metern erforderlich ist. Trotz geringfügiger Unterschreitung des Abstandes um ca. 10 m ist davon auszugehen, Bei der vorhandenen örtlichen Situation, kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des seltenen und unregelmäßigen Spielbetriebes die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, obwohl der Abstand von 85 m, geringfügig um ca. 10 m unterschritten wird.

Des Weiteren könnten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte als seltene Ereignisse eingestuft werden, da sie höchstens an 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten.

Da im vergleichbaren Abstand bereits Wohnnutzungen vorhanden sind, wird weiterhin auf das Gebot der Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen verwiesen

Der vorhandene Abstand der beiden Tennisplätze beträgt ca. 160 m. Der nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung erforderliche Abstand für mehr als drei Tennisplätze von 108 Metern wird somit eingehalten.

6.3 Gewerbepark Zuckerfabrik

Der Bebauungsplan 'Gewerbepark Zuckerfabrik' erfasst mit seinem Geltungsbereich die ehemalige, bis 1988 betriebene Zuckerfabrik und den ehemaligen Bahnhof von Twülpstedt. Nach Aufgabe der ursprünglichen gewerblich-industriellen Nutzung, wurde der o.g. Bebauungsplan aufgestellt, der 1995 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan sieht im Westen ein Gewerbegebiet GE und im Osten ein Industriegebiet GI vor. Einschränkungen der gewerblich-industriellen Nutzung sieht der Bebauungsplan nicht vor, allerdings wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf die vorhandenen Abstände zu den schutzbedürftigen Nutzungen in der Ortschaft Rümmer eingegangen:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich, analog zum Flächennutzungsplan, in ein westliches kleineres Gewerbegebiet {GE} und ein östlich anschließendes Industriegebiet {GI}. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben, in Industriegebieten sind Betriebe zulässig, deren Ansiedlung in anderen Baugebieten, aufgrund ihrer Emissionen, nicht möglich ist.

Die Gliederung der gewerblichen Fläche dient der Emissionsabschirmung gegenüber den östlichen Randbereichen der Ortslage von Rümmer. Zwischen den angrenzenden Mischflächen (Mischgebiet) und der Grenze des Gewerbegebietes befindet sich ein Abstand von 100 bis 150 m Entfernung, der Mindestabstand gegenüber dem Industriegebiet erweitert sich zusätzlich um ca. 75 m.

Nach Empfehlungen des „Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg i.G.; Abteilung Immissionsschutz; Dezernat Gebietsbezogener Immissionsschutz und Physikalische Umweltfaktoren, 1991“ beträgt der Abstand zwischen Gewerbegebieten dieser Größenklasse und Mischflächen ca. 75 m. Die Empfehlungen des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg i.G. müssen als Anhaltswerte für eine orientierende Beurteilung betrachtet werden und ersetzen nicht die Prüfung von Einzelvorhaben. Grundlage für die Empfehlungen ist ein Schalleistungspegel von 60 dB (A)/m². Ausgehend von der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wurde der oben genannte Abstand bestimmt.

Nach dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen können neben den Handwerks-, Einzelhandels-, und Dienstleistungsbetrieben zahlreiche weitere Gewerbebetriebe selbst in einem Abstand von 100 m zugelassen werden. Eine Nutzung der ausgewiesenen Flächen ist daher generell möglich. Die Ausweisung Industriegebiet (GI) soll darüberhinaus auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglichen, die nicht in Gewerbegebieten zulässig sind, insofern sie die Abstände entsprechend des Erlasses einhalten.“

Die Begründung lässt die planerische Absicht erkennen, dass die gewerbliche Nutzung in Bezug auf die Abstände zu den schutzbedürftigen Siedlungsteilen einschränkend Rücksicht nehmen soll. Planungsrechtlich wurden diese Einschränkungen nicht festgesetzt.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird heute durch ein Bauunternehmen mit Anlagen zum Brechen und Mahlen von Gestein gewerblich genutzt. Diese Betriebe werden nach dem 'Abstandserlass Nordrhein-Westfalen' der Abstandsklasse V zugeordnet. Danach ist ein Abstand von 300 m zur Wohnbebauung einzuhalten.

Die Entfernung zwischen der westlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes und dem geplanten Wohngebiet Parkstraße beträgt 300 m, zur Emissionsquelle ist ein Abstand von 400 m vorhanden. Weiterhin ist das Gewerbegebiet mit einem Lärmschutzwall versehen. Immissionen, die zu einer Überschreitung der Schutzansprüche der vorhandenen Siedlungsteile von Rümmer führen, sind nicht erkennbar. Durch das geplante Wohngebiet werden keine zusätzlichen Schutzansprüche geschaffen, da bereits jetzt Wohnnutzungen in kürzeren bzw. vergleichbaren Abständen vorhanden sind.

Die Gemeinde behält sich vor, bei etwaigen Nutzungsänderungen im GE/GI-Gebiet, die Immissionskonflikte erkennen lassen, den Bebauungsplan einschränkend zu ändern.

6.3 Sonstige Immissionen

Hingewiesen wird auf die im ländlichen Bereich ortstypischen Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe. Insbesondere durch landwirtschaftlich Verkehr auf der Parkstraße und durch die Bewirtschaftung der südlich und südöstlich angrenzenden Ackerflächen können gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind. Durch die festgesetzten Anpflanzungen in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen können diese Immissionen gemindert werden.

7. Bodengutachten

Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Bodengutachten von der BGA (Ingenieurbüro BGA, Braunschweig - SF/152/814) erstellt. Für das geplante Baugebiet „Parkstraße“ wurden Erkundungen der Bodeneigenschaften für den Kanalbau, für den Neubau von Straßen und Wegen sowie Untersuchungen der vorhandenen Asphaltdecke der Parkstraße und des Feldweges auf Schadstoffe vorgenommen.

Die vorliegenden Bodenverhältnisse stehen der geplanten Realisierung des Baugebietes nicht entgegen und werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Bebauung mit Einfamilienhäusern ist unter Beachtung der Bodenverhältnisse möglich. Es sind Flachgründungen auf Einzel- und Streifenfundamenten oder auf durchgehenden Stahlbetonsohlen vorzusehen. Im Geschiebelehm ist der Einbau von Polsterschichten erforderlich. Für die Bemessung der Gründungen sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Der Untergrund wird von schwach und sehr schwach wasserdurchlässigem Geschiebelehm und Geschiebemergel gebildet. Dieser Komplex führt nur in den lokal eingeschalteten Sandlagen in größerem Umfang Grundwasser. Der Grundwasserspiegel kann örtlich gespannt vorliegen.

Bei der Baugrunderkundung Anfang September 2016 wurde Grundwasser nur in einer Kernrammbohrung in 2,0 m Tiefe unter Geländeoberkante angetroffen. Es handelt sich dabei um einen mittleren bis niedrigen Grundwasserspiegel. Nach Perioden mit langan-

haltenden starken Niederschlägen ist mit einem deutlichen Anstieg des Grundwasser- bzw. Druckspiegels zu rechnen (mindestens ca. 1 m).

Die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers kann auf dem schwach wasserdurchlässigen Geschiebelehm nicht ausreichend gewährleistet werden. In niederschlagsreichen Perioden ist die Bildung von Stauwasser mit geländenahen Stauwasserständen zeitweise zu erwarten. Örtliche Vernässungen der Geländeoberfläche können dabei nicht ausgeschlossen werden.

8. Umweltbelange § 2 Abs. 4 und § 2a sowie Anlage zum BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Der bereits vorliegende Umweltbericht beinhaltet die Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange und wird zur fachlichen Information der Begründung als Anhang beigelegt.

Der Umweltbericht wird vom Landschaftsarchitekt Schmolke bearbeitet.

9. Grünordnerische Empfehlungen

Dem umweltinteressierten Bauherrn bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, den Garten so zu gestalten, dass er den individuellen Bedürfnissen entspricht und gleichzeitig zum wertvollen Lebensraum für die vielfach gefährdete heimische Tier- und Pflanzenwelt werden kann.

Über ein Drittel aller heimischen Pflanzen- und Tierarten sind durch menschliche Eingriffe bedroht oder bereits ausgestorben.

Daher sind Gärten als Rückzugsgebiet für die Natur wichtig. Bäume und Sträucher sind Brutplatz, Nahrungsquelle (z.B. Blüten, Früchte) und Überwinterungsquartier für viele Vogel-, Säugetier- und Insektenarten sowie zahlreiche andere Nützlinge. Einheimische, standortgerechte Gehölze sollten gegenüber fremdländischen Gehölzen, bevorzugt werden, da in der Regel mehr Tierarten und eine größere Gesamtzahl von Tieren pro Pflanze anzutreffen sind.

Eine biologische Vielfalt aus Pflanzungen mit zahlreichen Gehölzarten führt zu einer Stabilisierung des Naturhaushaltes. Mit dem Schutz solch komplexer Lebensgemeinschaften können Sie einen Beitrag zur Verbindung von unterschiedlichen Lebensräumen leisten. Außerdem haben Sie aufgrund der zahlreichen Nützlinge nur mit einem geringen Schädlingsbefall in Ihrer Umgebung zu rechnen.

Ein Großbaum im Garten ist ästhetisch und ökologisch gesehen besonders wertvoll. Viele Vogelarten siedeln sich erst dann an, wenn einige größere Bäume im Garten stehen. Bei der Auswahl von Obstbäumen sollten Sie robuste und wenig pflegebedürftige Arten und Sorten bevorzugen.

Zusätzlich zu den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den externen Flächen empfiehlt der Umweltbericht daher die Umsetzung von weiteren grünordnerischen Maßnahmen. Von einer verbindlichen Festsetzung und Berücksichtigung als Ausgleichsmaßnahme wird abgesehen, da aus Erfahrung in der Praxis die Umsetzung dieser Maßnahmen auf privaten Grundstücken sehr 'individuell' oder gar nicht erfolgt.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche m ²	% - Anteil
Plangebiet BBL	15.190	100 %
Wohnbauflächen NBL	13.601	89,5 %
Verkehr (Straße 'Parkstr.')	404	2,7 %
Verkehr (Planstraßen)	1.185	7,8 %

11. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

12. Kosten

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Schmutzwasseranlagen und die Einrichtung der Beleuchtung wird von einem Erschließungsträger vorgenommen.

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

13. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange**Hinweis Archäologische Fundstellen**

Archäologische Fundstellen sind im Planbereich und in dessen näherer Umgebung bisher nicht bekannt, und der Standort besitzt auch keine Lagegunst, die für eine erhöhte Fundhoffigkeit spräche. Sollten dennoch archäologische Funde angetroffen werden, so gelten die Verhaltensmaßregeln des § 14 NDSchG, insbesondere die Anzeigepflicht gegenüber der Denkmalbehörde oder der Gemeinde.

14. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB**Wasserschutzgebiet Rümmer**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes Rümmer (Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung in Rümmer vom 1. Mai 1979).

Für die vorgesehene Nutzung sind die Einschränkungen aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen.

Diese Nutzungsbeschränkungen stellen die verfolgte Planungsabsicht nicht grundsätzlich in Frage, können aber im Detail Einschränkungen bewirken, so beispielsweise bei der Lagerung von Heizöl als Brennstoff oder bei der Verwendung von bestimmten auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau.

Infolge dieser Belegenheit ist im Übrigen eine Erdwärmenutzung in dem geplanten Baugebiet nicht möglich. „Wärmepumpenanlagen mit Wärmeentzug aus dem Grundwasser oder aus dem Erdreich, oder bei denen temperaturverändertes Wasser in den Untergrund eingeleitet wird“ sind in der hier maßgeblichen Schutzzone III A verboten.

15. Bauleitplanverfahren - Abwägung

s. Anhang

16. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 12.12.2017 bis 26.01.2017 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung am 11.06.2018 durch den Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Groß Twülpstedt, den 16.07.2018

gez. Fricke
Gemeindedirektor

Anhänge

Umweltbericht

Bauleitplanverfahren - Abwägung

Gemeinde Groß Twülpstedt OT Rümmer

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Parkstraße"



02/2018

Auftraggeber:

Niedersächsische Landgesellschaft
mbH (NLG)
Wolfenbütteler Str. 45
38124 Braunschweig

Bearbeitung:

Büro Dipl.-Ing. A. Schmolke
Garten- und Landschaftsarchitekt
Waldweg 4
38527 Meine
Tel. 05307/6347
Fax 05307/7713
www.Schmolke-Landschaftsarchitekt.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Anlass	3
1.2 Zielsetzung	3
1.3 Planungsablauf	3
1.4 Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes	4
1.5 Naturräumliche Lage	5
2. Bisherige Rechtsverhältnisse und Rahmenbedingungen	5
3. Erfassung und Bewertung der Umweltsituation im Planungsgebiet	6
3.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	6
3.2 Schutzgut Boden	8
3.3 Schutzgut Wasser	9
3.3.1 Grundwasser	9
3.3.2 Oberflächenwasser	10
3.4 Schutzgut Klima/Luft	10
3.5 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	11
3.6 Schutzgut Mensch	14
3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	15
3.8 Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft	15
3.9 Wechselwirkungen	16
4. Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft	17
4.1 Art und Umfang der Bebauungsplanung	17
4.2 Auswirkungen der Bebauungsplanung	17
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	19

4.4 Eingriffsbilanzierung	20
5. Maßnahmen der Grünordnung innerhalb der B-Plangrenzen.....	22
Anhang I Gehölzlisten.....	23
Literatur/Quellenverzeichnis	24

Karten

Karte 1 - Biotoptypen Bestand und Bewertung

M. 1 : 1.000

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass

Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG), Geschäftsstelle Braunschweig erteilte dem Büro Schmolke im Dezember 2016 den Auftrag zum Bebauungsplan Rümmer „Parkstraße“, Gemeinde Groß Twülpstedt, der vom Planungsbüro Schütz aus Braunschweig erarbeitet wurde, einen Umweltbericht mit Grünordnungsplan aufzustellen.

Im November 2017 wurde das bereits laufende Bauleitplanverfahren auf ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne im Außenbereich gemäß §13b BauGB umgestellt. Hierzu wurde eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses gefasst und bekannt gemacht.

1.2 Zielsetzung

Die Samtgemeinde Velpke plant im Südosten des Ortsteils Rümmer (Gemeinde Groß Twülpstedt) die Anlage eines ca. 1,5 ha großen Wohngebiets.

Der Bebauungsplan Rümmer Parkstraße wird nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich aufgestellt, da die zulässige Grundfläche (Fläche, die tatsächlich überbaut und versiegelt wird) kleiner als 10.000m² ist. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsermittlung (§1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich.

Der vorliegende Umweltbericht mit Grünordnungsplan stellt die räumlich-strukturelle und ästhetische Ergänzung des bereits vorgegebenen Bebauungskonzeptes des B-Planes Rümmer „Parkstraße“ dar und beschränkt sich auf grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes. Die Ergebnisse erlangen über den Bebauungsplan ihre Rechtsverbindlichkeit.

1.3 Planungsablauf

- Erfassung und Bewertung der Umweltsituation (Schutzgüter) im Planungsgebiet
- Beschreibung der Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft
- Entwicklung von Maßnahmen der Grünordnung und Einarbeitung der bisherigen Verfahrensergebnisse
- Aufstellung von im B-Plan festzusetzenden Begrünungsvorschriften

1.4 Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Rümmer. Im Norden und Westen grenzt es an die vorhandene Einfamilienhausbebauung und im Osten wird es durch die Parkstraße begrenzt. Im Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha die z.Z. landwirtschaftlich (Rapsanbau) genutzt wird.



Übersichtsplan mit Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes o. M.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2016

1.5 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Ortsteils Rümmer (Groß Twülpstedt) in der naturräumlichen Region „Weser-Aller-Flachland (stärker kontinental geprägter Teil) und der naturräumlichen Untereinheit Ostbraunschweigesches Flachland“ (624) und gehört zur naturräumlichen Einheit „Twülpstedter Lehmplatte“ (624.22) und zur Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen.

Hier dominieren großflächig Geschiebelehme aus dem Drenthe Stadium der Saale-Kaltzeit überdeckt von holozänen Schmelzwasserablagerungen (Sand und Kies). Das Planungsgebiet fällt von Südosten nach Nordwesten mit etwa Gefälle von 2,75% ab. Es werden NN-Höhen von 87,90m NN (Südwesten) bis 83,20 m NN (Nordosten) erreicht.

2. Bisherige Rechtsverhältnisse und Rahmenbedingungen

- FN-Plan** Für das Gebiet gilt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke vom 26. Juni 1977, der in der Zwischenzeit in mehreren Teilbereichen mehrfach geändert wurde. Der FN-Plan weist das Planungsgebiet bereits als „Wohnbaufläche“ aus.
- LR-Plan** Nach dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Helmstedt (Cassel, Quentin, 1995-2004) ist der Bereich des B-Plans Rümmer Parkstraße aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Fläche mit Grundbedeutung (stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit) für den Schutz von Arten- und Lebensgemeinschaften ausgewiesen. Auf die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter wird unter Pkt. 3 näher eingegangen.
- B-Plan** Der Bebauungsplan Rümmer „Parkstraße“ wurde vom Planungsbüro Schütz aus Braunschweig erarbeitet. Vorgesehen ist eine offene Bauweise (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) mit einer Gesamtlänge von 50m in 1bis 2-geschossiger Bauweise.
Geplant sind 16 Grundstücke mit einer mittleren Größe von ca. 800 m². Das Baugebiet soll über die Parkstraße an das inner- und überörtliche Straßennetz angebunden werden. Die innere Erschließung erfolgt durch eine von Ost nach West verlaufende Planstraße.
Die Versorgung und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz. Die Leitungen werden innerhalb der Planstraßen verlegt.

Für das Baugebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

BBL Bruttobauland	15.190 m ²
NBL Nettobauland	13.601 m ²
Verkehr, Parkstraße	404 m ²
Verkehr, Planstraße	1.185 m ²

3. Erfassung und Bewertung der Umweltsituation im Planungsraum

Erfassung

Die Erfassung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds erfolgte anhand eigener Begehungen/Kartierungen und der zur Verfügung stehenden Kartenwerke und Literatur (s. Anhang), die für die Darstellung der jeweiligen Schutzgüter genutzt und ausgewertet wurden. Die Daten des Landschaftsrahmenplans wurden dabei nur sehr eingeschränkt verwendet und mit den anderen zur Verfügung stehenden Daten abgeglichen.

Bewertung

Die Bewertung der Umweltmedien (Schutzgüter) orientiert sich an dem Bewertungsrahmen des niedersächsischen Städtetages, 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung).

Grundlage für die Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Dabei wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

Neben diesem „Standardwert“ der Biotoptypen wird geprüft, ob sich ein besonderer zusätzlicher Schutzbedarf aufgrund von anderen Kriterien wie z.B. Lage, Größe, Umgebung ergibt, der nicht über den flächenbezogenen Wertfaktor erfasst werden kann.

3.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Grundlagen

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Natur-/Landschaftsschutzgebietes und liegt auch nicht innerhalb eines Europäischen Vogelschutzgebiets oder FFH-Gebietes. Es ist nicht als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen und es befinden sich auch keine Naturdenkmale auf der Fläche.

HPNV

Der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (HPNV) entspricht einen Stieleichen-Hainbuchenwald (*Carpinion-betuli*) mit Übergängen oder im Wechsel mit Flattergras Buchenwald (*Milio-Fagetum*).

vorh. Vegetation

Zur Beurteilung der Vegetationssituation der Flächen wurde eine Aufnahme der Biotop- und Vegetationsstrukturen im Mai 2017 durchgeführt (s. Karte 1). Als Erfassungsgrundlage diente dabei der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von v. Drachenfels, 2011. Rote Liste Arten wurden nicht vorgefunden.

Das Plangebiet ist durch eine Ackerfläche geprägt, die östlich, durch einen 3m breiten artenarmen Scherrasen (GRA) getrennt, an die Parkstraße (OVS) grenzt. Die Nord- und Westgrenze des Planungsgebiets bildet der Siedlungsrand. Die Grundstücke und die Ackerfläche trennt ein ca. 1m brei-

ter artenarmen Scherrasen (GRA). Am nordöstlichen Rand wächst ein Mesophiles Gebüsch (BM) aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Rosen (*Rosa canina*) (vgl. Plan 1 - Bestand).

Das B-Plangebiet liegt auf einem lehmigen Sandacker (AS), der intensiv ackerbaulich (z.Z. Raps) genutzt wird. Eine artenreiche Ackerbegleitflur ist nicht vorhanden. Im Süden schließt sich eine weitere Ackerfläche (AS) an. Die Nord- und Westgrenze des Planungsgebiets bildet der derzeitige Siedlungsrand von Rümmer, bestehend aus einer lockeren Einfamilienhausbebauung (OEL).

Fauna

Faunistische Untersuchungen des Planungsraumes als Lebensraum für Avifauna, Fledermäuse, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken wurde nicht durchgeführt. Es liegen auch keine Daten aus anderen Untersuchungen vor (Auskunft LK Helmstedt, Mai 2016).

Die randlich angrenzenden Biotopstrukturen der Hausgärten und das Schlehen-/Rosengebüsch sind potentielle Brutbereiche und Nahrungsgebiete für typische und häufige Vogelarten des Siedlungsraumes (z.B. Amsel, Haussperling und Grünfink). Auch einige Fledermausarten, wie z.B. Zwergfledermäuse zählen zu den typischen Arten der Dörfer und Städte. Grünflächen und Gehölzstrukturen sind ihre bevorzugten Jagdgebiete. Die Sommerquartiere befinden sich in und an Gebäuden und alten Baumbeständen. Die Ackerfläche besitzt aufgrund der fehlenden Strukturen nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsgebiet.

Bewertungskriterien

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Den einzelnen Biotoptypen und -flächen werden Wertfaktoren in den Stufen 0-5 zugeordnet:

W5 = sehr hohe Bedeutung

W4 = hohe Bedeutung

W3 = mittlere Bedeutung

W2 = geringe Bedeutung

W1 = sehr geringe Bedeutung

W0 = weitestgehend ohne Bedeutung

Bewertung

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird aufgrund der Artenvielfalt und Ausprägung der Biotoptypen wie folgt eingestuft:

BM (24m ²)	= W3
AS (14.412m ²)	= W1
GRA (350m ²)	= W1
OVS (404m ²)	= W0

3.2 Schutzgut Boden

Grundlagen

Aus dem drenthezeitlichen Geschiebelehm des Planungsraumes hat sich eine Pseudogley-Braunerde entwickelt, die bereits einer intensiven chemischen Verwitterung unterlag. Ab einer Tiefe von ca. 80 cm liegt ein Stau-nässehorizont, der schwer durchwurzelbar ist. (NIBIS® Kartenserver (2016): *Bodenübersichtskarte 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover).

Die Pseudogley-Braunerde besitzt eine mittlere nutzbare Feldkapazität (nFK) (Wassermenge, die ein Boden entgegen der Schwerkraft zurückhalten kann und die damit für die Vegetation nutzbar ist) mit gelegentlichem Wasserstau und ist wechselfeucht (Frühjahr) bis wechsell trocken (Herbst). Das mittlere Adsorptionsvermögen (Fähigkeit anorganische und organische Ionen im Boden zu binden) und die Nährstoffversorgung ergeben eine Bodenwertzahl von 48 und ein mittleres Ertragspotential des Bodens. Die Historische Karte des Landes Braunschweig (1746-1784) zeigt, dass der Bereich bereits frühzeitig als Acker wurde.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im September 2016 vom Ingenieurbüro bsp Ingenieure drei Kleinrammbohrungen (KRB) bis 5 m Tiefe und 2 Rammsondierungen mit einem Querschnitt von 10 cm² und einer Tiefe von 5m niedergebracht. Unter einer 0,20-0,30m mächtigen humosen, Oberbodenschicht steht bis in Tiefen von 0,5 bis 1,0 m ein schwach schluffiger bis schluffiger, mitteldicht gelagerter Fein- Mittelsand an. Unterhalb des Sands befindet sich eine tonige, schluffige, stark sandige, schwach durchlässige Geschiebelehmschicht die von einer sehr schwach durchlässigen Geschiebemergelschicht unterlagert wird.

Für eine Einstufung der Aushubmaterialien wurden Bodenproben aus den Kernsondierungen entnommen und vom der AGROLAB Agrar und Umwelt GmbH aus Hildesheim untersucht. Dabei wurden für die Sande, Geschiebelehm- und Mergelschichten keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen oberhalb der Zuordnungswerte für die Einbauklasse Z0 nach LAGA TR Boden festgestellt. Für die Tragschichten unter der Parkstraße und dem Feldweg wurde der Zuordnungswert Z2 und für die Aufschüttung am Fahrradbahnrad der Zuordnungswert Z1 festgestellt.

Die Aushubmaterialien werden als nicht gefährlicher Abfall eingestuft und sind im Erdbau gemäß LAGA -TR Boden zu verwenden oder alternativ auf einer Deponie für nicht gefährliche Abfälle zu entsorgen. Der Oberboden ist im Baugebiet zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (gemäß BBodSchV) nach Abschluss der Arbeiten wieder anzudecken. (vgl. Baugrunduntersuchung und -gutachten, bsp Ingenieure, 2016).

**Bewertungs-
kriterien****Schutzgut Boden**

Besonderer Schutzbedarf gegeben, da:

- Boden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte)
- Naturnaher Boden, nicht oder gering beeinträchtigt
- Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit
- Grundwasserbeeinflusster Boden (Grundwasserstand <1m)
- Boden mit hohem Wasserspeichervermögen
- Boden mit hohem Filterpotential gegenüber Schwermetallen, Organika oder Nitrat
- Boden mit kultur- bzw. naturgeschichtlicher Bedeutung
- Seltener Boden

Bewertung

Der Boden im Planungsraum besitzt aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen besonderen Schutzbedarf.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Grundwasser

Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes in der Schutzzone IIIA (Verordnung vom 27.09.1998) (vgl. www.umweltkarten-niedersachsen.de) und besitzt eine besondere Bedeutung für die Trinkwassergewinnung. Die pleistozänen Kies- und Sandschichten im Norden des Landkreises verfügen über flächige Grundwasservorkommen mit gut ausgeprägten Grundwasserstockwerken (LPP, 1995-2004). Die Fläche besitzt nach Angaben des NIBIS eine geringe Grundwasserneubildungsrate (0-100mm/a).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden im September 2016 vom Ingenieurbüro bsp Ingenieure nur in einer Kleinrammbohrung (s. Schutzgut Boden) das Grundwasser in einer Tiefe von 2,0 m angebohrt bzw. gemessen. Der Gutachter geht davon aus, dass das Grundwasser nach langanhaltenden Niederschlägen und aufgrund jahreszeitlicher Schwankungen um bis zu 1,0m gegenüber dem gemessenen Wasserstand ansteigen kann.

Aufgrund der schwach durchlässigen Bodenschichten kann es oberflächennah zu Staunässe durch versickerndes Niederschlagswasser kommen (vgl. Baugrunduntersuchung und -gutachten, bsp Ingenieure, 2016).

Das Grundwasser ist aufgrund des schwer durchlässigen Bodens und der daraus resultierenden, geringen Durchlässigkeit, vor allem durch den Eintrag von Schad- und Nährstoffe aus der Landwirtschaft, mäßig beeinträchtigt (LPP, 1995-2004).

**Bewertungs-
kriterien****Schutzgut Grundwasser**

- Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 200mm/Jahr
- Grundwasservorkommen mit gering-mächtigen und durchlässigen Deckschichten

Bewertung

- **Das Schutzgut Grundwasser besitzt aufgrund der schwerdurchlässigen Deckschichten und dem mittleren bis tiefen Grundwasserstand keinen besonderen Schutzbedarf**

3.3.2 Oberflächenwasser

An der Ostgrenze des Planungsgebiets verläuft entlang der Straße ein naturferner Entwässerungsgraben (Brunken, 1986) mit Regelprofil und geradliniger Linienführung, der nur temporär Wasser führt.

Der Entwässerungsgraben ist aufgrund des naturfernen Erscheinungsbilds und des hohen Schad- und Nährstoffeintrags aus der Landwirtschaft stark beeinträchtigt.

**Bewertungs-
kriterien****Schutzgut Oberflächenwasser**

- Gewässergüte I und II
- Lage in der Aue eines Fließgewässers
- Gewässer mit mittlerer und hoher Bedeutung für den Oberflächenabfluss

Bewertung

Das Schutzgut Oberflächenwasser hat aufgrund des naturfernen Erscheinungsbildes des Entwässerungsgrabens und der hohen Schad- und Nährstoffbelastung aus der Landwirtschaft keinen besonderen Schutzbedarf.

3.4 Schutzgut Klima/Luft**Grundlagen**

Das Planungsgebiet befindet sich im Klimabezirk des Weser-Aller-Gebiets in einer Übergangszone zwischen ozeanisch beeinflussten Tiefland im Nordwesten und dem südöstlich angrenzenden Klimakreis Magdeburger Börde mit deutlich kontinentaleren Einflüssen. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,4 °C, die Jahresschwankung der Temperatur 16°-17°C und die mittlere Jahressumme der Niederschläge 500-600mm.

In der direkten Umgebung sind keine größeren Emittenten vorhanden. Lediglich bei Südost- bzw. Südwestwinden wird der Bereich stärker von Emis-

sionen aus dem Ballungsraum der Städte Braunschweig und Wolfsburg belastet.

Der Planungsraum ist aufgrund der Ortsrandlage ein Übergangsraum mit sehr eingeschränkter Leistungsfähigkeit. Zwischen der östlich und südöstlich angrenzenden freien Landschaft, die durch Ackerflächen, die eine mittlere Kaltluftproduktivität besitzen, geprägt sind und den Siedlungsbereichen von Rümmer können sich kaum Übergangsbereiche mit mikroskaligen Ausgleichsströmungen einstellen.

Die Fläche besitzt nur eine lokale Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima/Luft wird im LPR als beeinträchtigt angegeben (LRP, 1995-2004).

Bewertungskriterien

Schutzgut Klima/Luft

- Frischluftentstehungsgebiet/Bereich der Luftregeneration, Luftaustauschbahn/Kaltluftleitbahn (einschließlich Kaltluftstau)
- Bereich mit Klimaausgleichsfunktion in besiedelten Bereichen
- Bereich mit Inversionswetterlagen (Stagnationsgebiet)

Bewertung

Das Schutzgut Klima besitzt aufgrund der Ortsrandlage und der nur kleinräumigen lokalen Bedeutung für die Kaltluftproduktion keinen besonderen Schutzbedarf

3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Grundlagen

Unter dem Begriff Landschaftsbild werden alle äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft zusammengefasst, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft ausmachen. Dies sind insbesondere gliedernde und belebende Elemente und Strukturen wie z.B. das Relief, die Vegetation, Gewässer usw.

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Ortsteils Rümmer. Der nördlich- und westlich-angrenzende Ortsrand ist mit seiner lockeren Einfamilienhausbebauung ortstypisch und teilweise gut eingegrünt. Die nachfolgenden Bilder sollen den Charakter des Bereiches verdeutlichen.



Bild 1 - Blick auf die Nordwestecke des Planungsgebiets auf freiwachsende Strauchhecken mit teilweise nicht standortgerechten Einzelbäumen (Fichte)



Bild 2 - Südwestlicher Rand des Planungsgebiets mit linearen Strauchhecken und eingegrünter Hofflage mit Altbäumen.



Bild 3 - Südöstlicher Rand des Planungsgebiets. Hoflage mit Altbaumbestand.



Bild 4 - Blick auf die Nordostecke des Planungsgebiets auf freiwachsende oder geschnittene Strauchhecken im Wechsel und Weißdorngebüsch im Vordergrund.

**Bewertungs-
kriterien****Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**

- Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen
- Großräumige visuelle Ungestörtheit vorhanden
- Großräumige lärmarme Räume vorhanden

Bewertung

Der Planungsraum hat für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung trotz des Reliefs und der raumangrenzenden punktuellen und linearen, positiv wirkenden Vegetationsstrukturen jedoch keinen besonderen Schutzbedarf.

3.6 Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen, Luftschadstoffbelastung, Altastenverdachtsflächen) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen. Auf die für das körperliche, geistige und seelische Wohlbefinden des Menschen ebenfalls vorhandenen Eindrücke und Wirkungen der bereits behandelten Schutzgüter wird nicht wiederholt eingegangen.

Erholung

Für den Planungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden. Für das Landschaftserleben hat der Planungsraum kaum Bedeutung. Eine wohnungsnahe, naturgebundene Erholungsmöglichkeit ist in unmittelbarer Nähe des Planungsraums nur in der durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten Kulturlandschaft möglich.

Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist der Faktor Ruhe. Lärm verursachende gewerbliche Einrichtung befinden sich nicht im oder in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Von der östlich in Nord-Südrichtung verlaufenden Parkstraße (keine Durchgangsstraße) geht aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelastung nur eine sehr geringe Lärmbelastung aus. Östlich der Parkstraße schließen sich ein Sportplatz (Fußball, Laufbahn) und ein Kinderspielplatz an. Beide stellen zeitweise (bei Benutzung) eine mehr oder weniger intensive Lärmquelle dar.

Nach §22 (Abs. 1a) BImSchG (zuletzt geändert 29.Mai 2017) sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden“. Lärm von Kinderspielplätzen ist grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen.

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV vom 18. Juli 1991) wurde am 1. Juni 2017 durch Artikel 1 geändert und damit die Immissionsrichtwerte und Ruhezeiten für Sportanlagen. In allgemeinen Wohngebieten (WA) gelten folgende Immissionsrichtwerte:

tags außerhalb der Ruhezeiten = 55 dB(A)

tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen = 50 dB(A) im Übrigen 55 dB(A)
nachts = 40 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte nach Absatz 2 tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten; ferner sollen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte nach Absatz 3 um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Es ist davon auszugehen, dass größere Sportveranstaltungen besonders am Wochenende zu einer Lärmbelastung der östlichen Grundstücke des Baugebiets Rümmer „Parkstraße“ führen. Dabei werden aber in der Regel die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55dB(A) am Tag und 45dB(A) in der Nacht nicht überschritten. Der Parkplatz für den Sportplatz liegt am Rosendamm, so dass keine zusätzliche Lärmbelastung durch Verkehrslärm entsteht.

Luftschadstoffe In der direkten Umgebung sind keine größeren Emittenten vorhanden.

Altlasten Im Planungsgebiet liegen keine Altlasten- oder -verdachtsflächen.

3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In dem Plangebiet sind keine bekannten Kultur- und Sachgüter vorhanden

3.8 Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds erfolgte anhand eigener Begehungen/Kartierungen und der zur Verfügung stehenden Kartenwerke und Literatur (s. Anhang), die für die Darstellung der jeweiligen Schutzgüter genutzt und ausgewertet wurden. Das Zusammenführen aller Daten ermöglicht es, Bereiche mit Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszuweisen.

Für den Naturschutz besonders wertvolle Bereiche konnten im Planungsgebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Flächengröße nicht festgestellt werden.

3.9 Wechselwirkungen

Mögliche Wechselbeziehungen werden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung berücksichtigt.

Eine besondere Bedeutung wird im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung der Beeinflussung des Schutzgutes Boden zugemessen, da Wechselwirkungen mit allen anderen Schutzgütern bestehen.

Bauliche Nutzung des Schutzgutes Boden bedeutet u.a. Verlust seiner Funktion als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, Verlust der Filter- und Pufferfunktion sowie Beeinflussung des Wasserhaushalts (geringere Grundwasseranreicherung, erhöhte Abflussspitzen, Schadstoffbefrachtung des Regenwassers). Damit verbunden sind Folgen für das Mikroklima, die wiederum negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zur Folge haben können.

Die Neuanlage von standortgerechten naturraumtypischen Gehölzflächen bewirkt die Bewahrung von Lebensraum und Pufferfunktion offener Böden und beeinflusst das Zusammenspiel aller Schutzgüter positiv. Damit einher gehen die positiven gesundheitlichen Wirkungen von Grünflächen, die eng mit den Wirkkomplexen der anderen Schutzgüter zusammenhängen.

4. Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft

4.1 Art und Umfang der Bebauungsplanung

Planung	Die landschaftsplanerische Beurteilung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes Rümmer „Parkstraße“ (Planungsbüro Schütz, Braunschweig). Der Bebauungsplan sieht für das Gebiet eine allgemeine Wohnbebauung (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vor. Es ist eine offene Bauweise (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) bis zu einer Gesamtlänge von 50m in 1- bis 2-geschossiger Bauweise mit einer maximalen Bauhöhe von 7,5m geplant.		
Erschließung	Das Baugebiet wird über die Parkstraße angebunden. Die Erschließung erfolgt über eine 6m breite Straße, die die Parkstraße mit dem Höhenweg verbindet und gleichzeitig auch als Feuerwehrzu- und -abfahrt nutzbar ist.		
Festsetzungen	Festgesetzt werden im Bebauungsplan:		
	Allgemeines Wohngebiet (BBL)	15.190m ²	
	Wohnbauflächen (NBL)	13.601m ²	
	Straßenverkehrsflächen (Parkstraße)	404m ²	
	Straßenverkehrsflächen (Planstraße)	1.185m ²	

4.2 Auswirkungen der Bebauungsplanung

Gesetzl. Grundlage	Bau-, anlage und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 5 NAGBNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.
---------------------------	---

Die Bebauung einer unbebauten Fläche ist immer mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Im Folgenden werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung Rümmer Parkstraße auf die Schutzgüter dargestellt:

Boden

Nach Realisierung des Bebauungskonzeptes können innerhalb der Fläche die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird bis zu 45% der Bodenoberfläche versiegelt werden, dazu kommen die Verkehrswege mit 100% Versiegelung und einer Überschüttung. Die Versiegelung/Überschüttung der Bodenfläche durch Verkehrsflächen, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen verursacht eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, da die bisher aktive Erdoberfläche in Anspruch genommen wird bzw. verloren geht.

Wasser

Bei Durchführung der Planung kann das, auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden und der hohen Grundwasserstände nicht innerhalb des Baugebiets versickert werden. (vgl. Baugrunduntersuchung und -gutachten, bsp Ingenieure, 2016).

In Abstimmung mit dem Wasserverband Vorsfelde wird das anfallende Niederschlagswasser von der Straße, den Dachflächen und den Zuwegungen daher durch den Bau eines Regenwasserkanals mit Rückstaufunktion erfolgen. Der Abfluss soll gedrosselt ohne zusätzliche Belastung des Vorfluters erfolgen.

Auf den privaten Grundstücken ist eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung möglich oder eine Versickerung des Regenwassers in offenen Versickerungsmulden vorzusehen, in niederschlagsreichen Zeiten ist das überschüssige Wasser durch einen Notüberlauf über den Regenwasserkanal abzuführen.

Da das anfallende Regenwasser zum Teil im Baugebiet verbleibt bzw. versickert und die grundwasserbelastende landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird, wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser als nicht erheblich eingestuft.

Klima/Luft

Die geplante Bebauung hat im Wesentlichen Auswirkungen auf das Kleinklima, da sich die warmluftproduzierenden Flächen (Dach-, Wandflächen, befestigte Flächen) vergrößern. Insgesamt ergeben sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen, da die Fläche aufgrund der vorgesehenen Bebauung inklusive privater Gärten für die Strukturwindzirkulation durchgängig bleibt und der Verlust kaltluftproduzierender Flächen z.T. durch die neu angelegten Hausgärten kompensiert wird.

Pflanzen/Tiere

Durch die geplante Bebauung ist die Ackerfläche beeinträchtigt. Sie geht als Nahrungsraum für die Fauna verloren. Mit der Anlage neuer Gärten werden aber voraussichtlich Grünstrukturen in Teilbereichen neu entstehen.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung der untersuchten Fauna durch die Folgen der Baumaßnahmen aufgrund der geringen Bedeutung der Ackerfläche als nicht erheblich eingestuft. Die Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. die

Anlage neuer Gehölzstrukturen schaffen neue Lebensräume und können die Beeinträchtigung der Fauna kompensieren.

Landschaftsbild/ Erholung

Der Planungsraum besitzt für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung nur eine geringe Bedeutung.

Durch die neu entstehenden Gärten und durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur angrenzenden Ackerfläche kann eine weitere Verbesserung der Ortsrandeingrünung erreicht werden.

Mensch

Während der Bauphase wird es temporär verstärkt zu Lärmbelastungen kommen. Außerdem geht die Ackerfläche für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Durch die geplante Bebauung werden keine Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft gefährdet.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben weitmöglichst minimiert werden.

Im Folgenden werden Hinweise und Handlungsempfehlungen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen auf die Schutzgüter geeignet sind oder als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Boden

- Beschränkung der Versiegelung/der befestigten Flächen auf das notwendige Maß
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge oder begrünter Befestigungen
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen ist das Befahren der Flächen für Natur und Landschaft mit schweren Maschinen auf geeignete Witterungsverhältnisse zu beschränken.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind Bodenverdichtungen entsprechend zu beseitigen.

Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (PKW Einstellplätze)
- Verringerung des Oberflächenabflusses durch Regenwassernutzung oder -versickerung in Mulden

Klima/Luft

- Beschränkung der Versiegelung/der befestigten Flächen auf das notwendige Maß
- Randeingrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern

Flora/Fauna/Biotopstrukturen

- Minderung des Verlustes von Lebensraumstrukturen
- Randeingrünung des Wohngebietes/Verbesserung des Biotopverbundsystems

Landschaftsbild/Erholung

- Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft
- Anordnung von Straßenbegleitgrün (Baumstandorte)

Mensch/Erholung

- Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen

4.4 Eingriffsbilanzierung

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollten durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, soweit möglich, im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Bewertung

Die Bestimmung der Eingriffsintensität erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages, 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung).

Da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nur einen Rahmen für die spätere Bebauung liefert, werden folgende Annahmen getroffen:

- Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO durch bestimmte Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist für das allgemeine Wohngebiet (WA) anwendbar und wird dementsprechend als versiegelbare Fläche in die Bilanzierung eingestellt.
- Hausgärten/Neuzeitlicher Ziergärten (PHZ) werden mit dem Wertstufe I gewertet

Der Eingriffsumfang wird durch einen Flächenwert gebildet, der sich nach folgender Formel errechnet:

Eingriffsfläche (Ist-Zustand in m²) x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps
= Flächenwert der Eingriffsfläche als Werteinheit

Der Flächenwert der Ausgleichsfläche innerhalb des Baugebiets ist vergleichbar mit dem Wert der Eingriffsfläche und wird wie folgt berechnet:
 Ausgleichsfläche (Planung in m²) x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps =
 Flächenwert der Ausgleichsfläche als Werteinheit

Tab. 1: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen

Rechnerische Bilanzierung B-Plan Rümmer „Parkstraße“							
Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
BM	24	3	72	X* ¹ Straßen	1.569	0	0
AS	14.412	1	14.412	PH* ³ Gärten	8.841	1	8.841
GRA	350	1	350	X* ² Bebauung	4.760	0	0
OVS	404	0	0	HE (2 St.)	20	2	40
Gesamtfläche		Flächenwert Ist-Zustand		Gesamtfläche		Flächenwert Planung	
15.190		14.762		15.190		8.881	

*¹ vollständig versiegelte Fläche für die Parkstraße und Planstraße (1.589 m²-20m² für Baumbeete)

*² vollständig versiegelte Fläche für die Bebauung (4.760 m²) einschl. Nebengebäuden und -anlagen

*³ Hausgarten (Wertfaktor 1)

Flächenwert Planung	=	8.881	Wertpunkte
- Flächenwert des Ist-Zustandes	=	- 14.762	Wertpunkte
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 5.881	Wertpunkte

Flächenwert

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **-5.881** Wertpunkten für den Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichbar.

Wie bereits beschrieben wird der Bebauungsplan Rümmer Parkstraße nach §13b Bau GB im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich aufgestellt. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsermittlung (§1a Abs. 3 BauGB) ist damit trotz negativer Eingriffsbilanz kein Ausgleich auf einer externen Fläche erforderlich.

5. Maßnahmen der Grünordnung innerhalb der B-Plan-Grenzen

Im Folgenden werden die Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans Rümmer „Parkstraße“ zu berücksichtigen sind, dargestellt.

Als grünordnerische Maßnahmen sind im vorgesehen:

- Begrenzung der Versiegelung (Festsetzung einer GRZ)
- Festsetzung zur Anlage einer Immissionsschutzpflanzung im Süden auf den privaten Flächen zur angrenzenden Ackerfläche (vgl. Gehölzliste 1)

Empfohlen werden für die Grünflächen im Baugebiet:

Grünordnung

- ⇒ Die festgesetzte Immissionsschutzpflanzung auf den Privatgrundstücken sollte spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Häuser durchgeführt sein. Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Aufgestellt:

Bechtsbüttel, den 27.07.2017/geändert 08.02.2018

Planungsbüro

Dipl. Ing. A. Schmolke

Garten- und Landschaftsarchitekt

Waldweg 4 Tel. 05307/6347

38527 Meine-Bechtsbüttel

Anhang 1 Gehölzlisten

Gehölzliste 1 Baum- und Strauchpflanzung als Immissionsschutzpflanzungen auf privaten Grundstücken zur angrenzenden Ackerfläche

- Qualität der Bäume, 3 x verpfl.m.B., min.10-12 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Zierapfel in Sorten	<i>Malus</i> in Sorten
Hahnensporn-Weißdorn	<i>Crataegus crus-galli</i>	Mehlbeere in Sorten	<i>Sorbus aria</i> in Sorten

- Sträucher, Qualität 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		

Die Pflanzung erfolgt in 3 m Breite, in 2 Reihen versetzt; Reihenabstand 1,5 m oder als 1-reihige geschnittene Hecke

Literatur/Quellenverzeichnis:

BIRKIGT – QUENTIN (1995-2004)	Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt, Adelebsen
BSP INGENIEURE (2016)	Baugebiet „Parkstraße“, Rümmer, Kanal- und Straßenbau Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen, Braunschweig
NIBIS KARTENSER- VER (2016)	Bodenübersichtskarte (1:50.000) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
NIBIS KARTENSER- VER (2016)	Klima – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
NIBIS KARTENSER- VER (2016)	Grundwasserneubildung und Hydrologische Karte (1: 50.000) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
NIBIS KARTENSER- VER (2016)	Historische Karte 1: 25.000 von 1746-1784, – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013)	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen un der Bauleitplanung, 9. Auflage, Hannover.
NLFB (1987)	Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Hannover.
NLÖ (2004)	Hinweise zur Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege bei Grundwasserentnahmen, Hildesheim
NLÖ (2003)	PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50, Hildesheim.
NLÖ (2002)	Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbe- reinigungsgesetz, Hildesheim.
NLÖ (2000)	Beiträge zur Eingriffsregelung IV, Hildesheim.
NLÖ (1994)	Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Hildesheim.
NLWKN (2012)	Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen, Korrigierte Fassung 25.8.2015, Hannover
NLWKN (2011)	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand: März 2011, Hannover.
NLWKN (2010)	Naturräumliche Regionen in Niedersachsen, Hannover
NLWKN (2006)	Beiträge zur Eingriffsregelung V, Hildesheim
PLANUNGSBÜRO SCHÜTZ (2017)	Groß Twülpstedt, Ortsteil Rümmer, Bebauungsplan Parkstraße, Braun- schweig
REGION HANNOVER (2012)	Daten aus dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover.
ZWECKVERBAND GROSSRAUM BRAUN- SCHWEIG (2016)	Flächennutzungsplan Velpke, Braunschweig



Plangrundlage:
LGLN
Landeskarte für Geographische
und Landschaftliche Informationen

B-Plan Rümmer Parkstraße -Umweltbericht mit Grünordnungsplan- Gemeinde Groß Twülpstedt

Biotypen Bestand und Bewertung		Karte 1
M 1:1.000	Datum: 12.01.2017 gek. am: 26.07.2017	Umsk. Lage:
Bearbeitung: Busch, Ing. A. Schmalke, Garten- u. Landschaftsarchitekt Waldweg 4, 38527 Melle - Buchholz Tel. 05207/6347 Fax. 05207/7713 Internet: www.Schmalke-Landschaftsarchitekt.de		

Biotypen - Bewertung (Einstufung der Biotypen nach Wertigkeiten (W) gemäß Niedersächsischer Städtetag, 2013)

W5	sehr hohe Bedeutung
W4	hohe Bedeutung
W3	mittlere Bedeutung
W2	geringe Bedeutung
W1	sehr geringe Bedeutung
W0	weitgehend ohne Bedeutung

Siedlungsbiotope

OEL/PHG	locker bebautes Einzelhausgebiet mit Hausgärten mit Großbäumen (W2)
OVS	Straße (W0)

Biotypen - Bestand

Gebüsche und Gehölzbestände

BM	Mesophilisches Gebüsch (W3)
----	-----------------------------

Acker

AS	lehmiger Sandacker (W1)
----	-------------------------

Scher- und Trittrassen

GRA	artenreicher Scherrasen (W1)
-----	------------------------------

--- Geltungsbereich

Beteiligung der Behörden und sonstige TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2017 bis zum 26.01.2018

Stand: 27.02.2018

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 24.01.18	Landkreis Helmstedt	<p>Hinweise Immissionsschutz</p> <p>Die Überlegungen zum Schutz des geplanten Baugebietes gegenüber den Immissionen, die von dem unweit gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, von den Sportanlagen jenseits der Parkstraße und von dem „Gewerbepark Zuckerfabrik“ einwirken, sind inzwischen deutlich vertieft worden. In Bezug auf den landwirtschaftlichen Betrieb wird damit argumentiert, dass eine Rinderhaltung des bestehenden Umfanges unkritisch sei und lediglich theoretisch denkbare Betriebserweiterungen nicht in Rechnung zu stellen seien. Dem folge ich nicht zuletzt in Kenntnis der Tatsache, dass Rinderhaltung eine vergleichsweise emissionsarme Tierhaltung ist. Bezüglich der Sportanlagen wird auf jüngst eingetretene Änderungen bei den einschlägigen Regelwerke verwiesen, die jetzt punktuell weniger strenge Anforderungen vorgeben; damit gelingt der erforderliche Nachweis wenigstens näherungsweise. Als letzter Schritt der Abwägung wird sodann offenbar der nicht vollständigen Gewährleistung des Schutzanspruches gegenübergestellt, dass sich die Komplettierung der Bebauung im Südos-ten der Ortslage nachgerade aufdrängt. In Bezug auf den „Gewerbepark Zuckerfabrik“ wird im (neuen) Abschnitt 6.3 der Entwurfsbegründung eine Argumentation entwickelt, die die möglichen und aktuell ausgeübten gewerblichen Nutzungen auch jenseits der Fotovoltaik berücksichtigt und dabei zu dem Ergebnis kommt, der Abstand zwischen diesen und dem geplanten Baugebiet reiche einerseits zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse aus und verschlechtere andererseits nicht die Situation der Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Zuckerfabrik“. Damit ist mein diesbezüglicher Planungsbeitrag vom 22.08.2017 abgearbeitet. Im Übrigen ist parallel wiederum das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt in Braunschweig beteiligt worden.</p> <p>Hinweise Naturschutz und der Landschaftspflege</p> <p>Der Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hatte ich in der vorausgegangenen Stellungnahme weithin zugestimmt; dabei bleibt es im Grundsatz auch heute. Ausdrücklich aufrecht erhalten muss ich allerdings meine Bedenken bezüglich der Untauglichkeit des Landschaftsrahmenplanes als Datenquelle im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes einerseits sowie bezüglich der Bewertung des Landschaftsbildes andererseits. Der Aussage am Ende des Abschnittes 3.5 des Umweltberichtes, bezüglich des Landschaftsbildes bestehe kein besonderer Schutzbedarf, muss</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>ich deshalb erneut widersprechen.</p> <p>Auf die Bilanzierung zwischen Einbußen für Naturhaushalt und Landschaftsbild und deren Kompensation, die zuvor im Abschnitt 4.5 des Umweltberichtes enthalten war, wird inzwischen im Hinblick auf die Anwendung des § 13 b BauGB verzichtet. Dabei muss ich ausdrücklich darauf hinweisen, dass diese Vorschrift über den Verweis auf § 13 a BauGB (und darin den Absatz 2 Nr. 4) aus meiner Sicht zwar einen Verzicht auf die Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfes ermöglicht, nicht aber einen Verzicht auf dessen Ermittlung als Grundlage für die abwägende Planungsentscheidung.</p> <p>Hinweise Pflanzstreifen</p> <p>Meine Empfehlung zur randlichen Eingrünung des Baugebietes im Interesse der Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild ist mit der Aufnahme einer entsprechenden zeichnerischen und der zugehörigen textlichen Festsetzung Nr. 6 umgesetzt und damit erledigt worden. Beim Vollzug dieser Festsetzungskombination ist freilich angesichts der Belegenheit des Pflanzstreifens auf den Baugrundstücken erfahrungsgemäß in der Praxis mit Schwierigkeiten zu rechnen, denen die Gemeinde unter Einsatz des Instrumentes „Pflanzgebot“ aus § 178 BauGB entgegenzutreten hätte. Mit dem mir zur Verfügung stehenden Instrumentarium kann ich allenfalls Baumaßnahmen zu verhindern trachten, die zu baurechtswidrigen Zuständen führen würden, indem durch sie die zum Pflanzstreifen bestimmte Fläche durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen wird; die tatsächliche Bepflanzung zu veranlassen vermag ich nicht.</p> <p>Auf die vormalige textliche Festsetzung Nr. 4 zu Bepflanzungen im Straßenraum ist meiner Empfehlung folgend verzichtet worden, was selbstverständlich nicht ausschließt, dass später dennoch eine Gestaltung des Straßenraumes durch Anpflanzungen vorgenommen werden kann. Auch dieser Planungsbeitrag ist damit erledigt.</p> <p>Hinweis zur Art der Nutzung</p> <p>Meine Empfehlung, den kategorischen Ausschluss nicht störender Gewerbebetriebe aus dem „Allgemeinen Wohngebiet“ durch die textliche Festsetzung Nr. 1 zu überdenken, ist berücksichtigt worden. Damit bleiben für diese Gruppe von</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Vorhaben einzelfallbezogene Entscheidungen möglich. Dieser Planungsbeitrag ist damit ebenfalls erledigt.</p> <p>Hinweise Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude</p> <p>Der Zahlenwert für die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wird inzwischen meiner Empfehlung folgend auch bei den zeichnerischen Festsetzungen angegeben. Auch in diesem Punkt ist meine Stellungnahme vom 22.08.2017 damit berücksichtigt.</p> <p>Als Bezugsebene für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist in der textlichen Festsetzung Nr. 2 nunmehr die Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche an derjenigen Stelle gewählt worden, von der aus eine Gerade im rechten Winkel zur Straßenachse zur Mitte des Gebäudes führt. Damit ist jetzt eine Bezugsebene definiert worden, die durch Dritte nicht beeinflussbar und grundsätzlich objektiv nachvollziehbar ist. Allerdings setzt diese Lösung voraus, dass die geplanten Endausbauhöhen den Entwurfsverfassern und auch mir als Bauaufsichtsbehörde frühzeitig bekannt sein müssen, denn aus der Örtlichkeit lässt sich die Bezugsebene während der Realisierungsphase des Baugebietes nicht ableiten. Im Hinblick darauf bitte ich, mir zeitnah einen Straßenausbauplan mit den Höhenangaben zur Verfügung zu stellen. Außerdem weise ich darauf hin, dass diese Lösung bei den Grundstücken „in zweiter Reihe“ im südöstlichen Teil des Planbereiches zu unbeabsichtigten Ergebnissen führen kann: Diese Grundstücke liegen deutlich höher als die Bezugsebene mit der Folge, dass der Höhenunterschied zwischen Verkehrsfläche und Gebäudestandort einen wesentlichen Teil des festgesetzten Wertes für die Gebäudehöhe „aufzehrt“ und nur noch eine deutlich geringere Gebäudehöhe realisiert werden kann. Dem sollte dadurch entgegengewirkt werden, dass eine Ergänzung eingefügt wird, die eine Berücksichtigung des Höhenunterschiedes bei der Bestimmung der im Einzelfall zulässigen Höhenentwicklung erlaubt. Das kann eine pauschale Ermächtigung zur ausnahmsweisen Zulassung von Überschreitungen oder eine explizite „Gleitklausel“ sein, die eine Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufes zu Gunsten solcher Vorhaben erlaubt. Redaktionell empfehle ich, auf den Terminus „Schnittpunkt der Außenwände“ zu verzichten, der bei der nunmehr gewählten Definition überflüssig ist; es hieße dann nur noch: „Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche ...“.</p>	<p>Den Hinweise wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird redaktionell ergänzt.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Hinweise Stellplätze</p> <p>Mein Planungsbeitrag bezüglich des Einstellplatzbedarfes und seiner Deckung aus der Stellungnahme vom 22.08.2017 gilt grundsätzlich weiterhin. Offenbar als Reaktion darauf ist die neue textliche Festsetzung Nr. 3 eingefügt worden: Sie fordert einen Mindestabstand von 5 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche einerseits und Garagen und Carports andererseits und soll nach dem Abschnitt 4.6.2 der Entwurfsbegründung vor Garagen oder Carports zusätzliche Möglichkeiten schaffen, Fahrzeuge abzustellen. Dass dieses Ziel allerdings tatsächlich erreicht werden kann, bezweifle ich: Das Hintereinander-Parken zweier Fahrzeuge schafft Abhängigkeiten, die zusätzliche Fahrbewegungen unter In-Anspruch-Nahme öffentlicher Verkehrsflächen verursachen würden. Soll das in der Garage bzw. dem Carport stehende Fahrzeug zuerst genutzt werden, so muss dafür zunächst der Weg frei gemacht werden, oder das zweite Fahrzeug wird deshalb sogar von vornherein außerhalb des Baugrundstückes abgestellt, um die beschriebene Problematik zu vermeiden. Davon abgesehen würde die getroffene Festsetzung Lösungen behindern, bei denen eine Kombination aus Garage und Carport realisiert werden soll. Vor diesem Hintergrund empfehle ich, auf die textliche Festsetzung Nr. 3 zu verzichten, zumal § 2 Abs. 1 GaStplVO bereits ohnehin einen (freilich geringeren) Mindestabstand vorsieht.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Bauordnungsrechtlich müssen für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können.</p> <p>Maßgeblich für die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück ist zunächst die Landesbauordnung mit ihren Festlegungen zur Mindestzahl von Stellplätzen. Für Einfamilienhäuser sind nach § 47 Abs. 1 NBauO als erforderliche Anzahl der notwendigen Einstellplätze 1 bis 2 je Wohnung zugrunde zu legen. Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf und dienen als Anhalt, um die Anzahl der herzustellenden Einstellplätze im Einzelfall festzulegen.</p> <p>Das angesprochene Problem des ruhenden Verkehrs ist eigentlich ein bauordnungsrechtliches, die privaten Grundstücke betreffendes Thema, welches in den öffentlichen Straßenraum verlagert wurde. Problematisch ist, dass manche Anlieger entweder mehr Fahrzeuge besitzen, als Stellplätze auf dem Grundstück oder auch aus Bequemlichkeit mit ihren Fahrzeugen die Erschließungsstraßen 'missbräuchlich' zaparken, die nur begrenzt diesen ruhenden Verkehr aufnehmen sollen und können.</p> <p>Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind 'eigentlich' vorgesehen für Besucher zum Kurzparken, Anliefern und Abholen.</p> <p>Auf die getroffene Festsetzung, die durch den festgesetzten Mindestabstand von Garagen und Carports 'zusätzliche Stellplätze' auf den Baugrundstücken bewirken soll, wird daher nicht verzichtet. Sie dient der Entlastung der Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum durch die KFZ der Anwohner.</p>
		<p>Hinweis Sicherheit für Fußgänger</p> <p>Bezüglich der Ausgestaltung der Erschließungsanlagen bitte ich zu gewährleisten, dass Fußgänger unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vor- und Grundschulalter, den Weg in den Ort oder zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrfrei zurücklegen können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung mögliche Maßnahmen werden berücksichtigt.</p>
		<p>Hinweis Archäologische Fundstellen</p> <p>Archäologische Fundstellen sind im Planbereich und in dessen näherer Umgebung bisher nicht bekannt, und der Standort besitzt auch keine Lagegunst, die</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>für eine erhöhte Fundhöflichkeit spräche. Sollten dennoch archaische Funde angetroffen werden, so gelten die Verhaltensmaßregeln des § 14 NDSchG, insbesondere die Anzeigepflicht gegenüber der Denkmalbehörde oder der Gemeinde. Ansprechpartnerin in meinem Hause zu diesem Thema wäre Frau Dr. Bernatzky unter der Durchwahl -2205.</p> <p>Hinweis Wasserschutzgebiet Die Tatsache, dass der Planbereich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes zu Gunsten der Wassergewinnungsanlagen nordwestlich der Ortslage Rümmer liegt, ist nunmehr durch eine nachrichtliche Übernahme im Anschluss an die textlichen Festsetzungen erkennbar gemacht worden. Damit ist auch der diesbezügliche Planungsbeitrag aus meiner Stellungnahme vom 22.08.2017 grundsätzlich berücksichtigt. Für den Betrachter alleine der Planzeichnung ist der Sachverhalt allerdings (noch) nicht erkennbar.</p> <p>Hinweis Ableitung Niederschlagswasser Das Niederschlagswasser, das von den südlich anschließenden, höher gelegenen Ackerflächen zufließen kann, soll durch einen Wall am Baugebietsrand von den Baugrundstücken ferngehalten werden. Die Anordnung des Walles auf den einzelnen Baugrundstücken wird dabei dazu führen, dass zumindest seine Unterhaltung der diesbezüglichen Bereitschaft einer Mehrzahl von Grundstückseigentümern überlassen wird, das kann erfahrungsgemäß zu Problemen führen. Meinerseits besteht keine Möglichkeit für eine Einflussnahme, denn Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 3 m unterliegen nach § 60 Abs. 1 NBauO in Verbindung mit der Ziffer 7.1 des Anhangs dazu keinem bauaufsichtlichen Verfahren. Einzig der Gemeinde stünden aus den §§ 176 und 177 BauGB die Instrumente des „Baugebotes“ und des „Instandsetzungsgebotes“ zur Verfügung.</p> <p>Ergänzend zu dem Wall soll nach dem letzten Absatz des Abschnittes 5, der Entwurfsbegründung offenbar ein „Fanggraben“ entstehen, der das Niederschlagswasser nach Osten hin ableitet. Diesen Graben betrachte ich nicht als Gewässer im Sinne des § 3 WHG; deshalb ist eigenverantwortlich durch die Begünstigten für eine schadlose Ableitung zu sorgen. Über den weiteren Verbleib des Wassers und die dadurch ausgelösten Folgewirkungen werden keine</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erhalt des Walles insbesondere dessen Schutzfunktion liegt im eigenen Interesse der anliegenden, privaten Grundstückseigentümer. Des Weiteren werden im Zuge der Kaufverträge die zukünftigen Eigentümer privatrechtlich zum Erhalt des Walles verpflichtet.</p> <p>Das über den Fanggraben abgeleitete, eventuell auftretende Oberflächenwasser verbleibt in der vorhandenen Mulde auf der Westseite der Parkstraße.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Angaben gemacht; sie sollten geprüft und Aussagen dazu ergänzt werden.</p> <p>Sonstige Hinweise Mein Planungsbeitrag zur Unmöglichkeit einer Erdwärmennutzung im WSG gilt unverändert. Sein Inhalt ist in den Abschnitt 14. der Entwurfsbegründung übernommen worden und damit für die Öffentlichkeit nachvollziehbar geworden.</p> <p>Der vorgesehenen Entsorgung des Schmutzwassers durch Ableitung zur zentralen Kläranlage bei Bährdorf hatte ich bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme zugestimmt; dabei bleibt es auch weiterhin. Ebenfalls grundsätzlich zugestimmt hatte ich der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in einen Vorfluter nach vorheriger Zwischenspeicherung. In diesem Zusammenhang hatte ich auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung hingewiesen und als Voraussetzung für deren Erteilung auf den Nachweis, dass der Vorfluter die (zusätzlich) anfallenden Wassermengen schadlos aufnehmen kann. Die in der Entwurfsbegründung angesprochene Brauchwassernutzung bleibt weiterhin fakultativ und kann deshalb bei diesem Nachweis nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die empfohlene redaktionelle Korrektur auf dem Blatt mit den textlichen Festsetzungen ist ausgeführt worden, mein darauf bezogener Planungsbeitrag damit erledigt.</p> <p>Eine Kostenbelastung für die Gemeinde aus der Durchführung der Planung wird im Abschnitt 12. der Entwurfsbegründung weiterhin verneint.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		
3.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		
4. 08.01.18	Wasserverband Vorsfelde	Grundsätzlich keine Bedenken.	

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
5. 13.12.17	Unterhaltungsverband Oberaller	Keine Bedenken. Hinweis Bezüglich der Betrachtung des Niederschlagswassers wurden verschiedene Varianten aufgeführt, die eine Reduzierung des Abflusses zum Ziel haben. Dies wird seitens des Verbandes begrüßt. Erforderlich ist es aber in den weiteren Planungen eine Konkretisierung bzw. Festlegung zu treffen, um für die Niederschlagswasserproblematik eine verbindliche Lösung umsetzen zu können.	Der Hinweis wird beachtet. Im Zuge der Ausführungsplanung wird eine verbindliche Lösung herbeigeführt.
6.	LBEG Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie		
7.	E.ON Kraftwerke GmbH		
8.	E.ON Energy from Waste AG		
9.	E.ON Netz		
10.	TenneT TSO		
11. 26.01.18	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	<p>Mit Schreiben vom 29.08.2017 hatten wir uns zur Planung bereits geäußert. Wir begrüßen, dass unsere Aussagen zur Kompensationsplanung und zur Eingrünung des Geländebereiches im Planentwurf berücksichtigt wurden.</p> <p>Hinweise Die Aussagen zum Dränagesystem zur Graben- und Wirtschaftswegfunktion, zu Bestand und Entwicklung und zur Immissionsproblematik - insbesondere zur Geräuscentwicklung - halten wir aufrecht. Wir weisen darauf hin, dass z.B. bei der Trennung von Mutterkühen und Kälbern mit erhöhten Geräuschimmissionen zu rechnen ist, so dass eventuell Immissionskonflikte entstehen können.</p> <p>Hinweis landwirtschaftliche Immissionen Sollte die Planung daran festhalten den Geltungsbereich als allgemeine Wohngebiete (WA) darzustellen, ist in den Begründungstext der Hinweis aufzunehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits beachtet. In der Begründung wird unter 6.3 auf mögliche landwirtschaftliche Immissionen hingewiesen.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>men, dass die zukünftigen Nutzer des Plangebietes mit landwirtschaftlich verursachten Geräuschen, Gerüchen und Stäuben zu rechnen haben, die in das Plangebiet hineinwirken können und als ortsüblich zu tolerieren sind.</p> <p>Auszug Stellungnahme vom 29.08.2017: Hinweise: Immissionen landwirtschaftlicher Betrieb Die Parkstraße und ihre Verlängerung in die Feldmark ist ein bedeutender Erschließungsweg und wird vom landwirtschaftlichen Verkehr häufig frequentiert, zumal hierüber ein südöstlich des Plangebietes liegender landwirtschaftlicher Betrieb angefahren wird. Auf dem landwirtschaftlichen Betrieb werden noch 10 Mutterkühe mit Nachzucht auf der angrenzenden Hofweide gehalten. Zwar handelt es sich hierbei um einen auslaufenden Betrieb, allerdings ist damit zu rechnen, dass auch zukünftig die Hofgebäude und -flächen z.B. im Rahmen einer Verpachtung landwirtschaftlich genutzt werden. Die Hofstelle liegt ca. 20 m und die landwirtschaftlichen Gebäude ca. 50 m vom Plangebiet entfernt. Da die heranrückende Wohnbebauung den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigen kann, sehen wir die Planung kritisch.</p>	<p>Emissionsquelle landwirtschaftliche Hofstelle: Nach vorliegenden Informationen sind die landwirtschaftlichen Flächen der Hofstelle verpachtet, die Aufzucht von 10 Mutterkühen erfolgt im Nebenerwerb. Auf der erwähnten weiteren Hofstelle südlich des Planbereiches wird keine Landwirtschaft mehr betrieben.</p> <p>Beurteilung der Geruchsimmissionen. Ausgehend von dem vorhandenen Bestand von 10 Mutterkühen ist ein Abstand zwischen Emissionsquelle und Wohngebiet von etwa 40 m für den unkritischen (grünen) Bereich erforderlich (Quelle: Tabelle Geruch Rinder – Allgemeines Wohngebiet, Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, Institut für Landtechnik und Tierhaltung, Bayern).</p> <p>In der Örtlichkeit beträgt der Abstand zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem nächsten vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude ca. 55 m. Bei diesem Abstand ist nach der o.g. Tabelle die Stall-Haltung von bis zu 40 Mutterkühen unproblematisch. Bei einem Bestand von 40 bis 175 Rindern ist eine Einzelfallprüfung vorzusehen und erst ab einem Bestand von 175 Muttertieren werden schädliche Umwelteinwirkungen erwartet.</p> <p>Da bei allen Tierhaltungen mit Weidegang anteilig nur die Stallhaltungsphase von Belang ist, können bei der erwähnten Freilandhaltung auf der Hofweide keine relevanten Immissionen vorliegen.</p> <p>Bezüglich potentieller zukünftiger Nutzungen der Hofstelle sind Erweiterungen nur insoweit begünstigt, als sie in der bisherigen Baugenehmigung schon angelegt und hinreichend konkret absehbar sind. Auf Erweiterungsinteressen ist jedenfalls dann keine Rücksicht zu nehmen, wenn sie vage und unrealistisch sind (BVerwG B. v. 5.9.2000 - 4 B 56.00 - NVwZ-RR 2001, 82).</p> <p>Rücksichtnahme begünstigt sind daher nur die tatsächlich ausgeübten Nutzungen, nicht aber vage Möglichkeiten, deren Realisierbarkeit noch nicht feststeht (BVerwG B. v. 11.7.1994 - 4 B 134.94 - BRS 56 Nr. 164; U. v. 14.1.1993 - 4 C 19.90 - NVwZ 1993, 1184).</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Hinweis zur Art der Nutzung Sollte trotz unserer Einwände am Planvorhaben festgehalten werden, ist der Geltungsbereich zumindest als Dorfgebiete (MD) festzusetzen, damit die Immissionstoleranzgrenze erhöht wird. Die Abwehransprüche gegen landwirtschaftliche Immissionen sind in Dorfgebieten geringer als in Wohngebieten.</p> <p>Hinweis landwirtschaftliche Immissionen In den Begründungstext wäre mit aufzunehmen, dass die landwirtschaftlich verursachten Stäube, Geräusche und Gerüche als ortsüblich von den Anwohnern zu tolerieren sind.</p> <p>Hinweis Schutzhecke Um die Problematik zu entschärfen, ist die Entwicklung einer ausreichend breiten Schutzhecke entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze festzusetzen. Die Gehölzunterhaltung zu den Acker und Weg angrenzenden Gehölzen ist zu regeln.</p> <p>Hinweis Drainagerohre Da der Geltungsbereich und die südlich davon liegenden Ackerflächen drainiert sind, ist im Zuge der Baumaßnahmen darauf zu achten, dass die angeschnittenen Drainagerohre fachgerecht abgefangen werden. Die Funktionsfähigkeit des östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grabens ist durch die Planumsetzung nicht zu beeinträchtigen. Er nimmt das Oberflächenwasser der umliegenden Ackerflächen auf und gewährleistet so die Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen</p> <p>Hinweis Die Durchlässigkeit der o.g. Parkstraße ist im Rahmen der Baumaßnahmen nicht durch Baufahrzeuge und Materialien zu behindern. Auch parkende PKW entlang der Fahrbahn stellen für die raumgreifenden Landmaschinen ein Verkehrshindernis dar. Deshalb halten wir verkehrsbehördliche Anordnungen für erforderlich, die den ruhenden Verkehr im Seitenstraßenraum untersagen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Vorschlag der Landwirtschaftskammer zur Ausweisung eines Dorfgebietes MD alternativ zum festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, um die Immissionstoleranzgrenze zu erhöhen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich und wäre als 'Etikettenschwandel' aufgrund des geplanten Gebietscharakters mit Wohnnutzungen rechtlich bedenklich.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Dem Vorschlag, eine Schutzhecke zur 'Entschärfung' der landwirtschaftlichen Nachbarschaft vorzusehen, wird durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
12.	LGLN Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften		
13.	Deutsche Post AG		
14.	DB Services Immobilien GmbH		
15.	Deutsche Telekom Netze- produktion		
16.	E.ON Avacon AG (PURENA GmbH)		
17.	PURENA GmbH		
18. 19.12.17	LSW Netz Wolfsburg	Keine Bedenken	
19.	Harzwasserwerke		
20.	Staatl. Gewerbeaufsichts- amt Braunschweig		
21.	Gesundheitsamt des Land- kreises Helmstedt		
22.	Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigung		
23.	Wehrbereichsverwaltung Nord		
24.	KVG Betriebshof Helmstedt		

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
25.	Nds. Forstamt Wolfenbüttel		
26.	Industrie- und Handels- kammer Braunschweig		
27.	Handwerkskammer Braun- schweig-Lüneburg-Stade		
28.	Bischöfliches Generalvika- riat Hildesheim		
29.	Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig		
30.	Agentur für Arbeit		
31.	Finanzamt Helmstedt		
32.	Bundesanstalt für Immo- bilienaufgaben (BImA)		
33.	Freiwillige Feuerwehr		
34. 05.01.18	Der Samtgemeindedirektor als örtlicher Selbstschutz- leiter	Keine Bedenken	
35	LGLN - Katasteramt Helm- stedt		
36.	Polizeiinspektion Helmstedt		
37.	Regionalverband Groß- raum Braunschweig		

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
38.	Staatliches Baumanagement Braunschweig		
39	NABU Niedersachsen		

Interessenverbände

IV 1. 26.01.18	Nds. Landvolk	<p>Hinweis: Redaktionelle Korrekturen Zunächst bitten wir um Korrektur der Unterlagen, diese sind auf der Karte mit dem Geltungsbereich, siehe Rückseite „Bekanntmachung“ fehlerhaft. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich nicht um Flurstücke in der Gemarkung Grafhorst, sondern um die Gemarkung Rümmer. Weiterhin fragen wir an, ob die SG Velpke einen neuen Ortsteil mit 43 km² bekommen hat? Die Bewohnerzahl ist gleichbleibend und die Größe hat sich verändert. Wohl auch hier ist eine Korrektur vorzunehmen. Unter Punkt 4.8 sind sowohl die „Ersatzmaßnahmen zur Kompensation“ als auch die „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB“ geregelt. Auch hier ist eine Änderung vorzunehmen.</p> <p>Hinweis Kompensationsmaßnahmen Ist es korrekt, dass die unter Punkt 4.8 „Ersatzmaßnahmen zur Kompensation“ genannten Kompensationsflächen in der Gemarkung Rümmer aus den Planunterlagen von November 2017 aufgehoben wurden? Diese Fläche wurde im Geltungsbereich B (November 2017) festgesetzt. Nuncmehr ist diese Fläche nicht mehr unter der Flächenbilanz aufgeführt, jedoch wird in Punkt 9. „Grünordnerische Empfehlungen“ im letzten Absatz von „zusätzlich zu den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den externen Flächen....“ Um welche Flächen handelt es sich? Sollte es sich bei diesen Flächen immer noch die gleichen wie aus den „alten“ Planunterlagen handeln, so halten wir weiterhin an unserer Stellungnahme vom 23. August 2017 fest.</p> <p>Positiv zu erwähnen ist jedoch der Punkt 6.3 „Sonstige Immissionen“. Vorab sollte hier bei späteren Abverkauf auf die landwirtschaftliche „Nachbarschaft“ hingewiesen werden</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13b BauGB fortgeführt. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen bzw. im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
-------------------	---------------	---	--

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
-------------------	------------------------	--	----------

Nachbargemeinden

N 1.	Stadt Wolfsburg		
N 2.	Stadt Königslutter		
N 3. 13.12.17	Gemeinde Rennau (SG Grasleben)	Keine Bedenken	
N 4.	Gemeinde Querenhorst		
N 15	Gemeinde Bahrdorf		
N 6.	Gemeinde Velpke		

Private Stellungnahmen gem. § 3 (2)

	Liegen nicht vor.	
--	-------------------	--