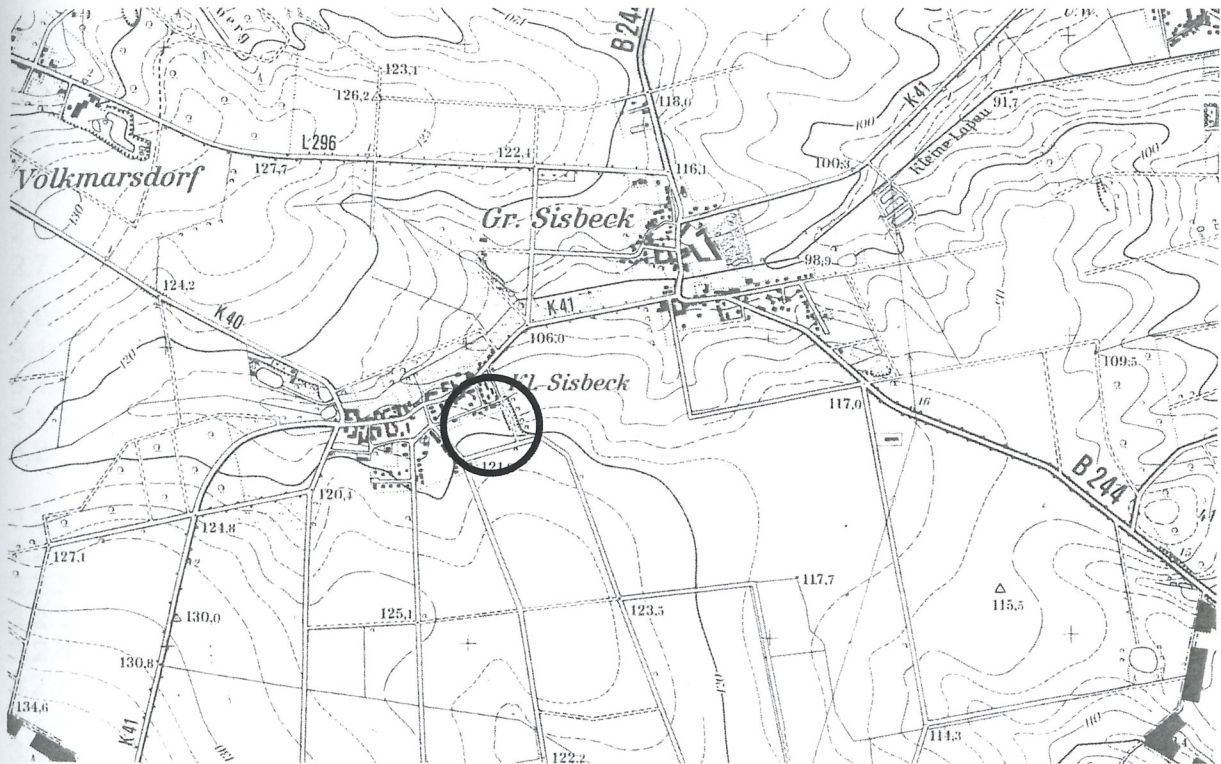


Begründung zum Bebauungsplan "Im Bökengarten"



Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches
Landesverwaltungsamt – Landesvermessung



Übersicht M 1 : 25.000

Stand:
In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; A. Körtge, K. Müller

INHALTSVERZEICHNIS:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Dorfgebiet	6
2.2 Verkehrsflächen / Erschließung	7
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Brandschutz	8
2.5 Baugrund	8
2.6 Immissionsschutz	8
2.7 Grünordnung und Landschaftspflege	8
3.0 Umweltbericht	9
3.1 Einleitung	9
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	9
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	10
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	10
3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	10
3.2.2 Eingriffsbilanzierung	13
3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung	13
3.2.3 Entwicklungsprognose	17
3.2.4 Wechselwirkungen	17
3.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	17
3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten	18
3.3 Zusatzangaben	18
3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	18
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	19
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	20
5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	20
5.2 Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden	21
5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden	21
6.0 Zusammenfassende Erklärung	21
6.1 Planungsziel	21
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	22
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	23
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	23
9.0 Verfahrensvermerk	24
Anlagen: Eingriffsregelung: Biotop-Plan 1	
Eingriffsregelung: Biotop-Plan 2	

1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Velpke liegt im Norden des Landkreises Helmstedt, im Einzugsbereich der westlich anschließenden Stadt Wolfsburg. Nördlich des Samtgemeindegebietes liegt die Samtgemeinde Brome (Niedersachsen), im Osten grenzt die Stadt Oebisfelde (Sachsen-Anhalt) an. Südlich befinden sich die Samtgemeinde Grasleben sowie die Stadt Königslutter (beide Niedersachsen).

Autobahnanschluss besteht in Wolfsburg an die Autobahn A 39 (Wolfsburg – A 2) und über die A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet. Die weitere regionale Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

Im Norden des Samtgemeindegebietes verläuft die elektrifizierte Bahntrasse Wolfsburg – Magdeburg/ Berlin. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Oebisfelde und in Wolfsburg (Fernverkehr).

In der Samtgemeinde Velpke leben mit Stand vom August 2009 12.400 Einwohner, davon in der Gemeinde Velpke rd. 4.650 Einwohner. Der Hauptort Velpke ist über die Bundesstraßen B 244 und B 188 gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Gemeinde Groß Twülpstedt liegt im Südosten des Samtgemeindegebietes. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Sisbeck, Groß Twülpstedt, Klein Sisbeck, Klein Twülpstedt, Papenrode, Rümmer und Volkmarsdorf. Nach einer gemeindeeigenen Zählung mit Stand vom August 2009 hatte die Gemeinde rd. 2.630 Einwohner. Davon entfielen auf Klein Sisbeck rd. 300. In das Straßennetz ist Klein Sisbeck über die Kreisstraße K 41 und darüber hinaus in Groß Sisbeck an die Bundesstraße B 244 gut eingebunden.

Der Plangeltungsbereich mit einer Größe von rd. 1,33 ha befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage am Übergang zur freien Landschaft.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Velpke liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Wolfsburg-Göttingen. Nach landesplanerischen Zielen ¹⁾ sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden (C 1.2 05).

Nach regionalplanerischen Vorgaben ist Klein Sisbeck unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten und dem Grundzentrum Velpke zugeordnet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 befindet sich der zur Planung herangezogene Bereich von Klein Sisbeck in Bereichen, die als bauleitplanerisch gesichert festgelegt sind. Der Plangeltungsbereich ist umgeben von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (III 2.1 (6)). Diese bestimmen den gesamten Süd- und Ostrand der Ortslage. Im Norden der bebauten Ortslage befindet sich ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (III 1.4 (8)), das mit einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert ist. Die benachbarte Ortslage Groß Sisbeck ist darüber

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, in der z. Zt. gültigen Fassung von 2008

hinaus durch ihre Lage im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) gekennzeichnet.

Die Gemeinde Groß Twülpstedt erachtet ihre Planung insofern als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst zu haben.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke stellt für den durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereich in der Ortslage von Klein Sisbeck gemischte Baufläche und am Übergang zur freien Landschaft Grünfläche dar. Für die Bereiche, die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für die Ortslage Klein Sisbeck ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 15. Änderung seit 1996 wirksam.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Baunutzungsverordnung mit dem Stand von 1990 verwendet. Dabei wird aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche die Festsetzung eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO entwickelt. Die Ausgleichsflächen werden mit der Randsignatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Gemäß § 1a (3) BauGB wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, auf deren Grundlage die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden, der Überschuss verbleibt zur Zuordnung zu Eingriffen durch andere Projekte.

Der Bebauungsplan hat insofern drei Geltungsbereiche, dies sind zum einen das eingeschränkte Dorfgebiet am Südostrand der bebauten Ortslage von Klein Sisbeck und zum anderen die Ausgleichsmaßnahme 1 in der Gemarkung Klein Sisbeck; Flur 65 auf den Flurstücken 38/1 und 38/2 und die Ausgleichsmaßnahme 2 in der Gemarkung Klein Sisbeck auf dem Flurstück 8 in der Flur 1. Nach der Bilanzierung verbleiben nach vollständiger Kompensation der Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan verursacht werden 0,04 Wertfaktoren zur Zuordnung für Eingriffe durch andere Vorhaben. Dies ist durch eine textliche Festsetzung fixiert. Außerhalb des Bauleitplanverfahrens wird die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme, soweit die Gemeinde nicht selber Eigentümerin der Fläche ist, durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem jeweiligen Eigentümer gesichert.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durch. Sie findet ihren Niederschlag im Umweltbericht, der in die Begründung integriert ist.

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

Durch den Bebauungsplan werden in östlicher Verlängerung der Straße "Im Bökengarten" am Südostrand der bebauten Ortslage Dorfgebiete festgesetzt. Im Osten grenzt der Plangeltungsbereich an eine Strauch-Baum-Hecke und darüber hinaus einen Wirtschaftsweg mit alleeartigem Charakter an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortslage Klein Sisbeck nach rd. 10 bis 15 Jahren wieder Bauplätze für den Bedarf der Eigenentwicklung bereitstellen zu können. Dem ländlich geprägten Charakter von Klein Sisbeck soll dabei in besonderem Maße entsprochen werden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe am Ort oder deren Wiedereinrichtung soll keinesfalls behindert werden. Insofern wird der Darstellung im Flächennutzungsplan von gemischter Baufläche folgend, also ein Dorfgebiet weiter entwickelt. Hier sind vor allem auch Bauplätze gefragt, wo auch Nutzgärten angelegt werden sollen oder wo beispielsweise größere Garagen errichtet werden können, um einem Sammler historischer Fahrzeuge zu ermöglichen, auf seinem Grundstück mehrere Fahrzeuge unterzubringen und die entsprechende "Bastlerwerkstatt" zu unterhalten.

Ferner wird auch mit der Anlage von Nutzgärten gerechnet. Der Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben oder deren Neu- oder Wiedereinrichtung soll durch die Planung im besonderen Maße Rechnung getragen werden.

Die Anfragen nach Bauplätzen in der dörflich geprägten Ortslage erfolgen beispielsweise auch von großen Familien, die gerade nicht in der Enge der Stadt leben möchten, sondern einen großen Selbstversorgergarten anstreben.

Aus agrarstrukturellen Erwägungen wird der gesamte ca. 1,33 ha große Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung und den südlich und östlich angrenzenden Wirtschaftswegen zur Planung herangezogen. Um die Erschließung in angemessenen Abschnitten vornehmen zu können, ist die Erschließung in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Die Vorgehensweise wird für die Ortslage als angemessen erachtet.

Ziele der Planung sind:

- Die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Weiterführung einer vorhandenen Straße,
- angemessene planerische Reaktion auf die im Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe,
- Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Klein Sisbeck,
- Inanspruchnahme einer gut zu erschließenden Fläche und effiziente Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen durch deren Erweiterung.

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die Verlängerung der vorhandenen Straße "Im Bökengarten". Es wird lediglich mit einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs durch die neuen Anwohner gerechnet. Es wird sich voraussichtlich ausschließlich um Anliegerverkehr handeln.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Im Bökengarten" umfasst eine Fläche von ca. 1,33 ha in der bebauten Ortslage von Klein Sisbeck. Es werden Dorfgebiete und deren Erschließung festgesetzt.

Weiterhin werden 2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von insgesamt 0,55 ha vorgesehen, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu sichern.

2.1 Dorfgebiet

In östlicher Verlängerung der Straße "Im Bökengarten" in Klein Sisbeck wird im Umfang von ca. 1,11 ha ein Dorfgebiet festgesetzt. Dabei wird als Einschränkung bestimmt, dass Vergnügungsstätten, Tankstellen und Betriebe zur Be- und -verarbeitung und zur Sammlung und Lagerung forst- und landwirtschaftlicher Produkte unzulässig sind. Dies geschieht, um unangemessenen Beeinträchtigungen vorzubeugen.

Durch die Wahl des Gebietscharakters wird es ermöglicht der dörflich und landwirtschaftlich geprägten Ortslage entsprechenden Nachfragen, z.B. nach Bauplätzen, wo das Halten von Tieren zulässig ist, von kleinen Gewerbetreibenden, Handwerksbetrieben oder von Oldtimer-Sammlern, die auf ihrem Grundstück eine Vielzahl von Garagen errichten möchten, um ihrem Hobby nachzugehen, zu entsprechen. Ferner wird auch mit der Anlage von Nutzgärten gerechnet. Der Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben oder deren Neu- oder Wiedereinrichtung soll durch die Planung im besonderen Maße Rechnung getragen werden. Daher wird entsprechend des Ortscharakters von Klein Sisbeck die Festsetzung eines Dorfgebietes als der adäquate Gebietscharakter erachtet.

Bei dem zur Planung herangezogenen Bereich handelt es sich um eine bisher ackerwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich auch künftig am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden wird. Insofern ist es erstrebenswert, dass die neuen Anwohner eine Randbepflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vornehmen, so dass im Laufe der Zeit eine landschaftsgerechte Hecke entsteht. Um den landwirtschaftlich genutzten Weg im Süden uneingeschränkt nutzbar zu erhalten, sind die Pflanzen entsprechend zu gestalten, zu pflegen und zurückzuschneiden.

Auch im Osten wurde auf eine Anpflanzfestsetzung verzichtet, da sich entlang des dort bestehenden Feld- und Wirtschaftsweges bereits eine ausgeprägte Strauch-Baum-Hecke befindet. Diese wird im Zuge der Planung außerhalb des Geltungsbereiches erhalten. Sie steht im Eigentum der Gemeinde. Sofern die Hecke nach Westen in das Plangebiet hinein ragt und dies die künftigen Eigentümer stört, wird die Bepflanzung im Sinne der Verkehrssicherung und der Unterhaltungspflicht zurückgeschnitten werden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass nach Osten hin bereits eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet ist. Im Süden muss diese erst mit der Realisierung entstehen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird auf die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung reagiert, die eine eingeschossige Bebauung aufweist. Es wird eine eingeschossige Bauweise zugelassen. Um den Grad der zulässigen Ausnutzung der Baugrundstücke zu definieren, wird eine GRZ von 0,3 gewählt. Dies geschieht, um die Bodenversiegelung im Hinblick auf das Minimierungsgebot gem.

BNatSchG zu begrenzen. Dabei wird insbesondere auch Bezug genommen auf die in der Nachbarschaft realisierte Bebauung. Im angrenzenden Bebauungsplan ist zwar eine GRZ von 0,4 zugelassen, tatsächlich sind die Anwohner jedoch hinter dieser Möglichkeit zurückgeblieben, so dass hier nun von vorn herein lediglich das geringere Maß der GRZ von 0,3 zugelassen wird. Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO werden zugelassen, um angemessene Spielräume offen zu halten. Dies wird sowohl im Bezug auf den bestehenden Ortscharakter als auch im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes im Hinblick auf Eingriffe in Natur und Landschaft als angemessen erachtet. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da sich diese aus der zulässigen Geschossigkeit und der Grundflächenzahl in ausreichender Form ergibt.

Mit der Baugrenze, die mit 3 m bzw. im Süden mit 5 m Abstand zu den jeweiligen Grenzen festgesetzt wird, ist von Bauherren ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bebauung geboten.

2.2 Verkehrsflächen / Erschließung

Durch das Baugebiet wird die vorhandene Straße "Im Bökengarten" nach Osten verlängert. Da das Gebiet in zwei Bauabschnitten realisiert werden soll, werden nach Süden zwei Stichstraßen mit Wendeanlage ausgebildet. Damit wird u. a. auch auf die vorhandene Topographie und somit die Oberflächenentwässerung reagiert. Der Plangeltungsbereich fällt von der bestehenden Bebauung nach Osten hin um ca. 2,0 m ab.

Um den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen, wird im Zuge des Straßenausbaues der nach der RaST 06 (Richtlinie für die Anlage von Straßen) vorgesehen ist, im öffentlichen Straßenraum ein angemessenes Parkplatzangebot realisiert. Dabei ist ein Verhältnis von 2 : 1 von Wohneinheiten : Parkplätzen vorgesehen. Private Stellplätze werden im Zuge der Realisierung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

In der Verlängerung der Straße "Im Bökengarten" wird im Osten ein Leitungsrecht festgesetzt, um der Topographie folgend die Entwässerung ggf. auch dorthin führen zu können. Eine Wegeverbindung ist nicht vorgesehen. Als Begünstigte wird lediglich der Träger der Abwasserentsorgung genannt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des neuen Baugebietes ist die Nutzung der vorhandenen technischen Infrastrukturen vorgesehen. Diese sollen im Zuge der Realisierung bedarfsgerecht erweitert werden und insofern das künftige Baugebiet jeweils von Westen durch Verlängerung der Straße "Im Bökengarten" mit ihren Medien her erschließen. Es sind jeweils Hausanschlüsse herzustellen.

Der Topographie folgend wird in der Verlängerung der Straße "Im Bökengarten" ein Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Abwasserentsorgung nach Osten bis zum Wirtschaftsweg festgesetzt, um ggf. die Entwässerung auch nach Osten vornehmen zu können.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserabfluss auf das natürliche Maß beschränkt bleibt. Grundsätzlich wird angestrebt,

soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Alternativ kann es auch z. B. zur späteren Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung gesammelt werden.

Sofern dies nicht zum Tragen kommt, wird das Oberflächenwasser zurückgehalten und geordnet in den Kanal eingeleitet werden.

2.4 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt im Zuge der Realisierung geklärt.

2.5 Baugrund

Altablagerungen oder Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse sind bisher nicht bekannt. Der zur Planung herangezogene Bereich wird derzeit ackerwirtschaftlich genutzt.

2.6 Immissionsschutz

Mit Verkehrslärm ist in dem Gebiet über die Emissionen des Anliegerverkehrs hinaus nicht zu rechnen.

Aufgrund der Lage am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit den typischen Emissionen der Landwirtschaft zu rechnen. Um hier vorzubeugen, wurde am Übergang zur freien Landschaft eine Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen empfohlen. Sie stellte die Entstehung einer Hecke sicher, die auch zum Staub- und Sprühschutz gegenüber weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen kann.

2.7 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich für eine neue Bebauung befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage auf einer ackerwirtschaftlich genutzten Fläche. Er umfasst rd. 1,33 ha und befindet sich zwischen dem bisherigen Siedlungsrand und im Osten und Süden je einem landwirtschaftlich genutzten Weg. Im Osten ist der Weg durch eine vorhandene Strauch-Baum-Hecke gegenüber dem neuen Baugebiet abgegrenzt, die auch in Zukunft einen angemessenen Ortsrand und Übergang zur Feldmark gewährleistet. Im Süden wird das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen als Hecke aus heimischen Arten wie Wildbirne, Apfeldorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster oder Schwarzem Holunder angestrebt, jedoch nicht verbindlich festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die Entstehung von einigen neuen Wohnhäusern mit den zugehörigen Nebengebäuden ermöglicht. Durch die gewählten Planfestsetzungen wird die Versiegelung von ca. 0,5 ha auf den privaten Grundstücken und darüber hinaus von ca. 0,22 ha Straßenverkehrsflächen ermöglicht. Um einen angemessenen Ausgleich für das bisher bestehende Kompensationsdefizit zu gewährleisten, sind die externen Geltungsbereiche für die Ausgleichsmaß-

nahmen 1 (Strauch-Baumhecke) und 2 (Erlenreihe auf Extensivgrünland) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Fläche von rd. 0,55 ha festgesetzt worden. Diese Vorgehensweise wird als angemessen erachtet, da durch die gewählten Festsetzungen einerseits eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und andererseits die Sicherstellung einer Ausgleichsmaßnahme in vertretbarer Größe durch die Gemeinde sichergestellt ist.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB diene vor allem auch dazu, um von den Behörden und Trägern Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ermöglicht werden, in östlicher Verlängerung der Straße "Im Bökengarten" in Klein Sisbeck Bauplätze für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Insbesondere für die Nachfrage nach Baugrundstücke, wo Hobbytierhaltung (Pferdehaltung) zulässig ist oder wo z.B. Oldtimer-Sammler größere Garagenanlagen im Zusammenhang mit ihrem Wohnhaus errichten können, soll hier eine Vorsorge getroffen werden. Dabei wird es als angemessen erachtet, eine bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche enthaltene Fläche zur Planung heranzuziehen und als Dorfgebiet festzusetzen. Diese wird im Augenblick ackerwirtschaftlich genutzt.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich ca. 1,33 ha, von denen ca. 1,1 ha als Dorfgebiet festgesetzt werden, um den im Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben angemessen Rechnung zu tragen und die oben beschriebenen Entwicklungen zu ermöglichen. Darüber hinaus wird im Umfang von ca. 0,22 ha die Erschließung durch die Festsetzung von Straßen, die als zwei Stichstraßen zur Realisierung von zwei Bauabschnitten vorgesehen sind, gesichert.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und sonstigen den dorftypischen Nutzungen in der Ortslage.
- Deckung des Baulandbedarfs für die Eigenentwicklung in Klein Sisbeck.
- Effiziente Ausnutzung der vorhandenen Straße "Im Bökengarten" durch deren östliche Erweiterung.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, effiziente Ausnutzung neu zu bebauender Bereiche.
- Inanspruchnahme bereits im Flächennutzungsplan gesicherter Bereiche für die neue Bebauung.
- Sicherung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich bzw. am Übergang zur freien Landschaft.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere die folgenden, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Schutz des Bodens
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Hochwasserschutz.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Helmstedt abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.

3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt und beschrieben.

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, etc.) sowie der örtlichen Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung anhand des Niedersächsischen Kartierschlüssels.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages²⁾.

Planungsstand: Festsetzung als Dorfgebiet

Größe, Lage, räumliche Situation: ca. 1,33 ha am Südostrand der bebauten Ortslage bisher ackerwirtschaftlich genutzte Flächen am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen.

Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand: 1,33 ha Ackerflächen, trockener bis feuchter Standort. Östlich angrenzend am Übergang zum Wirtschaftsweg eine ausgeprägte Strauch-Baum-Hecke.

²⁾ Niedersächsischer Städtetag 2006; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; 7. überarbeitete Auflage, Hannover

Landschaft und biologische Vielfalt

(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Auswirkungen: Monokultur des Ackers wird durch eine vielfältigere Gartenstruktur ersetzt. Teilweiser Verlust von Flächen durch neue Gebäude, Zufahrten und Straßen.

Durch die lokale Zunahme der Emissionsbelastung sind Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Es wird jedoch künftig mit einer größeren Artenvielfalt gerechnet.

Geologie und Boden

Bestand: Ackerland: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Bodens. Großes bis sehr großes Erosionsrisiko und ein sehr hohes bis äußerst hohes Verdichtungsrisiko.

Auswirkungen: Durch Versiegelung Verlust von Boden und Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Wasser, Grundwasser

Bestand: Mäßig beeinträchtigte Funktionsfähigkeit für die Grundwasserneubildungsrate und die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Die potentielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Dichlorprop und Mekoprop wird als mittelhoch bewertet.

Auswirkungen: Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert, der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht.

Luft, Klima

Bestand: Die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt am Ortsrand wird als beeinträchtigt bis mäßig beeinträchtigt bewertet.

Auswirkungen: Durch kleinteilige Neuversiegelungen in dem Dorfgebiet findet eine Veränderung des Mikroklimas statt, die jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen nach sich zieht.

Landschaft

Bestand: Lage am Ortsrand am Übergang zu ausgeräumter Feldflur. Der Ortsrand ist teilweise bereits beeinträchtigt. Der Planbereich ist in seiner Erholungseignung als stark beeinträchtigt eingestuft. Der Siedlungsbereich als mäßig beeinträchtigt. Die Feldflur stellt sich als ungegliedert dar.

Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart, Schönheit: Eine Beeinträchtigung der visuellen Sichtbeziehungen auf den Ortsrand ist aufgrund der vorhandenen Strauch-Baum-Hecke und der vorgesehenen Bepflanzung am Ortsrand nicht zu erwarten.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Bestand: Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Es liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Vogelschutzgebiete

(FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete

(§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

in der Nähe.

Auswirkungen: Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.**Bevölkerung, menschliche Gesundheit**

(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Bestand: Das Plangebiet liegt unmittelbar am südöstlichen Ortsrand von Klein Sisbeck. Der Planbereich wird z. Zt. ackerwirtschaftlich genutzt.**Auswirkungen:** Durch die Bauvorhaben ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs auf der Straße "Im Bökengarten" zu rechnen.

Es werden keine erheblichen, zusätzlichen, der menschlichen Gesundheit abträgliche Emissionsbelastungen von den Vorhaben ausgehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Wechselbeziehungen zu Kultur- und Sachgütern in der unmittelbaren Nachbarschaft (Wirkungsbereich) sind nicht betroffen.

Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten

(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)

Bestand: Durch die ackerwirtschaftliche Nutzung des Planbereiches ist es zum Eintrag von Düngemittel und Pestiziden in den Boden gekommen. Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf weitere Beeinträchtigungen vor.**Altlasten:** Im Änderungsbereich sind Altlast- und Altlastverdachtsflächen nicht bekannt.**Auswirkungen:** Durch die Realisierung des neuen Baugebietes ist mit einer geringfügigen Zunahme der Emissionen durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.**Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

(§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)

Bestand: Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung statt.**Auswirkungen:** Die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch Kollektoren auf den Dächern könnte zur effizienten Nutzung regenerativer Energien beitragen.**Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne**

(§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)

Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008

Darstellung als:

"Bauleitplanerisch gesicherter Bereich"

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt (2006): Darstellung als Bereich mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Im Maßnahmenplan zum **Landschaftsrahmenplan** ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen. In der Karte Einzelziele und Maßnahmen ist das Gebiet vorrangig für Maßnahmen zum Bodenschutz dargestellt.

Durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Haus- und Nutzgärten kann diesem Ziel im Hinblick auf den Bodenschutz entsprochen werden.

Eine Erhebliche Beeinträchtigung ist also nicht zu erwarten.

Erhaltung der Luftqualität

(§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)

Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Klein Sisbeck. Für die Luftaustauschfunktion befindet sich der Bereich am Übergang von Wirkräumen zu Ausgleichsräumen. Dies wird auch im Zuge der Planung so bleiben. Die Realisierung des Dorfgebietes mit voraussichtlich überwiegend sonstigen Wohngebäuden bringt nur eine geringfügige Veränderung der Luftqualität.

Wechselbeziehungen

(§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation und zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

3.2.2 Eingriffsbilanzierung

Für die Planung der neuen Bebauung werden rd. 1,33 ha Fläche herangezogen. Insgesamt handelt es sich um einen ackerwirtschaftlich genutzten Bereich. Der Planungsbereich befindet sich südlich und östlich der bebauten Ortslage und wird im Osten durch eine Strauch-Baum-Hecke entlang eines Wirtschaftsweges und im Süden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt.

Für den Plangeltungsbereich werden 1,11 ha Dorfgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 für eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. So kann es gem. § 19 (2) BauNVO zu einer Versiegelung von maximal 0,5 ha inklusive zulässiger Überschreitung der Grundflächenzahl kommen. Darüber hinaus werden im Umfang von 0,22 ha Straßen sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt. Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

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

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw.. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
 - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
 - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
 - Natürlichkeit der Biotoptypen
- **Schutzgut Boden**
 - Natürlichkeit des Bodens
- **Schutzgut Wasser**
 - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen
- **Schutzgut Klima/ Luft**
 - Filterleistung der Biotoptypen
 - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen."

Das wertbestimmende Schutzgut stellt im vorliegenden Fall "Tiere und Pflanzen" (Biotoptypen) dar.

Der Flächenwert der Planung beträgt	0,61 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt	1,33 WE
Bilanz / Defizit:	- 0,72 WE

Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus- gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus- gleichsfläche Wertfaktor
1	2	3	4	5	6	7	8
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
				Straße (X)	0,22	0	0,00
				MD 0,3 - Versie- gelung (X)	0,50	x	0,00
				MD 0,3 - Freiflä- chen (PHZ)	0,61	1	0,61
Acker A)	1,33	1	1,33				
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			1,33	Flächenwert der Eingriffs-/ Aus- gleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,61
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				0,61			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				1,33			
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)				- 0,72			

Für die 0,72 ha Fläche, die maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites setzt die Gemeinde auf dem Flurstück 8, Flur 1 in der Gemarkung Klein Sisbeck im Umfang von 0,21 ha Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Entlang des Grabens und am Teich soll eine Erlenreihe gepflanzt werden, die zur Verschattung des Gewässers beiträgt und insofern der Verkrautung vorbeugt. Für die verbleibende, zurzeit frisch eingesäte Fläche, auf der im Sommer der Aushub vom Ausfahren des Teiches aufgebracht und eingefräst wurde, wird die Einsaat einer artenreichen Wiesenmischung vorgesehen, die extensiv zu pflegen und zu beweiden ist.

Berechnung der Ausgleichsfläche 2 vor und nach der Aufwertung

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio- toptypen	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert
1	2	3	4	5	6	7	8
					(20 Bäume à 20 m²)		
Grünlandeinsaat (GA)	0,21	1	0,21	Schwarzerlenreihe (HBA)		2	0,08
				Grünlandeinsaat (GA)	0,21	1	0,21
Flächenwert der Ausgleichsfläche (vor der Bepflanzung)			0,21	Flächenwert der Ausgleichsfläche (nach der Bepflanzung)			0,29
Flächenwert Planung - Flächenwert Ist-Zustand:				0,08			

Auf dem Flurstück 38/1 und 38/2 der Flur 5 in der Gemarkung Klein Sisbeck, die derzeit als Acker genutzt wird, soll entlang des Wirtschaftsweges im Süden eine Strauch-Baum-Hecke entwickelt werden. Der Flächenzuschnitt wurde so gewählt, dass der verbleibende Acker künftig günstiger bewirtschaftet werden kann, da die Nord- und Südgrenze nunmehr parallel verlaufen. Des Weiteren wird die Strauch-Baum-Hecke so angelegt, dass gekammerte Räume im Zusammenhang mit den östlich gelegenen Feldgehölzen und der nördlich gelegenen Baumreihe entstehen. Die Maßnahme wird wie folgt bewertet:

Berechnung der Ausgleichsfläche 1 vor und nach der Aufwertung

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio- toptypen	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert
1	2	3	4	5	6	7	8
Acker (A)	0,34	1	0,34	Stauch-Baum-Hecke (HFM)	0,34	3	1,02
Flächenwert der Ausgleichsfläche (vor der Bepflanzung)			0,34	Flächenwert der Ausgleichsfläche (nach der Bepflanzung)			1,02
Flächenwert Planung - Flächenwert Ist-Zustand:				0,68			

Kompensationsbedarf (Bilanzierung des Eingriffsorts)	0,72
+ Aufwertung (Bilanzierung des externen Ausgleichs) Fläche 1	- 0,68
+ Aufwertung (Bilanzierung des externen Ausgleichs) Fläche 2	- 0,08
= geschaffener Wertüberschuss	= - 0,04

Das im Plangeltungsbereich ermittelte Defizit wird durch die Zuordnung kompensiert, so dass der Eingriff nach dem verwendeten Modell ausgeglichen wird. Es verbleibt ein geschaffener Wertüberschuss von 0,04 Werteinheiten³⁾ zur Zuordnung für Eingriffe an anderer Stelle.

- Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

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

- Landschaftsbild

Als Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild ist die Pflanzung einer Strauch-Baum-Hecke am Südrand des Baugebietes im Umfang von ca. 0,05 ha angestrebt, die die Anwohner erfahrungsgemäß ohnehin vornehmen. Sie wird nicht verbindlich festgesetzt.

³⁾ Es bestehen Rundungsdifferenzen

Nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen ist der vorbereitete Eingriff angemessen kompensiert.

3.2.3 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung wird es zur Entstehung eines Neubaugebietes am Südostrand von Klein Sisbeck kommen. Statt bisher ackerwirtschaftlich genutzter Flächen werden neben den Wohnhäusern dort Haus- und Ziergärten entstehen. Damit wird der am Ortsrand bereits bestehende Gebietscharakter in angemessenem Umfang weiter entwickelt. Durch den Erhalt der östlich gelegenen Strauch-Baum-Hecke wird das Baugebiet angemessen in das Landschaftsbild eingebunden sein.

3.2.4 Wechselwirkungen

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna.

3.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Durch die Inanspruchnahme eines im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche vorgesehenen Bereiches stellt die Standortwahl eine Vermeidungsmaßnahme dar.

Zur Verminderung und Vermeidung der unter 3.2.1 genannten negativen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen notwendig und werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zur Verminderung des Eingriffes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgeschrieben.
- Zur Eingliederung in die Landschaft ist im Osten eine vorhandene Hecke zu nennen. Darüber hinaus wird am Südrand eine Anpflanzung zur Entstehung einer weiteren Hecke angestrebt.
- Aus Gründen des Klimaschutzes soll Niederschlagswasser von den Dächern möglichst vollständig versickert oder einer Brauchwassernutzung zugeführt werden.
- Durch die zulässige GRZ wird eine Versiegelung einschließlich zulässiger Überschreitung von maximal rd. 0,50 ha Fläche neu zugelassen. Diese Fläche geht für die Bodenfunktionen verloren. Dem stehen ortstypische Gärten gegenüber. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 0,72 Werteinheiten, das durch die Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 kompensiert werden soll.

Vor dem Hintergrund einer angemessenen Siedlungsentwicklung für den Eigenbedarf gewährleisten zu müssen und da die Ortsrandeingrünung durch die gewählte Planung gewährleistet werden kann, wird die vorgesehene Kompensation als angemessen erachtet. Der Kompensationsüberschuss steht zur Zuordnung für Eingriffe bei anderen Vorhaben zur Verfügung.

3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen, da die Flächen bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen enthalten sind.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hätte hinsichtlich der Wahl der Grundflächenzahl von 0,3 die Möglichkeit der Wahl eines geringeren oder größeren Versiegelungsgrades bestanden. Aufgrund des Flächenbedarfes, der durch den Bestand in der Umgebung bekannt ist wird der hier gewählten Lösung der Vorzug gegeben.

Auf die Festsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich über die Ortsrandeingrünung hinaus wird verzichtet, da die Durchführung der kompakten, externen Maßnahmen besser zu vollziehen und naturschutzfachlich höher zu bewerten ist.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen ausgewertet. Aufbauend auf die Auswertung der Planungen sowie eigener Erhebungen vor Ort erfolgte daneben eine Abschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen. Besondere Schwierigkeiten traten nur insofern auf, da die Gemeinde Velpke nicht über einen Landschaftsplan verfügt.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Boden und Wasser. Ein besonderes Augenmerk wird in Zukunft auf den Erhalt der Strauch-Baum-Hecke östlich des Planbereiches zu legen sein. Ebenso wie auf die fach- und sachgerechte Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ermöglicht werden, in östlicher Verlängerung der Straße "Im Bökengarten" in Klein Sisbeck einige Bauplätze für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Insbesondere für die Nachfrage nach Baugrundstücken, wo Hobbytierhaltung (Pferdehaltung) zulässig ist oder wo z.B. Oldtimer-Sammler größere Garagenanlagen im Zusammenhang mit ihrem Wohnhaus errichten können, soll hier eine Vorsorge getroffen werden. Dabei wird es als angemessen erachtet, eine bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche enthaltene Fläche zur Planung heranzuziehen. Diese wird im Augenblick ackerwirtschaftlich genutzt. Es entspricht dem Ortscharakter von Klein Sisbeck, am Ortsrand ein Dorfgebiet festzusetzen.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich ca. 1,33 ha, von denen ca. 1,1 ha als Dorfgebiet festgesetzt werden, um den im Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben angemessen Rechnung zu tragen und die oben beschriebenen Entwicklungen zu ermöglichen. Darüber hinaus wird im Umfang von ca. 0,22 ha die Erschließung durch die Festsetzung von Straßen, die als zwei Stichstraßen zur Realisierung von zwei Bauabschnitten vorgesehen sind, gesichert.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und sonstigen den dorftypischen Nutzungen in der Ortslage.
- Deckung des Baulandbedarfs für die Eigenentwicklung in Klein Sisbeck.
- Effiziente Ausnutzung der vorhandenen Straße "Im Bökengarten" durch deren östliche Erweiterung.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Inanspruchnahme bereits im Flächennutzungsplan gesicherter Bereiche.
- Externe Sicherung des erforderlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft (Maßnahmen 1 und 2).

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Helmstedt** teilt am 27.05.2010 Folgendes mit:

Für die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Straßenraum bedarf es ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig beim Umweltamt in meinem Hause zu beantragen wäre.

Der **Unterhaltungsverband Oberaller** gibt am 17.05.2010 folgende Planungsbeiträge:

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens muss grundlegend geprüft werden. Geeignete Maßnahmen, die die Reduzierung des Niederschlagswassers auf das natürliche Maß beschränken sind hydraulisch nachzuweisen und im weiteren Verfahren zu erläutern. Die entsprechenden Regelwerke sind dabei zu berücksichtigen. Für den Fall, dass es zum Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens kommt, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Leistungsfähigkeit des Regenwasserrückhaltebeckens dauerhaft gesichert wird. Dies ist ggf. durch regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen des Regenwasserrückhaltebeckens sicher zu stellen.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilt am 11.05.2010 mit,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig** so früh wie möglich, **mindestens 3 Monate vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

- Archäologie

Am 27.05.2010 teilt **der Landkreis Helmstedt** mit, dass beim Auffinden von Hinweisen auf archäologische Fundstelle die Benachrichtigungspflichten und Verhaltensregeln gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz gelten.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **Zentrale Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, gibt am 18.05.2010 folgenden Hinweis:

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in Form eines Darlegungstermins am 27.05.2010 stattgefunden. Von verschiedenen Bürgern wurden im wesentlichen Anregungen zur Planumsetzung vorgebracht.

5.2 Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 05.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.05.2010 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung führten.

5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 23.09.2010 bis zum 25.10.2010 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 22.09.2010 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zusätzlich zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung führten.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht.

6.0 Zusammenfassende Erklärung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ermöglicht werden, in östlicher Verlängerung der Straße "Im Bökengarten" in Klein Sisbeck einige Bauplätze für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Dabei wird es als angemessen erachtet, eine bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche enthaltene Fläche zur Planung heranzuziehen. Diese wird im Augenblick ackerwirtschaftlich genutzt. Um den besonderen Charakter von Klein Sisbeck, der ländlich geprägt ist, zu sichern, wird ein eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich ca. 1,33 ha, von denen ca. 1,1 ha als Dorfgebiet festgesetzt werden, um den im Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben angemessen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wird im Umfang von ca. 0,22 ha die Erschließung durch die Festsetzung von Straßen, die als zwei Stichstraßen zur Realisierung von zwei Bauabschnitten vorgesehen sind, gesichert.

6.1 Planungsziel

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ermöglicht werden, in östlicher Verlängerung der Straße "Im Bökengarten" in Klein Sisbeck einige Bauplätze für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Insbesondere für die Nachfrage nach Baugrundstücken, wo Hobbytierhaltung (Pferdehaltung) zulässig ist oder wo z.B. Oldtimer-Sammler größere Garagenanlagen im Zusammenhang mit ihrem Wohnhaus errichten können, soll hier eine Vorsorge getroffen werden. Ferner wird auch mit der Anlage von Nutzgärten gerechnet. Der Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben oder deren Neu- oder Wiedereinrichtung soll durch die Planung im besonderen Maße Rechnung getragen werden. Dabei wird es als angemessen erachtet, eine bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche enthaltene Fläche zur Planung heranzuziehen.

und als Dorfgebiet festzusetzen. Diese wird im Augenblick ackerwirtschaftlich genutzt.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich ca. 1,33 ha, von denen ca. 1,1 ha als Dorfgebiet festgesetzt werden, um den im Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben angemessen Rechnung zu tragen und die oben beschriebenen Entwicklungen zu ermöglichen. Darüber hinaus wird im Umfang von ca. 0,22 ha die Erschließung durch die Festsetzung von Straßen, die als zwei Stichstraßen zur Realisierung von zwei Bauabschnitten vorgesehen sind, gesichert.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und sonstigen dorftypischen Nutzungen in der Ortslage,
- Deckung des Baulandbedarfs für die Eigenentwicklung in Klein Sisbeck, auch im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Nutzungen oder gewerblichen Interessen,
- Effiziente Ausnutzung der vorhandenen Straße "Im Bökengarten" durch deren östliche Erweiterung,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Inanspruchnahme bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gesicherter Bereiche,
- Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kap. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden Planungen, wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt sowie der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet. Es fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur und Sachgüter sowie Bodenschutz.

Die für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommt zu dem Ergebnis, dass das neue Baugebiet negative Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie auf das Landschaftsbild vorbereitet. Da diese Eingriffe im direkt betroffenen Plangebiet nicht ausgeglichen werden können, sind im Bebauungsplan zwei weitere Geltungsbereiche für externe Ausgleichsmaßnahmen beigelegt. Die notwendige Kompensation wird damit erreicht. Es verbleiben 0,04 Wertfaktoreinheiten zur Zuordnung für Eingriffe durch andere Vorhaben. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in der Summe auf ein unerhebliches Maß reduziert bzw. kompensiert.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind vom Landkreis Helmstedt insbesondere Anregungen zur Festsetzung des Gebietscharakters gegeben worden. Im Rahmen ih-

rer Planungshoheit mit besonderem Blick auf den Ortscharakter von Klein Sisbeck, der durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen an der gewählten Festsetzung eines Dorfgebietes festzuhalten. Im Hinblick auf besondere Störfaktoren hat sie jedoch die Einschränkung vorgenommen, dass Tankstellen, Vergnügungsstätten und Betriebe zur Be- und Verarbeitung bzw. Sammlung und Lagerung forst- und landwirtschaftlicher Produkte unzulässig sind. Durch die gewählte Vorgehensweise erachtet die Gemeinde dem Charakter des kleinen Dorfes Klein Sisbeck in besonderem Maße zu entsprechen.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 5.0 der Begründung zu entnehmen.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte nicht berücksichtigt werden konnten, sind sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht worden.

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die Erschließung erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Er wird die bereits ausgebaute Straße "Im Bökengarten" nach Osten verlängern. Die Straßen werden nach ihrer Fertigstellung an die Gemeinde übertragen. Insofern wurde auch auf die gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde werden voraussichtlich keine besonderen Kosten entstehen, da die Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.09.2010 bis 25.10.2010 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 13.12.2010 durch den Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt beschlossen.

Groß Twülpstedt, den 19.01.2011

Gez. Schlichting

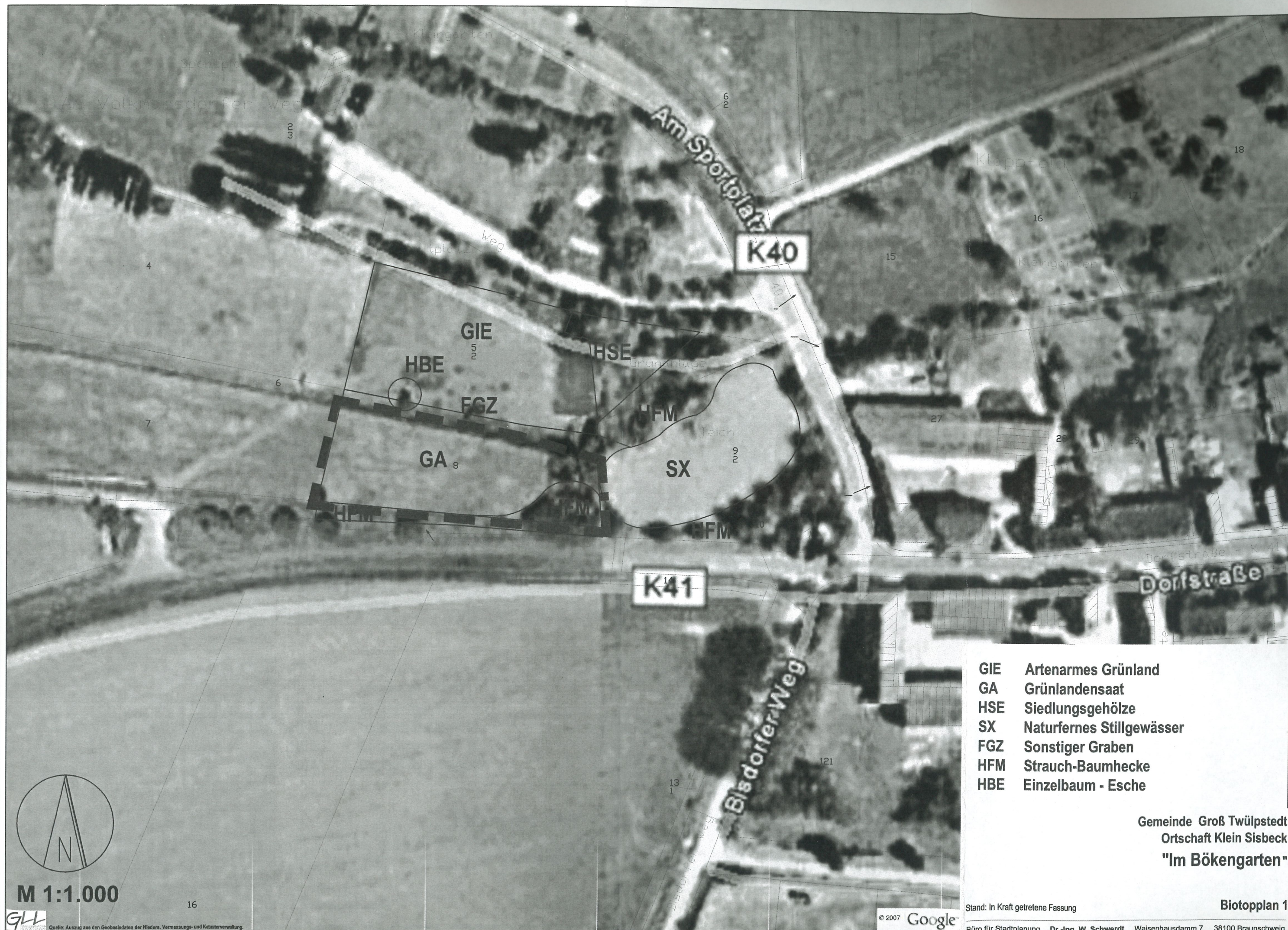
(Bürgermeister)

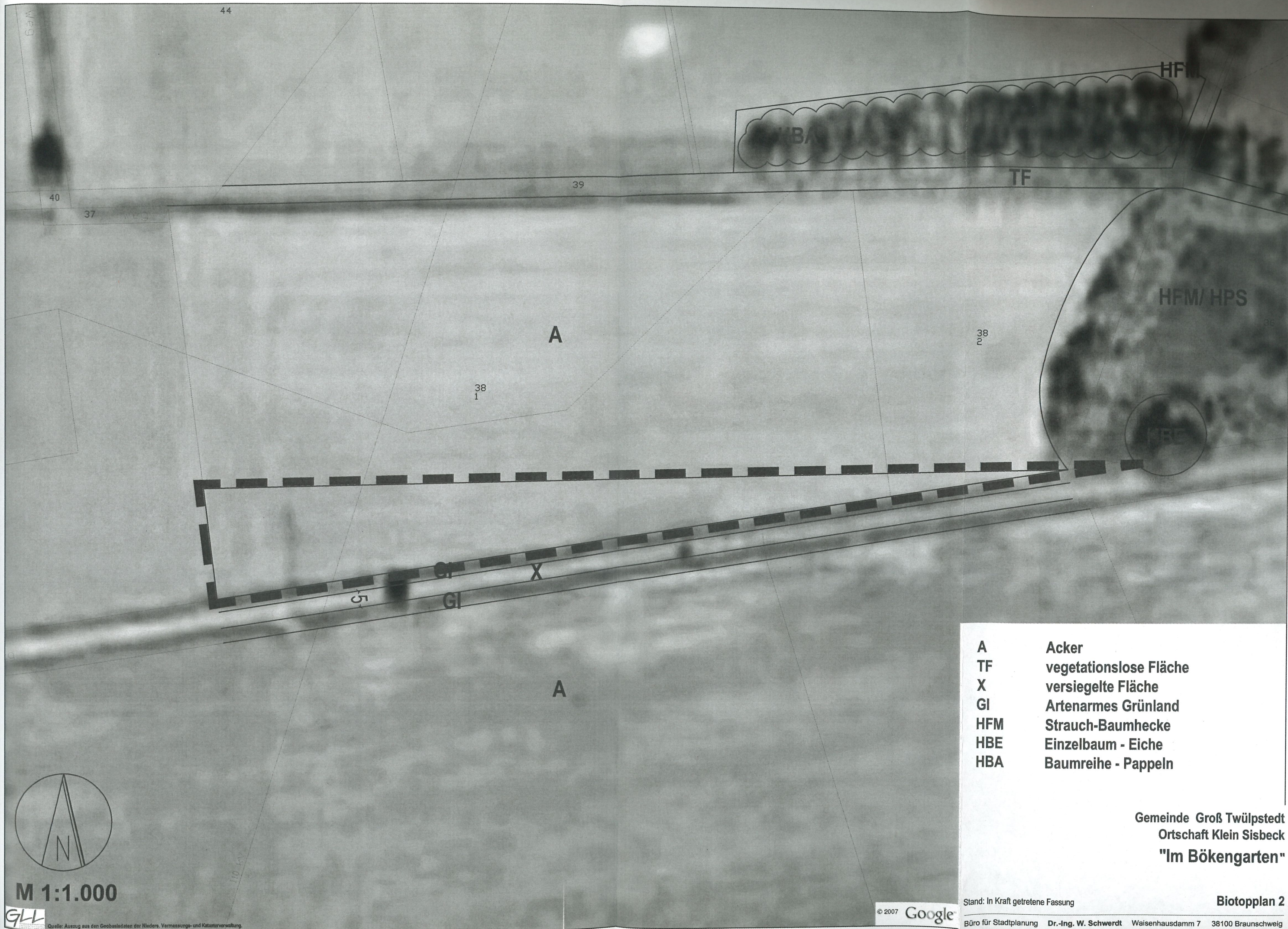
Siegel

(Gemeindedirektor)

Anlagen:

- Eingriffsregelung: Biotop-Plan 1
- Eingriffsregelung: Biotop-Plan 2





- | | |
|-----|------------------------|
| A | Acker |
| TF | vegetationslose Fläche |
| X | versiegelte Fläche |
| GI | Artenarmes Grünland |
| HFM | Strauch-Baumhecke |
| HBE | Einzelbaum - Eiche |
| HBA | Baumreihe - Pappeln |

Gemeinde Groß Twülpstedt
Ortschaft Klein Sisbeck
"Im Böckengarten"

Stand: In Kraft getretene Fassung

Biotopplan 2

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig