

Gemeinde Groß Twülpstedt



Bebauungsplan Ihlenkamp

Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich gem. § 13b BauGB

Begründung

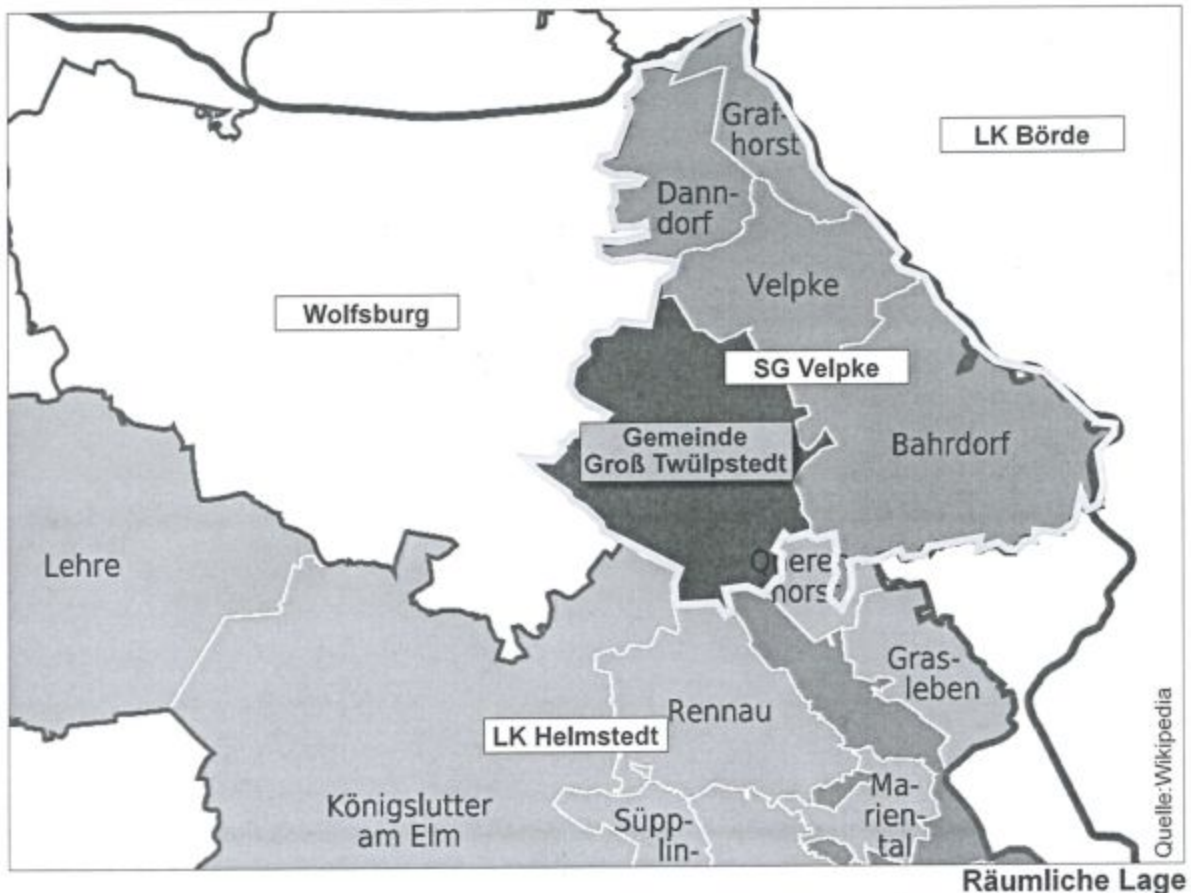


| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|-------|
| 1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes | 3 |
| 2. Bebauungs- und Erschließungskonzept | 7 |
| 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen | 8 |
| 3.1 Landes-Raumordnungsprogramm | 8 |
| 3.2 Regionales RaumordnungsprogrammSatzungen | 8 |
| 3.3 Flächennutzungsplan | 10 |
| 3.4 Bebauungsplan | 10 |
| 3.5 Vorrangige Innenentwicklung | 11 |
| 4 Festsetzungen des Bebauungsplanes | 12 |
| 4.1 Räumlicher Geltungsbereich | 12 |
| 4.2 Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 4.3 Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 4.4 Baugrenzen | 13 |
| 4.5 Bauweise | 13 |
| 4.6 Verkehrsflächen | 14 |
| 4.7 Anlage zur Regelung des Wasserabflusses | 14 |
| 4.8 Geh- und Fahrrecht | 14 |
| 4.9 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 15 |
| 4.10 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz | 15 |
| 5. Ver- und Entsorgung | 15 |
| 6. Immissionen | 17 |
| 6.1 Gewerbepark Zuckerfabrik | 17 |
| 6.2 Immissionen L 322 | 18 |
| 6.3 Sonstige Immissionen | 18 |
| 7. Bodengutachten | 19 |
| 8. Umweltbelange | 20 |
| 9. Flächenbilanz | 20 |
| 10. Bodenordnung | 20 |
| 11. Kosten | 20 |
| 12. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange | 20 |
| 13. Nachrichtliche Übernahmen | 21 |
| 14. Bauleitplanverfahren - Abwägung | 21 |
| 15. Verfahrensvermerk | 21 |

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.

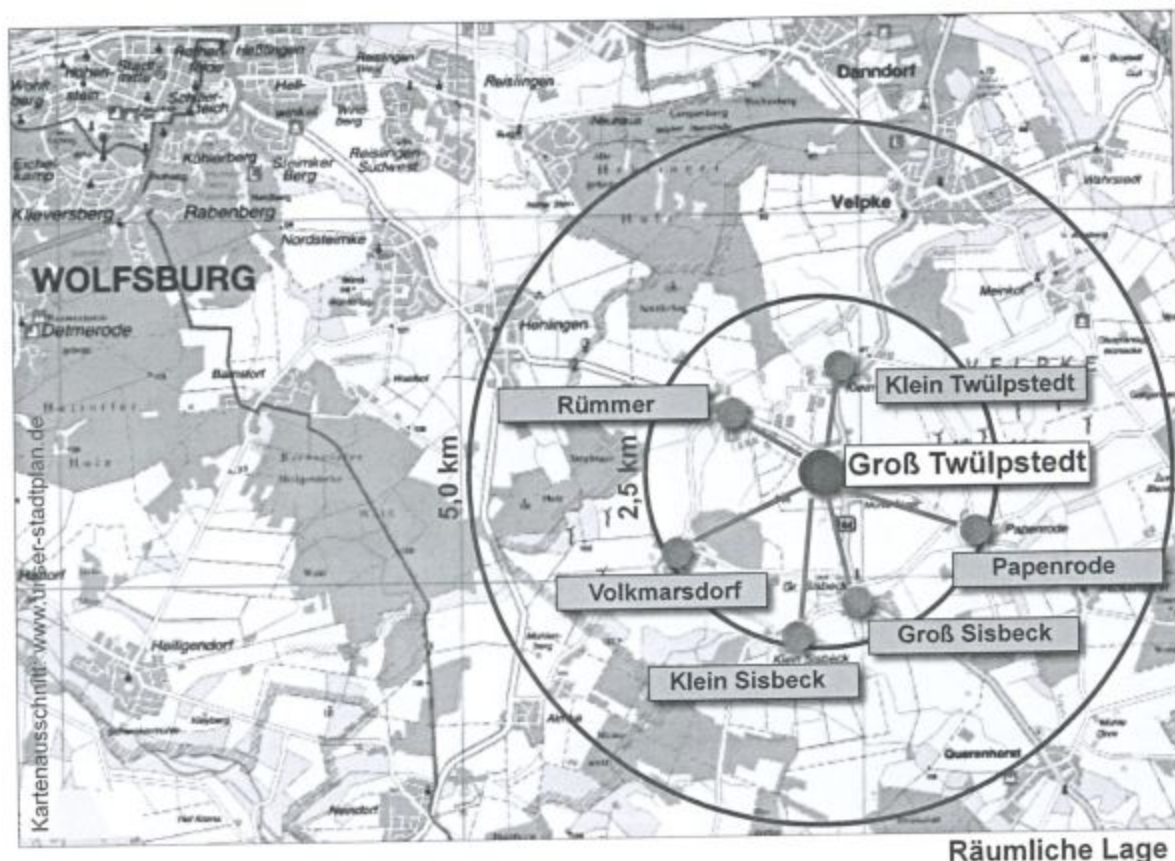


Das Gebiet der Samtgemeinde Velpke hat eine Fläche von rund 120 km². Zur Samtgemeinde gehören die Mitgliedsgemeinden Bahrdorf, Dann-dorf, Graf-horst, Groß Twülpstedt und Velpke. Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist Velpke. Insgesamt leben rund 12.700 Menschen in den 16 Ortsteilen und Siedlungen der Samtgemeinde.

Die 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 Gemeinde Groß Twülpstedt liegt im Südwesten des Samtgemeindegebietes und ist mit über 2.600 Einwohnern und einer Fläche von 36,5 km² nach Velpke die zweitgrößte Gemeinde der Samtgemeinde Velpke.

Die Ortschaft Groß Twülpstedt stellt den Mittelpunkt der Gemeinde Groß Twülpstedt dar, um den die Ortsteile Groß Sisbeck, Klein Sisbeck, Klein Twülpstedt, Papenrode, Rümmer und Volkmarshaus ringförmig angeordnet sind.

In Groß Twülpstedt befinden sich als öffentliche Einrichtungen die „Grundschule Am See“ und die Kindertageseinrichtung „Pustebblume“.

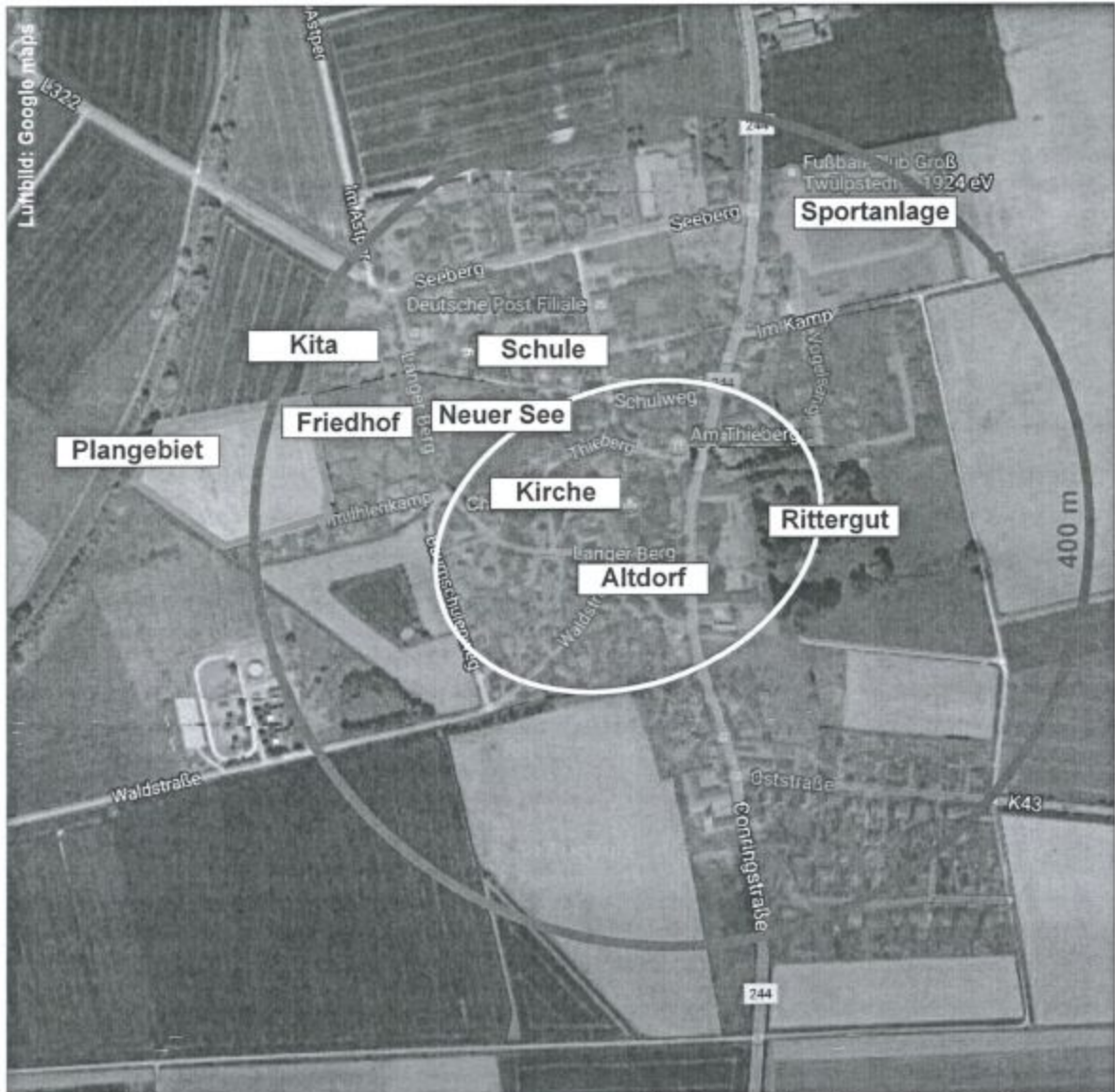
Die benachbarten, zentralen Orte mit ihren infrastrukturellen Angeboten zur Deckung des täglichen und des speziellen Bedarfs sind auf kurzem Weg über die B 244 gut in das vorhandene, klassifizierte Straßennetz eingebunden. Das Grundzentrum Velpke ist in 5 km, das Mittelzentrum Helmstedt in 20 km und das Oberzentrum Wolfsburg ist in 10 km erreichbar. Weiterhin ist Groß Twülpstedt über Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Als *Twülpstidi* ist das Dorf urkundlich 1145 unter den Gütern des Klosters Berge erstmals erwähnt worden.



Der berühmte Universalgelehrte Hermann Conring (1606 - 1681) ist als Persönlichkeit eng mit dem Ort Groß Twülpstedt verbunden. Hermann Conring war Professor, Polyhistor und Reichspublizist, sowie Leibarzt der Königin Christina von Schweden, dänischer Staatsrat und Leiter des bremen-verdischen Archivs in Stade. Er gilt als Begründer der Wissenschaft der deutschen Rechtsgeschichte.

Im Jahre 1665 erwarb er in Groß Twülpstedt das Rittergut der von Bartsleben vom Haus Baunschweig. Nach seinem Tod im Jahr 1681 wurde Hermann Conring in der Gruft der dortigen Kirche St. Maria St. Cyriakus beigesetzt. Die lateinische Inschrift auf seinem Grabstein, der auf seinem Gut in Groß Twülpstedt steht, lautet übersetzt: „*In diesem Hügel ist beschlossen der Berater von Königen und Fürsten, Doktor des öffentlichen Völkerrechts, Kenner der gesamten Philosophie, der praktischen und theoretischen, ein ausgezeichneter Philologe, Redner, Dichter, Historiker, Arzt, Theologe. Du glaubst viele seien hier beigesetzt? Einer ist es: Hermann Conring, das Wunder des Jahrhunderts.*“



Siedlungsstruktur Groß Twülpstedt

Groß Twülpstedt gliedert sich siedlungshistorisch und von der Nutzungsstruktur in das ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Altdorf und in Wohnbaugebiete aus der zweiten Hälfte des 20-igsten Jahrhunderts.

Das ursprüngliche Altdorf wird geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen, das Rittergut und die Kirche. Die Pfarrkirche St. Maria St. Cyriakus aus dem 12. Jahrhundert mit romanischer Apsis sowie gotischem Chorviereck und Langhaus bildet die Ortsmitte und ist mit ihrem Turm ein von weitem erkennbares Wahrzeichen.

Das Altdorf, entwickelte sich entlang der heutigen B 244 in Nord-Süd-Richtung und nach Westen am 'Thieberg' und 'Langen Berg'.



Kirche St. Maria St. Cyriakus



Grundschule Am See



Ihlenkamp



Neuer See

Die öffentlichen Einrichtungen Grundschule und Kindertagesstätte liegen im Westen der Ortslage in Nachbarschaft zum 'Neuen See' und zum Friedhof.

Im Nordosten von Groß Twülpstedt befindet sich an der B 244 ein Gewerbebetrieb mit Kfz-Handel und Kfz-Werkstatt.

Wohngebiete entstanden sukzessive im Osten der Ortslage im Bereich der Oststraße/Am Windmühlenberg und im Bereich der Straße Vogelsang sowie auf kleineren innerörtlichen Freiflächen.

Neue Wohngebiete sind in den letzten zwanzig Jahren nicht entwickelt worden. dadurch lässt sich die aktuelle Nachfrage nach Bauplätzen erklären. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es für die neuen Grundstücke des Bebauungsplanes schon eine große Anzahl an Bewerbern, die fast ausschließlich Einwohner aus Groß Twülpstedt und den umliegenden Ortschaften sind, bzw. ehemalige Einwohner, deren Wunsch es ist, nach Groß Twülpstedt zurückzukommen. So lässt sich der große Bedarf an einer 'echten Eigenentwicklung' in Groß Twülpstedt erklären und begründen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken sind innerhalb von Groß Twülpstedt 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. 2 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen der Ortslage an. Das Plangebiet schließt im Osten und Süden an vorhandene Bebauung des 'Ihlenkamp' an.

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 Groß Twülpstedt nicht zur Verfügung.

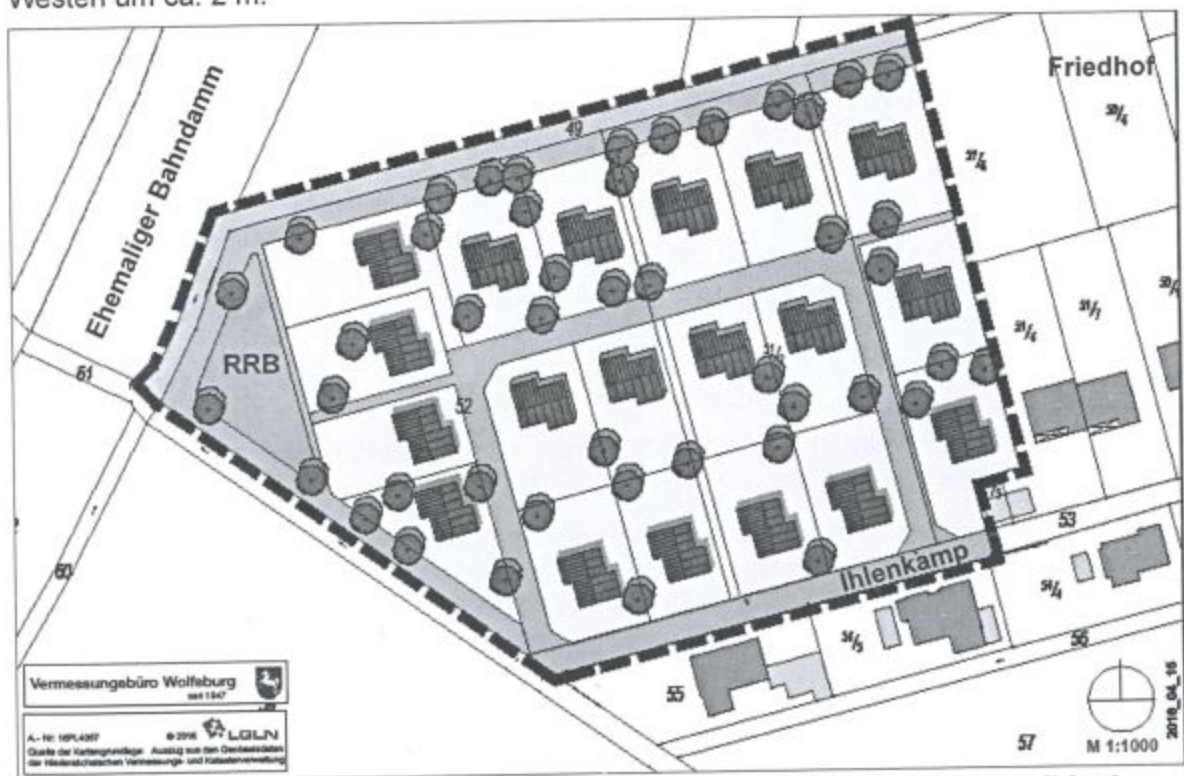
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 7) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt.

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 'Ihlenkamp' im Ortsteil Groß Twülpstedt beschlossen.

2. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Groß Twülpstedt. Es hat eine Größe von ca. 2 ha und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von Osten nach Westen um ca. 2 m.



Bebauungskonzept Ihlenkamp

Im Süden grenzt es an die Straße 'Ihlenkamp' mit der vorhandenen Einfamilienhausbebauung. Im Osten befindet sich der Friedhof von Groß Twülpstedt. Im Norden und Südwesten liegen landwirtschaftliche Flächen. Der Bahndamm der ehemaligen Bahnlinie Schandelah - Velpke tangiert das Plangebiet im Westen. Entwässerungsgräben befinden sich an den Nord-, West- und Südwestgrenzen.

Das Bebauungskonzept sieht 19 Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 - 800 m² vor. Die südlich und östlich angrenzenden Siedlungsteile weisen Wohnnutzungen mit Einfamilienhäusern in 1- bis 2-geschossiger Bauweise auf. Diese offene Bauweise mit Wohngebäuden soll auch für das Plangebiet zulässig sein.

Die verkehrliche Anbindung an das inner- und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße 'Ihlenkamp'. Die Planstraßen zur inneren Erschließung des Baugebietes sind als Einhang vorgesehen. Die Möglichkeiten der Realisierung eines Fußweges in der Straße „Langer Berg“ werden unabhängig vom Bebauungsplan geprüft.

Groß Twülpstedt ist in den Öffentlichen Personennahverkehr über die Buslinie 380 (Helmstedt - Velpke - Wolfsburg) eingebunden. Der Einzugsradius von 500 m der Bushaltestelle 'Dorf' erfasst das gesamte Baugebiet.

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, wird zur Vermeidung von zusätzlichen Belastungen des Vorfluters der Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens notwendig.

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-, Wissenschafts- 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 unter 20 Wohneinheiten entspricht einem mehrjährigen Planungshorizont. Der durch das RROP vorgegebene Rahmen wird eingehalten.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm liegt die Änderungsfläche außerhalb des vorhandenen bzw. planerisch gesicherten Siedlungsbereiches.

Die Zeichnerische Darstellung des RROP weist nicht nur für das Plangebiet sondern für alle an den Siedlungsbereich von Groß Twülpstedt anschließenden Landschaftsteile Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aus. Die Ausweisung erfolgt zum Schutz einer nachhaltigen

Landbewirtschaftung für Gebiete mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial.

Da die Ausweisung nicht nur für das Plangebiet, sondern für alle an den Siedlungsbereich von Groß Twülpstedt anschließenden Landschaftsteile erfolgt, sind die Möglichkeiten einer Ortsentwicklung eingeschränkt. In Abwägung der unterschiedlichen Belange wird der Siedlungsentwicklung für das Planvorhaben gegenüber den Belangen der Landwirtschaft der Vorrang eingeräumt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nördlich der Straße 'Ihlenkamp' in einer Bautiefe Wohnbauflächen und ansonsten Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13b BauGB. Danach kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

3.4 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 am 10.01.2018 gefasst.

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 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 Flächenneuinanspruchnahme 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 Flächenneuinanspruchnahme zu vermeiden und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten zu stärken.

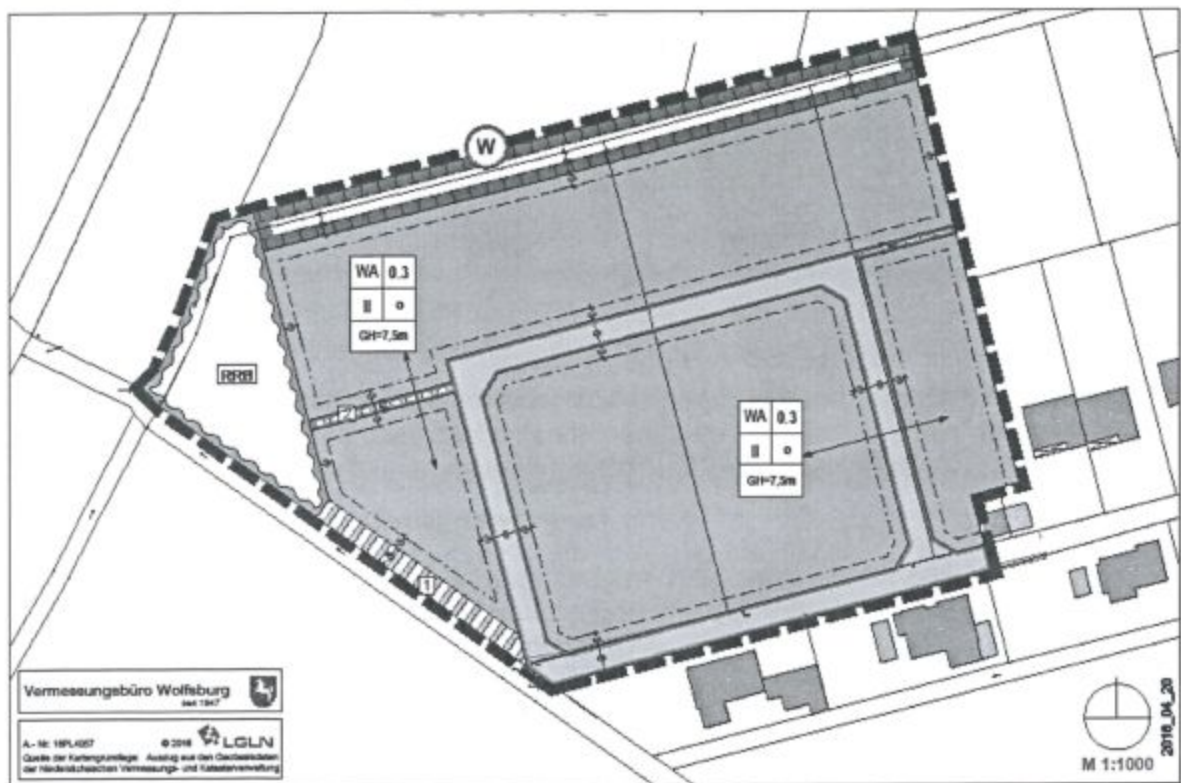
Die neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung der Bodenschutzklausel durch die erweiterten Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) und ist wie diese vor dem Hintergrund der Zielstellung des Bundes zu sehen, die Neuinanspruchnahme 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 Groß Twülpstedt auf der Grundlage einer Luftbilddauswertung 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



Zeichnerische Festsetzungen

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Groß Twülpstedt, westlich des Friedhofs und nördlich der Anliegerstraße 'Ihlenkamp'.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst die Flurstücke 49 tlw., 51/2, 51/6 tlw., 52, 53 tlw. (Wegeparzelle Ihlenkamp) und 58 tlw. in der Flur 1 der Gemarkung Groß Twülpstedt mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0 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 ausgeschlossen.

Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Norden und Südwesten von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind. Die festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der nördlichen Grabenparzelle sowie ergänzende private Pflanzungen auf den Baugrundstücken 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 Groß Twülpstedt 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 leicht 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

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den 'Ihlenkamp' an das inner- und überörtliche Straßennetz. Die innere Erschließung wird über einen Einhang vom Ihlenkamp hergestellt.

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.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der fußläufigen Anbindung der anschließenden Flächen im Osten.

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 'zusätzliche Stellplätze' auf den Baugrundstücken.

4.6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Nutzung durch Fahrzeuge für die Unterhaltung der anschließenden Grünfläche (Flurstück 51/6) und durch Fahrzeuge für Pflegemaßnahmen der Grabenparzelle (Flurstück 49) ist zulässig.

4.7 Anlage zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Im Westen des Baugebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorzusehen. Das im Baugebiet gesammelte Niederschlagswasser wird aufgrund der Topografie und der Vorflut oberflächennah über Entwässerungsrinnen mit Abdeckrost innerhalb der Planstraßen abgeleitet.

Die Dimensionierung des Regenrückhalteraaumes erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt auf der Grundlage des DWA-A 117. Der erforderliche Regenrückhalteraum wird als offenes Erdbecken gestaltet. Der gedrosselte Abfluss wird in den direkt daneben verlaufenden Vorfluter (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist an der Südwest- und Nordwestseite in Nachbarschaft zu den vorhandenen Grabenparzellen ein mindestens 3 m breiter Fahrstreifen zugunsten des Unterhaltungsträgers der benachbarten Grabenparzelle für Pflegemaßnahmen des Grabens herzustellen.

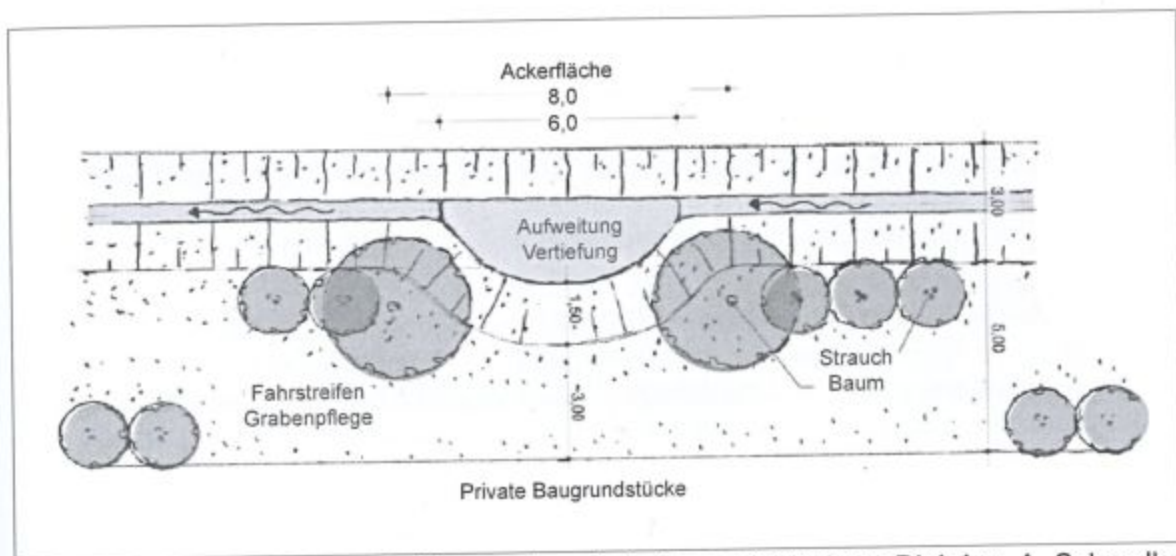
4.8 Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das mit Ziffer 1 gekennzeichnete Geh- und Fahrrecht im Südwesten des Plangebietes wird für Pflegemaßnahmen des Grabens festgesetzt. Begünstigter ist der Unterhaltungsträger der benachbarten Grabenparzelle.

Das mit Ziffer 2 gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen der westlichen Planstraße und dem Regenrückhaltebecken dient der Ableitung des Regenwassers und dem Zugang zum Regenrückhaltebecken. Begünstigter ist der Betreiber des Regenrückhaltebeckens.

4.9 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gewässerrandstreifen, nördliche Grabenparzelle



Zeichnung: Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. A. Schmolke

Die festgesetzten Renaturierungsmaßnahmen am nördlichen Entwässerungsgraben sind nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens durchzuführen. Die Sohlhalbschalen (Beton) sind auszubauen. Es werden 3 Aufweitungen von 6-8 m Länge und bis zu 2 m Breite sowie eine Grabenvertiefung von 0,5 m unter das jetzige Niveau vorgeschlagen. Baum- und Strauchpflanzungen sowie eine Gras- und Wildstaudenansaat ergänzen die Renaturierungsmaßnahmen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist ein Fahrstreifen als Schotterrasen in mindestens 3 m Breite zugunsten des Unterhaltungsträgers der benachbarten Grabenparzelle herzustellen.

4.10 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt hat ein Ausgleichsbedarf von 15.461 Werteeinheiten 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. Neben geringen Grundwasserflurabständen weisen die anstehenden Böden 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 die Möglichkeiten der Niederschlagswasserrückhaltung untersucht. Als abwassertechnisch und wirtschaftlich geeignete Lösung hat sich der Bau eines Regenrückhaltebeckens ergeben.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist im Westen des Baugebietes geplant. Das im Baugebiet gesammelte Niederschlagswasser wird aufgrund der Topografie und der Vorflut oberflächennah über Entwässerungsrinnen mit Abdeckrost innerhalb der Planstraßen abgeleitet.

Der Regenrückhalteraum ist als offenes Erdbecken gestaltet. Der gedrosselte Abfluss wird in den direkt daneben verlaufenden Vorfluter (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet.

Für die wassertechnischen Berechnungen wird eine Regenspende gemäß KOSTRA 2010 für Gr. Twülpstedt angesetzt. Die Berechnung des Regenrückhalterumes erfolgt gemäß DWA-A 117 im vereinfachten Verfahren. Die Berechnung des Regenrückhalterumes wird für ein Ereignis mit einer Wiederkehrzeit von $T = 10$ Jahren bemessen.

Gemäß Vorgabe des Landkreises Helmstedt ist der Durchlass unter dem stillgelegten Bahndamm für HQ5 nachzuweisen. Der Querschnitt des Durchlasses ist durch den im Durchlass verlegten Schmutzwasserkanal eingeschränkt. Weiterhin weist der Durchlass gemäß Topografieaufnahme vermutlich aufgrund von Ablagerungen Gegengefälle auf. Eine technische Berechnung der NLG ergibt, dass der Durchlass unter dem Bahndamm ein HQ5 nicht ohne Einstau abführen kann. Die Aufstauhöhe wurde zu 0,49 m berechnet, d.h. bei einem Aufstau von 0,49 m kann der vorhandene Durchlass das berechnete HQ5 abführen. Diese berechnete Aufstauhöhe wurde allein aufgrund des Abflusses HQ5 ohne Berücksichtigung von zeitlichen Aspekten ermittelt. Um die Auswirkungen des Einstaus genauer zu untersuchen und zu bewerten, wurde von der NLG darüber hinaus eine Berechnung mit einem hydraulischen Modell durchgeführt und dabei wurden die Auswirkungen des Einstaus auf das geplante Regenrückhaltebecken des Baugebietes Ihlenkamp untersucht.

Es konnte unter Verwendung der Topografieaufnahme für das Baugebiet in Verbindung mit Laserscandaten des Landkreises Helmstedt als Grundlage für ein DGM und mit Berechnungen des hydraulischen Modells HYSTEM-EXTRAN von der NLG gezeigt werden, dass sich der Einstaubereich infolge Rückstau am vorhandenen Durchlass unter dem Bahndamm außerhalb der bebauten Flächen einstellt. Da das gestaute Wasser ab einer

Höhe von 85,60 m NHN nach Norden übertritt und in Richtung L 322 abfließt, wird bei Ereignissen mit einer Wiederkehrzeit von $T = 5$ a ein Wasserstand von 85,68 m NHN nicht überschritten.

Ein möglicher Einstau führt dazu, dass der gedrosselte Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken des Baugebietes Ihlenkamp zeitweise behindert ist. Es konnte nachgewiesen werden, dass dies zu einem Anstieg des Bemessungswasserstandes im Regenrückhaltebecken von ca. 8 cm führt. Es verbleibt dann aber nach wie vor ein Freibord von ca. 12 cm, bevor das Regenrückhaltebecken überläuft. Umgekehrt kann infolge Durchlass unter dem Bahndamm eingestautes Wasser nicht in das Regenrückhaltebecken fließen und bei entsprechender Aufhöhung des Geländes im Westen des Baugebietes auf das Dammkronenniveau des Regenrückhaltebeckens ist das Baugebiet vor Überflutung sicher.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Wie alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen 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 von Hinterlieger-Grundstücken 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 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 Gewerbebetrieben, 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.

Das geplante Wohngebiet Ihlenkamp liegt in einer Entfernung von ca. 500 m zur gewerblichen Nutzung. Weiterhin ist das Gewerbegebiet mit einem Lärmschutzwall versehen und der benachbarte, hohe Bahndamm bietet eine zusätzliche Abschirmung. Immissionen, die zu einer Überschreitung der Schutzansprüche der geplanten und vorhandenen Siedlungsteile von Groß Twülpstedt führen, sind nicht erkennbar. Es werden keine zusätzlichen Schutzansprüche geschaffen, da bereits jetzt Wohnnutzungen insbesondere in Rümmer in weitaus kürzeren bzw. in Groß Twülpstedt in 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.

6.2 Immissionen L 322

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ermittelt alle fünf Jahre die Verkehrsmengen auf den Bundesfernstraßen und den Landesstraßen in Niedersachsen. Die erfassten Zahlen dienen u.a. der Ermittlung der Schallbelastung. Die letzte veröffentlichte Zählung ist die Verkehrsmengenkarte von 2010 der NLSTBV. Als Verkehrsmenge der L 322 wird ein DTV von 3100 mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 400 Fahrzeugen angegeben. Aktuelle Verkehrserhebungen der Samtgemeinde von 2017 haben einen etwas höheren DTV mit 3200 KFZ und einen geringeren Schwerlastverkehrsanteil von 200 Fahrzeugen ergeben. Daraus ergibt sich eine Schallbelastung von tags 51,9 dB(A) und nachts 41,5 dB(A). Somit werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau unterschritten.

6.3 Sonstige Immissionen

An den Geltungsbereich grenzen Acker- und Grünlandflächen an. Das Grünland wird beweidet von ein paar Pferden eines südlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes. Durch

die Bewirtschaftung der Flächen bzw. der Hofstelle können Stäube, Gerüche und Geräusche entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren sind. Gerade in der Bestell- und Erntezeit ist mit Immissionen auch in den späten Abendstunden, nachts und in den frühen Morgenstunden zu rechnen.

Um möglichen Immissionen entgegenzuwirken, werden Anpflanzungen in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen auf den privaten Baugrundstücken angeregt.

7. Bodengutachten

Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Bodengutachten von der bsp Ingenieure, Braunschweig - 2015) erstellt. Für das geplante Baugebiet „Ihlenkamp“ wurden Erkundungen der Bodeneigenschaften für den Kanalbau, für den Neubau von Straßen und Wegen sowie Untersuchungen der vorhandenen Asphaltdecke der Ihlenkamp auf Schadstoffe vorgenommen. Weiterhin erfolgte eine Einschätzung zur Versickerungsfähigkeit der Böden.

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

Gründungen

Bei nicht unterkellelter Bauweise und einer Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten liegen die Gründungssohlen der Gebäude im Schluff, im Sand bzw. im Geschiebemergel. Diese Schichten sind meistens ausreichend tragfähig und grundsätzlich in der Lage, die Bauwerkslasten setzungsverträglich aufzunehmen. Locker gelagerte Böden und weich konsistente Böden bzw. organische Böden sind nicht ausreichend tragfähig und fachgerecht nachzuverdichten bzw. auszubauen und lagenweise verdichtet wieder einzubauen.

Bei unterkellelter Bauweise liegen die Gründungssohlen der Gebäude im Sand bzw. im Geschiebemergel. Diese Böden sind grundsätzlich gut tragfähig und in der Lage die Bauwerkslasten setzungsverträglich aufzunehmen. Locker gelagerte Böden sind fachgerecht nachzuverdichten. Weich konsistente Böden in der Gründungssohle sind nicht ausreichend tragfähig und gegen gut verdichtbares Material auszutauschen.

Die Keller sind aufgrund der hohen Grundwasserstände gegen drückendes Wasser abzdichten (Weiße Wanne).

Grundsätzlich werden für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 erforderlich.

Grundwasser

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde in den Kleinrammbohrungen das Grundwasser in Tiefen von 1,1 m bis 2,0 m u. GOK angebohrt. Aufgrund von Erfahrungswerten ist jedoch davon auszugehen, dass nach lang anhaltenden Niederschlagsereignissen und aufgrund jahreszeitlicher und langjähriger Schwankungen das Grundwasser im Untersuchungsgebiet um bis zu 0,5 m gegenüber den gemessenen Wasserständen ansteigen kann.

Im oberflächennahen Bereich kann es nach starken Niederschlagsereignissen und feuchten Witterungsperioden zu Staunässe durch versickerndes Niederschlagswasser kommen. Als Bemessungswasserstand kann ein Grundwasserstand von 0,3 m unter derzeitigem GOK angesetzt werden.

Regenwasserversickerung

Die Untersuchungsergebnisse der Boden- und Grundwassersituation zeigen, dass eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden und der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist.

8. Umweltberlange § 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.

Das Verfahren wird auf der Grundlage des § 13b BauGB fortgeführt, ein Umweltbericht ist daher formal nicht erforderlich. 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. Flächenbilanz

| Nutzung | Fläche m ² | % - Anteil |
|--|-----------------------|------------|
| Plangebiet BBL | 19.011 | 100 % |
| Wohnbauflächen NBL | 13.698 | 72,1 % |
| Verkehr (Straße 'Ihlenkamp') | 636 | 3,3 % |
| Verkehr (Planstraßen) | 1.422 | 7,5 % |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) | 46 | 0,2 % |
| Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 | 280 | 1,5 % |
| Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 | 85 | 0,4 % |
| Flächen für Grünordnung (nördl. Gewässerranstreifen) | 1.422 | 7,5 % |
| Regenrückhaltebecken | 1.422 | 7,5 % |

10. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

11. Kosten

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

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

12. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Hinweise liegen nicht vor.

Gemeinde Groß Twülpstedt

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Ihlenkamp"



05/2018

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..... | 7 |
| 3.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften | 7 |
| 3.2 Schutzgut Boden | 9 |
| 3.3 Schutzgut Wasser | 11 |
| 3.3.1 Grundwasser | 11 |
| 3.3.2 Oberflächenwasser..... | 11 |
| 3.4 Schutzgut Klima/Luft..... | 12 |
| 3.5 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)..... | 13 |
| 3.6 Schutzgut Mensch | 15 |
| 3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter..... | 16 |
| 3.8 Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft..... | 16 |
| 3.9 Wechselwirkungen | 17 |
| 4. Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft..... | 18 |
| 4.1 Art und Umfang der Bebauungsplanung | 18 |
| 4.2 Auswirkungen der Bebauungsplanung | 18 |

| | |
|---|--------------|
| 4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung | 20 |
| 4.4 Eingriffsbilanzierung | 22 |
| 5. Maßnahmen der Grünordnung innerhalb der B-Plangrenzen..... | 24 |
| Anhang | |
| Gehölzliste | 26 |
| Literatur/Quellenverzeichnis | 27 |
| <u>Karten</u> | |
| Karte 1 - Biotoptypen Bestand und Bewertung | M. 1 : 1.000 |
| Karte 2 - Grünordnerische Festsetzungen | M. 1 : 1.000 |

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass

Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG), Geschäftsstelle Braunschweig erteilte dem Büro Schmolke im April 2016 den Auftrag zum Bebauungsplan „Ihlenkamp“, Gemeinde Groß Twülpstedt 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 Westen der Ortslage Groß Twülpstedt die Anlage eines ca. 2 ha großen Wohngebiets.

Der Bebauungsplan Ihlenkamp wird nach §13b Bau GB 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 somit die räumlich-strukturelle und ästhetische Ergänzung des bereits vorgegebenen Bebauungskonzeptes des Bebauungsplanes Ihlenkamp 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 westlichen Rand der Ortslage Groß Twülpstedt. Im Süden wird es durch die Straße „Im Ihlenkamp“ und im Osten durch die Angrenzende Bebauung begrenzt. Im Norden und Südwesten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Es umfasst eine Fläche von ca. 2 ha die z.Z. landwirtschaftlich genutzt wird. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an einen ehemaligen Bahndamm.



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 Westen der Gemeinde Groß Twülpstedt am Nordrand des Landkreis Helmstedt in der naturräumlichen Region „Weser-Aller-Flachland (stärker kontinental geprägter Teil) und der naturräumlichen Untereinheit Ostbraunschweigisches Flachland“ (624) und gehört zur naturräumlichen Einheit „Twülpstedter Lehmplatte“ (624.22) und zur Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen.

Hier dominieren großflächig Geschiebelehme und -sande aus dem Drenthe Stadium der Saale-Kaltzeit und holozäne Schmelzablagerungen (Sand und Kies). Das Planungsgebiet fällt von Südosten nach Nordwesten mit etwa 2% Gefälle ab. Es werden NN-Höhen von 87,60m NN (Osten) bis 85,60 m NN (Westen) 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 als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Wohnbauflächen“ aus. Ein notwendiges Änderungsverfahren des FN-Plans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

LR-Plan

Nach dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Helmstedt (Cassel, Quentin, 1995-2004) ist der Bereich des B-Plans Ihlenkamp 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 Ihlenkamp wird z.Z. vom Planungsbüro Schütz aus Braunschweig erarbeitet. Vorgesehen ist eine Einfamilienhausbebauung in 1-bis 2-geschossiger Bauweise mit einer maximalen Höhe von 7,5 m. Geplant sind 19 Grundstücke mit einer mittleren Größe von 650-800 m². Das Baugebiet soll über die Straße 'Im Ihlenkamp' angebunden werden. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Für das Baugebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| BBL Bruttobauland | 19.080 m ² |
| NBL Nettobauland | 13.865 m ² |
| Verkehr (Straße ,Ihlenkamp“) | 647 m ² |
| Verkehr (Planstraßen) | 1.422 m ² |
| Verkehr (bes. Zweckbestimmung) | 162 m ² |
| Flächen für Grünordnung | 1.720 m ² |
| Regenrückhaltebecken | 1.264 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 Naturhaushaltes 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

Das Plangebiet wird im Wesentlichen geprägt durch eine Grünlandfläche (westlich) und eine Ackerfläche, die östlich an einen Baum- und Strauchbestand grenzt, der den Ortsrand abschirmt. Die Nord-, West- und Südgrenze des Planungsgebiets bilden naturferne Entwässerungsgräben (vgl. Plan 1 - Bestand).

Zur Beurteilung der Vegetationssituation der Flächen wurde eine Aufnahme der Biotop- und Vegetationsstrukturen im Mai 2016 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 B-Plangebiet liegt zur Hälfte auf einer Sandackerfläche (AS), die intensiv ackerbaulich (z.Z. Getreide) genutzt wird. Eine artenreiche Ackerbegleitflur ist deshalb nicht vorhanden. Im Westen grenzt die Ackerfläche an eine sonstige feuchte artenarme Grünlandfläche (GIF) und im Osten an den eingegrünten Ortsrand von Groß Twülpstedt.

Im Süden zur Straße ‚Im Ihlenkamp‘ (OVS) werden die Grünlandfläche und die Ackerfläche von einem ca. 2m breiten gemähten artenarmen Scherrasenstreifen (GRA) begrenzt.

Der östlich angrenzende bisherige Ortsrand besitzt im südlichen Bereich einen schmalen Ziergehölzstreifen (BZE) aus überwiegend einheimischen Baumarten (*Corylus avellana*, Obstgehölze, *Sorbus aria*, vereinzelt *Pinus sylvestris*). Nach Norden schließt sich ein lockeres Siedlungsgehölz (HSN) aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten (z.B. *Spirea arguta*, *Picea pungens* ‚Glauca‘, *Picea glauca* ‚Conica‘, *Forsythia intermedia*) an, das weiter nördlich in ein artenreiches dichtes Siedlungsgehölz (HSE) aus überwiegend heimischen Baumarten (*Salix spec.*, *Acer spec.*, *Crateagus monogyna*, *Betula pendula*, *Punus padus*, *Sorbus aucuparia*) übergeht.

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an einen ehemaligen, ca. 8-10m hohen alten Bahndamm mit einem lockeren ca. 30-50 Jahre alten Baumbestand aus *Quercus robur*, *Sorbus aucuparia*, *Crateagus monogyna*, *Aesculus hippocastanum*, *Robina pseudoacaria* und *Rubus fruticosus* im Unterwuchs.

Die nördliche Planungsgrenze bildet ein naturferner, nährstoffreicher, mit Sohlhalbschalen befestigter Graben (FGX) und die westliche und südwestliche Grenze ein nährstoffreicher Graben (FGR).

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 (HPS, HSE, HSN und BZE) sind aber potentielle Brutbereiche für typische und häufige Vogelarten des Siedlungsraumes (z.B. Amsel, Haussperling und Grünfink). Der angrenzende Planungsraum ist Nahrungsgebiet für typische und häufige Vogelarten des Siedlungsraumes. 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.

**Bewertungs-
kriterien****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 Biotyp. 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:

FGR (170 m²) = W3

FGX (600 m²) = W2

GIF (9.650 m²) = W2

AS (7.453 m²) = W1

GRA (110m²) = W1

HSN (110m²) = W2

BZE (340 m²) = W2

OVS (647 m²) = W0

3.2 Schutzgut Boden**Grundlagen**

Aus dem drenthezeitlichen Geschiebelehm im nordöstlichen Bereich und dem Auelehm über fluviatilen Sanden im südwestlichen Bereich des Planungsraumes hat sich eine nährstoffarme Pseudogley-Braunerde entwickelt, die bereits einer intensiven chemischen Verwitterung unterlag. Ab einer Tiefe von ca. 80 cm liegt ein Staunässehorizont, 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 bis geringe 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 wechselfeucht (Herbst). Das Adsorptionsvermögen (Fähigkeit anorganische und organische Ionen im Boden zu binden) und die Nährstoffversorgung sind gering. Dies spiegelt sich auch in den geringen Bodenwertzahlen von 15 (östliches Planungsgebiet) bis 37 (westliches Planungsgebiet) wieder. Die Historische

Karte des Landes Braunschweig (1746-1784) zeigt, dass der Bereich bereits frühzeitig als Acker bzw. Wiese genutzt wurde.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im März 2015 vom Ingenieurbüro bsp Ingenieure fünf Kleinrammbohrungen (KRB) bis 7 m Tiefe niedergebracht. Unter einer 0,35-0,40m mächtigen humosen, sandig bis schluffigen Oberbodenschicht steht bis in Tiefen von 1,1 bis 2,0 m ein schwach durchlässiger Schluff an, der eine weiche bis steife Konsistenz aufweist. Unterhalb des Schluffs befindet sich eine Mittelsandschicht, die je nach Schluffgehalt stark durchlässig bis durchlässig ist und die mit Ausnahme von KRB 2 von einer schwach durchlässigen Geschiebemergelschicht unterlagert wird.

Für eine Einstufung der Aushubmaterialien wurde eine Mischprobe entnommen und vom Büro BIOLAB Umweltanalysen GmbH aus Braunschweig untersucht. Dabei wurden keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen oberhalb der Zuordnungswerte für die Einbauklasse Z0 nach LAGA TR Boden festgestellt. Nur für den Parameter pH-Wert wurde mit pH 5,8 ein Wert gemessen, der formal zu einer Einstufung als Z2-Material führen würde. Vermutlich ist dieser niedrige pH-Wert auf die im Boden vorhandenen Huminsäuren zurückzuführen (vgl. Baugrunduntersuchung und -gutachten, bsp Ingenieure, 2015).

Bewertungskriterien

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 einen besonderen Schutzbedarf, da es sich um einen grundwasserbeeinflussten Boden handelt.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Grundwasser

Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes in der Schutzzone IIIA (westlicher Teil) und IIIB (östlicher Teil) (Verordnung vom 27.05.1998) (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 (101-150mm/a).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden im März 2015 vom Ingenieurbüro bsp Ingenieure in den Kleinrammbohrungen (s. Schutzgut Boden) das Grundwasser in Tiefen von 1,1 m bis 2,0 m angebohrt bzw. gemessen. Da keine langjährigen Pegelstände vorliegen, kann der Schwankungsbereich des Grundwassers nicht genau angegeben werden. Der Gutachter geht aber davon aus, dass das Grundwasser nach langanhaltenden Niederschlägen und aufgrund jahreszeitlicher Schwankungen um bis zu 0,5m gegenüber den gemessenen Wasserständen ansteigen kann.

Aufgrund der schwach durchlässigen Bodenschichten kann es oberflächennah zu Staunässe durch versickerndes Niederschlagswasser kommen (vgl. Baugrunduntersuchung und -gutachten, bsp Ingenieure, 2015).

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

Bewertungskriterien

Schutzgut Grundwasser

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

Bewertung

- **Das Schutzgut Grundwasser besitzt aufgrund der schwerdurchlässigen Deckschichten trotz relativ hohem Grundwasserstand keinen besonderen Schutzbedarf.**

3.3.2 Oberflächenwasser

An der Nord-, West- und Südgrenze des Planungsgebiets verlaufen naturferne Entwässerungsgräben (Brunken, 1986) mit Regelprofil und geradlini-

ger Linienführung, deren Sohle zum Teil mit Betonschalen (nördlicher verlaufender Graben) verbaut ist und die nur temporär Wasser führen. Die Entwässerungsgräben gehören zum Einzugsgebiet der Aller und fließen in den Groß Twülpstedter Bach, der in Nordwesten in den Katharinenbach mündet.

Die Entwässerungsgräben sind aufgrund des naturfernen Erscheinungsbilds und des Schad- und Nährstoffeintrags aus der Landwirtschaft beeinträchtigt (LRP, 1995-2004).

Bewertungskriterien

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 und der 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 600-700mm.

In der direkten Umgebung sind keine größeren Emittenten vorhanden. Lediglich bei Südost- bzw. Südwestwinden wird der Bereich stärker von Emissionen aus dem Ballungsraum der Städte Braunschweig und Wolfsburg belastet.

Der Planungsraum ist aufgrund der Ortsrandlage und dem angrenzenden Bahndamm im Westen ein Übergangsraum mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit. Zwischen der angrenzenden freien Landschaft, die durch Ackerflächen, die eine mittlere Kaltluftproduktivität besitzen, geprägt sind und dem Siedlungsbereich von Groß Twülpstedt können sich aufgrund des Reliefs (Planungsraum fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab) und des Bahndamms, der als Barriere wirkt kaum Übergangsbereiche mit mikroskaligen Ausgleichsströmungen einstellen.

Die Fläche besitzt nur eine lokale Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima/Luft wird im LRP 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 am westlichen Rand von Groß Twülpstedt. Der Ortsrand ist mit seiner lockeren Einfamilienhausbebauung ortstypisch und teilweise gut eingegrünt. Die zu bebauende Acker- und die Grünlandfläche liegt zwischen Ortsrand und altem Bahndamm, der durch seine großräumig wirksamen linearen Gehölzstrukturen in Erscheinung tritt. Das eigentliche Planungsgebiet weist kleinräumig keine landschaftsbildprägenden Strukturen auf. Die nachfolgenden Bilder sollen den Charakter des Bereiches verdeutlichen.



Bild 1 - Blick vom Bahndamm über das Planungsgebiet auf den Ortsrand



Bild 2 - Blick Richtung Bahndamm entlang des nördlichen Grabens



Bild 3 - Blick vom Bahndamm entlang des südlichen Grabens

**Bewertungs-
kriterien**

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

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

Bewertung

Das Planungsgebiet besitzt für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung aufgrund seines monotonen, wenig gegliederten Charakters keinen besonderen Schutzbedarf

3.6 Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen, Luftschadstoffbelastung, Altastenvorverdachtsflächen) 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 | <p>Für den Planungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden. Für das Landschaftserleben hat der Planungsraum nur eine geringe Bedeutung. Eine wohnungsnahe, naturgebundene Erholungsmöglichkeit ist in unmittelbarer Nähe des Planungsraums nur in der durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten Kulturlandschaft möglich.</p> <p>An der westlichen Grenze zum Planungsgebiet verläuft ein alter Bahndamm der den angrenzenden Landschafts- und Naherholungsraum erschließt.</p> |
| Lärmsituation | <p>Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist der Faktor Ruhe. Lärm verursachende gewerbliche Einrichtung oder Freizeiteinrichtungen befinden sich nicht im oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Von der östlich in Nord-Südrichtung verlaufenden B244 (Abstand ca. 350m) gehen aufgrund der Entfernung keine Lärmbelastungen aus. Auch die nördlich verlaufende L322 hat einen Abstand von ca. 160 m zum nördlichen Rand des Planungsgebiets, so dass nur geringe Lärmbelastungen zu erwarten sind, die durch eine geplante Eingrünung weiter minimiert werden kann.</p> |
| Luftschadstoffe | <p>In der direkten Umgebung sind keine größeren Emittenten vorhanden.</p> |
| Altlasten | <p>Im Planungsgebiet liegen keine Altlasten- oder -verdachtsflächen.</p> |

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 nicht festgestellt werden. Östlich an das Planungsgebiet Richtung Friedhof grenzt ein Bereich von allgemeiner Bedeutung. Es handelt sich um ein Siedlungsgehölz mittleren Alters (30-50 Jahre) aus überwiegend einheimischen Baumarten, das eine allgemeine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz besitzt.

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 die Wechselwirkungen mit allen anderen Schutzgütern erheblich sind.

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 Ihlenkamp (Planungsbüro Schütz, Braunschweig). Der Bebauungsplan sieht für das Gebiet eine allgemeine Wohnbebauung (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vor. Es sind Einfamilienhäuser in 1- bis 2-geschossiger Bauweise mit einer maximalen Bauhöhe von 7,5m geplant. | |
| Erschließung | Das Baugebiet wird über die Straße 'Im Ihlenkamp' angebunden. Die Erschließung erfolgt über eine 6m breite ringförmige Straße als Einhang, die gleichzeitig auch als Feuerwehrzu- und -abfahrt nutzbar ist. | |
| Festsetzungen | Festgesetzt werden im Bebauungsplan: | |
| | BBL Bruttobauland | 19.080 m ² |
| | NBL Nettobauland | 13.865 m ² |
| | Verkehr (Straße 'Ihlenkamp') | 647 m ² |
| | Verkehr (Planstraßen) | 1.422 m ² |
| | Verkehr (bes. Zweckbestimmung) | 162 m ² |
| | Flächen für Grünordnung | 1.720 m ² |
| | Regenrückhaltebecken | 1.264 m 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 Ihlenkamp 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 und das Befahren des Bodens mit schweren Baufahrzeugen verursacht eine **erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden**, da die bisher aktive Erdoberfläche in Anspruch genommen wird bzw. verloren geht und Teilbereiche stark verdichtet werden können.

Wasser

Bei Durchführung der Planung kann das, auf den Dachflächen und versiegelten Fläche anfallende, Regenwasser aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden und der hohen Grundwasserstände nicht innerhalb des Baugebiets versickert werden. (vgl. Baugrunduntersuchung und -gutachten, bsp Ingenieure, 2015).

Das anfallende Niederschlagswasser von der Straße, den Dachflächen und den Zuwegungen wird im Westen des Baugebiets zunächst in ein Regenwasserrückhaltebecken geleitet und dann gedrosselt in den direkt daneben verlaufenden Graben abgeführt um eine zusätzliche Belastung des Vorfluters zu vermeiden. (Berechnung zum Fassungsvermögen und zur Steuerung des Regenwasserrückhaltebeckens vgl. NLG 2017).

Die neuversiegelte Fläche wirkt sich aufgrund ihrer verhältnismäßig geringen Fläche kaum auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Die überwiegend schwachdurchlässigen Deckschichten schützen das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen trotz ihrer relativ geringen Mächtigkeit. Bei Einhaltung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird daher insgesamt 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 Einfamilienhausbebauung 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 sind die **Grünfläche, die Ackerfläche** und Teile der Gehölzstrukturen am Ortsrand von Groß Twülpstedt **erheblich beeinträchtigt**. Sie gehen als Lebens- und Nahrungsraum für die Fauna verloren. Mit den neuen Gärten werden aber voraussichtlich Grünstrukturen in Teilbereichen neu entstehen, die den Verlust reduzieren.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung der untersuchten Fauna durch die Folgen der Baumaßnahmen als erheblich eingestuft. Es ist aber zu erwarten, dass die Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. die Anlage neuer Gehölzstrukturen und die Aufwertung des nördlichen Grabens, auch die Lebensraumverluste der Fauna kompensieren.

**Landschaftsbild/
Erholung**

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

Durch die geplante Bebauung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft nicht gefährdet.

Fazit

Die geplante Bebauung des Grundstücks beeinträchtigt die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften durch den Verlust folgender Biotopstrukturen erheblich:

nährstoffreicher Graben (FGR) = 170 m²

befestigter Graben (FGX) = 600 m²

sonstiges feuchtes Grünland (GIF) = 9.650 m²

Sandacker (AS) = 7.453 m²

Artenarmer Scherrasen (GRA) = 110m²

Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN) = 110m²

Ziergehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (BZE) = 340 m².

Straße (OVS) = 647 m²

Für das Schutzgut Boden wurde aufgrund der gering-mächtigen Deckschichten und dem geringen Grundwasserflurabstand (<1m) ein besonderer Schutzbedarf ermittelt. Bei Realisierung des Bauvorhabens sind daher die nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden unbedingt zu berücksichtigen. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

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 so weit wie möglich 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 Regenwasserspeicherung/-nutzung

Klima/Luft

- Beschränkung der Versiegelung/der befestigten Flächen auf das notwendige Maß
- Randeingrünung des Baugebietes nach Norden mit Bäumen und Sträuchern zu Verminderung/Reduzierung der Schadstoffeinträge aus der Landwirtschaft

Flora/Fauna/Biotopstrukturen

- Minderung des Verlustes von Lebensraumstrukturen
- Randeingrünung des Wohngebietes/Verbesserung des Biotopverbundsystems (vorh. Großbaum-/Gehölzstrukturen der Ortslage mit dem Bahndammbereich)
- Renaturierungsmaßnahmen am nördlichen Entwässerungsgraben
- Straßenbaumpflanzung am Ihlenkamp und der Erschließungsstraße

Landschaftsbild/Erholung

- Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft
- Naturnähere Gestaltung (Renaturierung) des nördlichen Entwässerungsgrabens
- Anordnung von Straßenbegleitgrün am Ihlenkamp und der Erschließungsstraße

Mensch/Erholung

- Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen
- Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft
- Naturnähere Gestaltung (Renaturierung) des nördlichen Entwässerungsgrabens
- Anordnung von Straßenbegleitgrün am Ihlenkamp und der Erschließungsstraße

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:

$\text{Eingriffsfläche (Ist-Zustand in m}^2\text{)} \times \text{Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps} = \text{Flächenwert der Eingriffsfläche als Werteinheit}$

Der Flächenwert der Ausgleichsfläche innerhalb des Baugebiets ist vergleichbar mit dem Wert der Eingriffsfläche und wird wie folgt berechnet:

$\text{Ausgleichsfläche (Planung in m}^2\text{)} \times \text{Wertfaktor des geplanten Biotoptyps} = \text{Flächenwert der Ausgleichsfläche als Werteinheit}$

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

| Rechnerische Bilanzierung B-Plan „Ihlenkamp“ | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------|
| Ist-Zustand | | | | Planung | | | |
| Biotoptyp | Fläche in m ² | Wertfaktor | Flächenwert | Biotoptyp | Fläche in m ² | Wertfaktor | Flächenwert |
| FGR | 170 | 3 | 510 | X* ¹ Straßen | 2.231 | 0 | 0 |
| FGX | 600 | 2 | 1.200 | PH* ³ Gärten | 9.012 | 1 | 9.012 |
| GIF | 9.650 | 2 | 19.300 | X* ² Bebauung | 4.853 | 0 | 0 |
| AS | 7.453 | 1 | 7.453 | FGR* ⁴ | 170 | 3 | 510 |
| GRA | 110 | 1 | 110 | FUB* ⁵ | 600 | 3 | 1.800 |
| HSN | 110 | 2 | 220 | HPG* ⁶ | 476 | 2 | 952 |
| BZE | 340 | 2 | 680 | GRE* ⁷ | 1.738 | 1 | 1.738 |
| OVS | 647 | 0 | 0 | | | | |
| Gesamtfläche | | Flächenwert Ist-Zustand | | Gesamtfläche | | Flächenwert Planung | |
| 19.080 | | 29.473 | | 19.080 | | 14.012 | |

*¹ vollständig versiegelte Fläche für die Erschließungsstraßen und Fußwege (2.231 m²)

*² vollständig versiegelte Fläche für die Bebauung (4.853 m²) einschl. Nebengebäuden und – anlagen

*³ Hausgarten (Wertfaktor 1)

*⁴ Erhalt nährstoffreicher Graben (FRG-Wertfaktor 3)

*⁵ Bachrenaturierungsstrecke (FUB-Wertfaktor 3)

*⁶ standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG-Wertfaktor 2)

*⁷ Extensivrasen-Einsaat (GRE) Bereich Regenrückhaltebecken und Pflegewege (Wertfaktor 1)

| | | | |
|------------------------------------|----------|-----------------|-------------------|
| Flächenwert Planung | = | 14.012 | Wertpunkte |
| - Flächenwert des Ist-Zustandes | = | - 29.473 | Wertpunkte |
| = Flächenwert des Eingriffs | = | - 15.461 | Wertpunkte |

Flächenwert

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **-15.461 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 „Ihlenkamp“ 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-Plangrenzen

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

Als grünordnerische Maßnahmen sind vorgesehen:

- Begrenzung der Versiegelung (Festsetzung einer GRZ)
- Empfehlung zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes durch Anordnung von Baumstandorten
- Randeingrünung des Baugebietes im Norden am Entwässerungsgraben und am Rückhaltebecken im Westen über Festsetzung von Baumstandorten und Strauchpflanzungen
- Grabenrenaturierung im Norden des Baugebietes

Empfohlen werden für die Grünflächen im Baugebiet:

Grünordnung

- ⇒ Für die Straße Im Ihlenkamp und die innere Erschließungsstraße werden Baumpflanzbeete empfohlen. Es sollten kleinkronige Laubbaumarten, eine Art je Straßenabschnitt verwendet werden, wie z.B. Apfeldorn, Hahnendorn, Felsenbirne-Hochstamm, Zieräpfel, Schwedische Mehlbeere, Eberesche.
Für die anzupflanzenden Bäume (StU 16 bis 18) ist eine Vegetationsfläche von 2m Breite und ca. 4,5m Länge vorzusehen. Die Flächen sollten dauerhaft begrünt und nachhaltig gegen Überfahren geschützt werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, sollten dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden.
- ⇒ Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen (vgl. Gehölzliste) im Norden und am Regenrückhaltebecken sind mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege fachgerecht auszuführen.
- ⇒ Die festgesetzten Renaturierungsmaßnahmen (vgl. Bild 4) am nördlichen Entwässerungsgraben sind nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens durchzuführen. Die Sohlhalbschalen (Beton) sind auszubauen. Es werden 3 Aufweitungen von 6-8m Länge und bis zu 2 m Breite sowie eine Grabenvertiefung von 0,5m unter das jetzige Niveau vorgeschlagen. Baum- und Strauchpflanzungen sowie eine Gras- und Wildstaudenansaat ergänzen die Renaturierungsmaßnahmen. Die Gras- und Wildstaudenansaat sollte gebietsheimisch sein und auf den Standort abgestimmt werden.

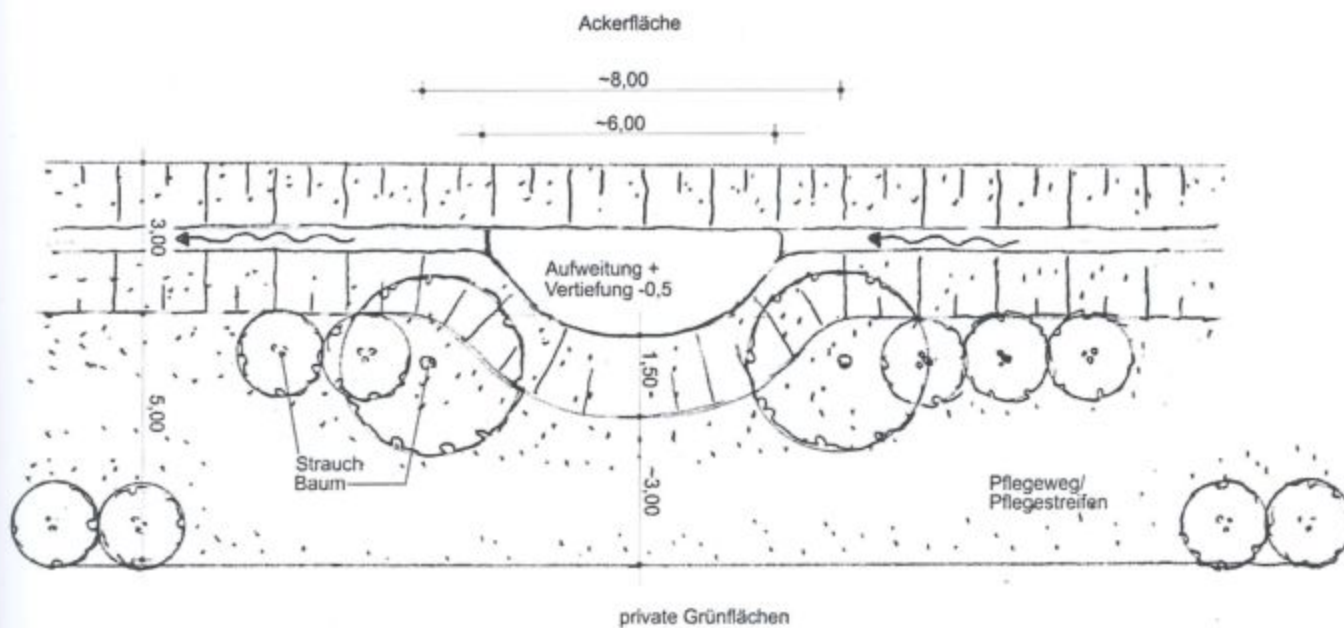


Bild 4 - Aufweitungen des nördlichen Grabens

Aufgestellt:

Bechtsbüttel, den 27.07.2017 /1. Änderung 24.10.2017 /2. Änderung 30.01.2018/3. Änderung 13.02.2018

Planungsbüro

Dipl. Ing. A. Schmolke

Garten- und Landschaftsarchitekt

Waldweg 4 Tel. 05307/6347

38527 Meine-Bechtsbüttel

Anhang 1 Gehölzliste

Gehölzliste Baum- und Strauchpflanzung als Immissionsschutzpflanzungen zur angrenzenden Ackerfläche

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

| | | | |
|----------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre | Pflaumenblättriger Weißdorn | Crataegus x prunifolia |
| Schwarzerle | Alnus glutinos | Mehlbeere in Sorten | Sorbus aria in Sorten |
| Hainbuche | Carpinus betulus | | |
| Hahnensporn-Weißdorn | Crataegus crus-galli | | |

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

| | | | |
|-------------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Hartriegel | Cornus sanguinea | Liguster | Ligustrum vulgare |
| Haselnuss | Corylus avellana | Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna | Hunds-Rose | Rosa canina |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus | Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| | | Holunder | Sambucus nigra |

Die Pflanzung erfolgt in 3 m Breite, in 2 Reihen versetzt; Reihenabstand 1,5 m

Die Gras- und Staudenflur:

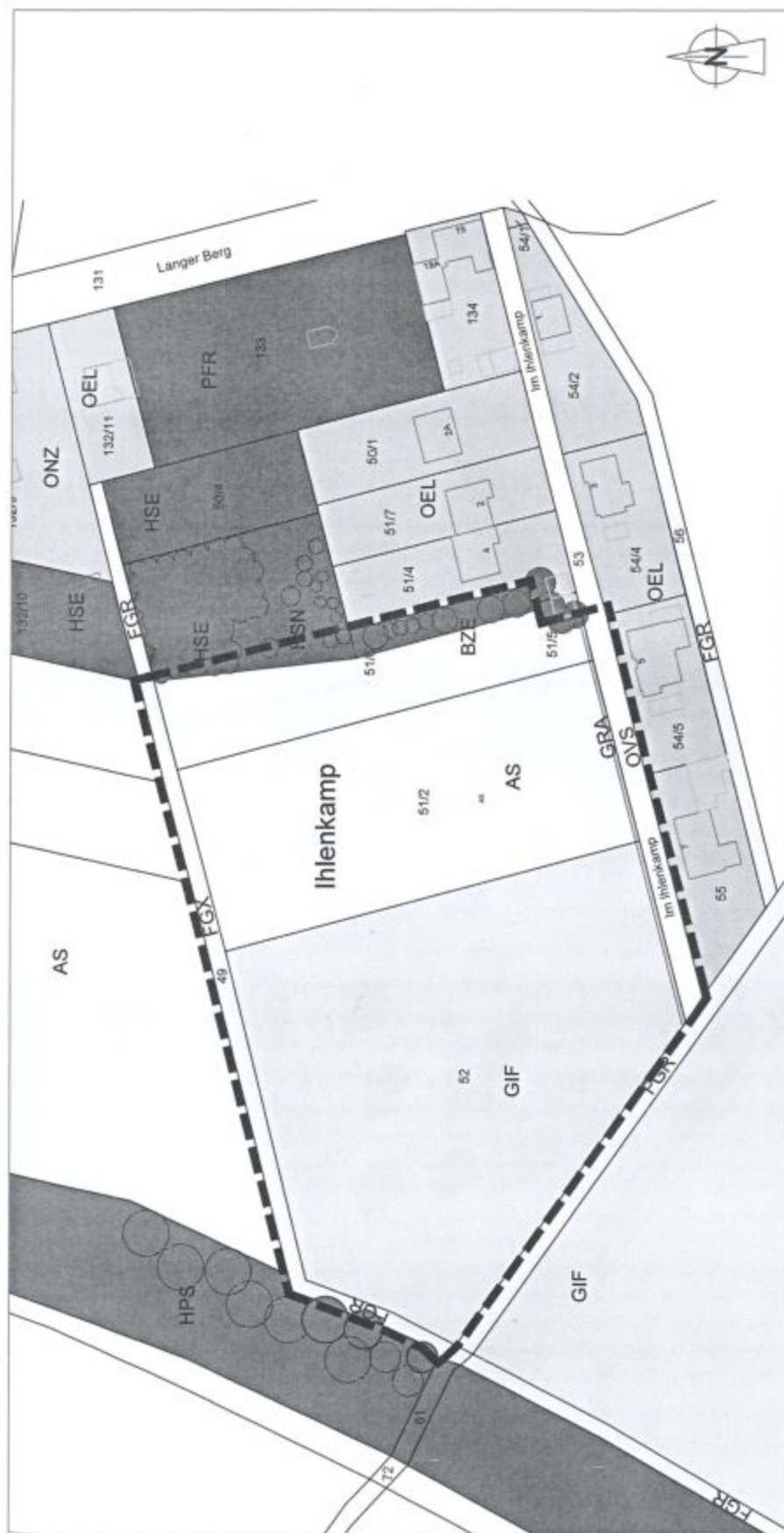
Das Saatgut sollte gebietsheimisch sein und auf den Standort abgestimmt werden.

Literatur/Quellenverzeichnis:

| | |
|---------------------------------------|--|
| BIRKIGT – QUENTIN (1995-2004) | Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt, Adelebsen |
| BSP INGENIEURE (2015) | Baugebiet Ihlenkamp, Groß Twülpstedt 1. Bericht: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Braunschweig |
| NIBIS KARTENSERVEN (2016) | Geologische Karte (1:50.000) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover |
| NIBIS KARTENSERVEN (2016) | Bodenübersichtskarte (1:50.000) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover |
| NIBIS KARTENSERVEN (2016) | Klima – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover |
| NIBIS KARTENSERVEN (2016) | Grundwasserneubildung und Hydrologische Karte (1: 50.000) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover |
| NIBIS KARTENSERVEN (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 und der Bauleitplanung, 9. Auflage, Hannover. |
| NLG (2017) | Planung des Regenrückhaltebeckens Baugebiet 'Ihlenkamp', Braunschweig |
| 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 Flurbereinigungsgesetz, 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 Groß Twülpstedt B-Plan 'Ihlenkamp', Braunschweig
(2017)

ZWECKVERBAND Flächennutzungsplan Velpke, Braunschweig
GROSSRAUM BRAUN-
SCHWEIG (2016)



| | | | |
|--|--|--|--|
| Biotypen - Bestand Gebüsche und Gehölzbestände HPS sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (W3) Gewässer FGR nährstoffreicher Graben (W3) FGX befestigter Graben (W2) Grünland GIF sonstiges feuchtes Grünland (W2) | | Biotypen - Bewertung (Ermittlung der Biotypen nach Werten (W) gemäß Niedersächsischer Statistik, 2013) W5 sehr hohe Bedeutung W4 hohe Bedeutung W3 mittlere Bedeutung W2 geringe Bedeutung W1 sehr geringe Bedeutung W0 weitgehend ohne Bedeutung --- Geltungsbereich | |
| Biotypen - Bestand Acker AS Sandacker (W1) Grünanlagen GRA artenreicher Scherrasen (W1) HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (W3) HSN Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (W2) | | Biotypen - Bewertung BZE Ziergehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (W2) PFR sonstiger gehölzreicher Friedhof (W3) Siedlungsbiotope OEL locker bebautes Einzelhausgebiet (W1) ONZ sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (W0) OVS Straße (W0) | |
| Biotypen - Bestand ONZ OEL PFR EGR BZE GRA OVS HPS GIF AS HSE HSN | | Biotypen - Bewertung W5 W4 W3 W2 W1 W0 --- | |

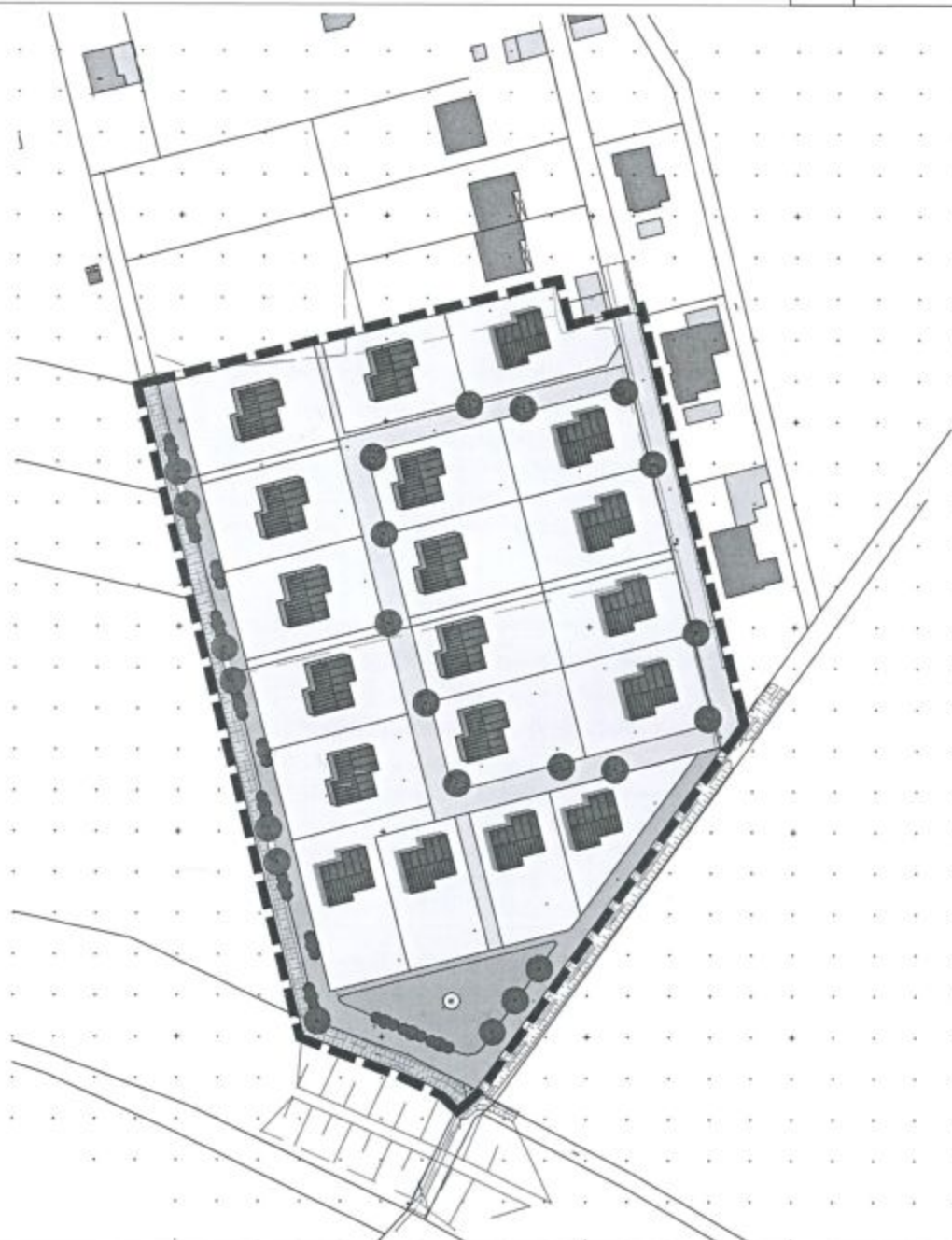
| | |
|--|---|
| Biotypen - Bewertung (Ermittlung der Biotypen nach Werten (W) gemäß Niedersächsischer Statistik, 2013) | |
| Biotypen - Bestand M 1:1.000 Datum: 19.05.2018 gdl. mtl. 20.07.2017 Datum: 19.05.2018 gdl. mtl. 20.07.2017 | Biotypen - Bewertung M 1:1.000 Datum: 19.05.2018 gdl. mtl. 20.07.2017 |
| Biotypen - Bewertung (Ermittlung der Biotypen nach Werten (W) gemäß Niedersächsischer Statistik, 2013) | |
| Biotypen - Bewertung (Ermittlung der Biotypen nach Werten (W) gemäß Niedersächsischer Statistik, 2013) | |

| | |
|--|--|
| Biotypen - Bewertung (Ermittlung der Biotypen nach Werten (W) gemäß Niedersächsischer Statistik, 2013) | |
| Biotypen - Bewertung (Ermittlung der Biotypen nach Werten (W) gemäß Niedersächsischer Statistik, 2013) | |
| Biotypen - Bewertung (Ermittlung der Biotypen nach Werten (W) gemäß Niedersächsischer Statistik, 2013) | |
| Biotypen - Bewertung (Ermittlung der Biotypen nach Werten (W) gemäß Niedersächsischer Statistik, 2013) | |

Maßnahmen der Grünordnung

vgl. Text Abschnitt 5

-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Anpflanzung von Sträuchern
-  private Grünflächen mit Wohnbebauung
-  Regenrückhaltebecken
-  Geltungsbereich



Planungsstelle:

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Ihlenkamp

Grünordnerische Festsetzungs-
vorschläge

Karte 2

M 1:1.000 Datum: 26.07.2017
gepl. 400:000

Bearbeitung: Büro Dipl.-Ing. A. Schindler, Garten- u. Landschaftsarchitektur
Waldweg 4, 34527 Marburg - Buchholz
Tel. 05307/9347 Fax 05307/7713
Internet: www.schindler-landschaftsarchitektur.de

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|-------------------|------------------------|---|--|
| 1. 13.03.18 | Landkreis Helmstedt | <p>Hinweis Die grundsätzlichen Bedenken, die ich in meiner vorausgegangenen Stellungnahme bezüglich der Nichterfüllung des Entwicklungsgebotes aus § 8 Abs. 2 BauGB geäußert hatte, sollen nunmehr mittels der Anwendung des § 13 b BauGB erledigt werden, der seinerseits § 13 a BauGB in Bezug nimmt. Jener erlaubt in seinem Absatz 2 Nr. 2, einen Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch bereits dann aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Letzterer ist später im Nachhinein im Wege der Berichtigung anzupassen. Damit werden meine aktuellen Bedenken zu diesem Punkt überwunden. Dass konzeptionelles Nachdenken über die zukünftige Entwicklung im westlichen Randbereich der Ortslage Groß Twülpstedt, wie ich es in meiner vorausgegangenen Stellungnahme dringend empfohlen hatte, unabhängig davon sinnvoll ist, bleibt davon unberührt.</p> <p>Hinweis Kompensation Ebenfalls erledigt ist auf diese Weise die Verpflichtung, für die planungsbedingten Einbußen zu Lasten von Naturhaushalt und Landschaftsbild eine geeignete Kompensation nachzuweisen. Zwar ist nach wie vor eine Auseinandersetzung mit den diesbezüglichen Belangen erforderlich, § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB, der über den § 13 b BauGB anwendbar wird, lässt jedoch „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“ gelten. Diese gesetzgeberische Entscheidung habe ich gegen mich gelten zu lassen. Damit erübrigen sich meine diesbezüglichen Planungsbeiträge aus der vorausgegangenen Stellungnahme weithin.</p> <p>Hinweis Landschaftsbild Der Auffassung, das Landschaftsbild sei monoton und wenig gegliedert und genieße deshalb keinen besonderen Schutzanspruch, die nach wie vor am Ende des Abschnittes 3.5 des Umweltberichtes geäußert wird, muss ich allerdings wiederum widersprechen. Vielmehr ist der benachbarte Bahndamm gerade wegen seiner hohen naturschutzfachlichen Bedeutung – und dazu gehört eben auch seine Bedeutung für das Landschaftsbild – von einer entsprechenden Stiftung erworben worden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet Der Umweltbericht wird redaktionell geändert und ergänzt.</p> |

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|-------------------|------------------------|---|--|
| | | <p>Hinweis Gewässerrandstreifen</p> <p>Ungeachtet der Entbehrlichkeit einer naturschutzfachlichen Kompensation soll gleichwohl an der „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ und der zugehörigen textlichen Festsetzung Nr. 7 festgehalten werden, die auf eine ökologische Aufwertung des Grabens im Verlauf des Flurstückes 49 abzielen. Die tatsächliche Erreichbarkeit dieses Ziels hatte ich bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme bezweifelt und vermutet, neben einer Erschwerung der Grabenerhaltung werde sich nicht mehr als die Wirkung eines Sandfanges einstellen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich für mich die Frage, ob an der Festsetzungskombination festgehalten werden sollte. Wird sie beibehalten, so weise ich darauf hin, dass für den Gewässerausbau eine wasserrechtliche Planfeststellung oder zumindest Plangenehmigung erforderlich ist.</p> <p>Hinweis Immissionen</p> <p>Die in der früheren Fassung der Entwurfsbegründung fehlenden Überlegungen zur Schallbelastung, der das geplante Baugebiet von dem festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiet auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik ausgesetzt sein wird, sind inzwischen im Abschnitt 6.1 ergänzt worden. Sie stellen zwar auf die konkrete Situation und nicht auf das durch die Festsetzungen geschaffene abstrakte Emissionspotenzial ab, wie es eigentlich geboten wäre, nachdem aber einsteilen mit einem Fortbestand der heutigen Situation gerechnet werden kann und obendrein eine dort vorgenommene Aufschüttung eine Abschirmwirkung entfaltet, erscheint die vorgenommene Abwägung hinreichend tragfähig.</p> <p>Hinweis zur Bepflanzung des Randes des Regenrückhaltebeckens</p> <p>Auf die ursprünglich festgesetzte Bepflanzung des Randes des Regenrückhaltebeckens sowie des Grabens, der von Südosten heranzieht, ist inzwischen verzichtet worden. Damit wird der Konflikt zwischen den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen und dem Streben nach optischer Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild zu Gunsten der Ersteren aufgelöst, wie ich es in meiner Stellungnahme vom 24.08.2017 nahegelegt hatte. Dies ist eine Entscheidung, zu der es zumal angesichts der hier bestehenden Brisanz der Problematik um die Niederschlagswasserbeseitigung keine überzeugende Alternative gibt.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird 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>Hinweis Fußweg Langer Berg</p> <p>Mein Planungsbeitrag zu den absehbaren Problemen mit der äußeren Erschließung über die Straße „Langer Berg“ gilt grundsätzlich weiterhin. Er wird inzwischen durch eine Ergänzung des Abschnittes 2. der Entwurfsbegründung oben auf deren Seite 8 beantwortet, wonach die Möglichkeit zur Herstellung eines Fußweges in dieser Straße „unabhängig vom Bebauungsplan geprüft“ werden soll. Diese Zusage ist aus meiner Sicht freilich zu unbestimmt, um die gefahrlose Erreichbarkeit der Ortsmitte und der Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs für Fußgänger jeden Alters, also auch für Kinder im Vor- und Grundschulalter, zu gewährleisten und damit meine Bedenken zu entkräften. Die inzwischen aufgenommene (neue) textliche Festsetzung Nr. 4 spricht ausdrücklich nur von der Zugänglichkeit für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen auf den benachbarten Flächen, und auch der Abschnitt 4.6.3 in der Entwurfsbegründung teilt zur Funktion des Weges nicht mehr mit. Ich vermag also aus den verfügbaren Informationen nicht zu erkennen, dass diese Fuß- und Radwegverbindung überhaupt die Straße „Langer Berg“ erreichen soll und damit eine Alternative zu deren Benutzung eröffnen könnte.</p> <p>Hinweis Geh- und Fahrrecht 1</p> <p>Neu eingefügt worden ist eine weitere 5 m breite „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ am Südwestrand des Planbereiches, die durch die textliche Festsetzung Nr. 6.1 ergänzt wird. Diese Festsetzung setzt nicht zuletzt die Anforderungen aus § 6 der „Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Helmstedt“ um. Im Zusammenhang mit der letzteren „mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“ ergibt sich die Frage, ob die damit überzogene Fläche zum Bauland gehören soll. Diese Frage hat große praktische Bedeutung für die Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, denn berücksichtigungsfähig sind dabei nach § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur Flächen, die „im Bauland liegen“. Die gewählte Darstellung in der Planzeichnung ist in diesem Punkt nicht eindeutig. Um hier Klarheit zu schaffen, käme neben einer anderen Darstellungsform eine Ergänzung der textlichen Festsetzung 6 in Betracht. Im Übrigen werde ich diese Festsetzung beim Vollzug als „andere Festsetzung“ im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO lesen, die die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen ausschließt.</p> | <p>Der Hinweis wird beachtet</p> <p>Die Realisierung eines Fußweges in der Straße „Langer Berg“ wird unabhängig vom Bebauungsplan erwogen.</p> <p>Die Möglichkeit einer zusätzlichen, separaten Anbindung des Baugebietes für Fußgänger und Radfahrer zur Langer Straße zwischen Friedhof und Kindergarten wurde geprüft. Eine Realisierung ist aufgrund der örtlichen Situation nicht sinnvoll.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Es ist nicht beabsichtigt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche wird nicht als Bauland verkauft. Somit können das Maß der baulichen Nutzung und die Zulässigkeit von Nebenanlagen eindeutig bestimmt werden.</p> |

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|-------------------|------------------------|--|--|
| | | <p>Hinweise Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 Die ehemalige „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ im westlichen Teil des Planbereiches ist inzwischen meiner Empfehlung folgend in eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ geändert worden, und das zu begründende Recht sowie der Begünstigte werden nunmehr in der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 angegeben. Das erledigt meinen diesbezüglichen Planungsbeitrag aus der vorhergehenden Stellungnahme.</p> <p>Hinweise: Ruhender Verkehr Der Abschnitt 4.6 der Entwurfsbegründung ist zwischenzeitlich ergänzt worden. Dass alleine Einstellplätze auf den privaten Baugrundstücken den Stellplatzbedarf nicht werden decken können, steht außer Frage, und der Abschnitt 4.6.1 spricht in seinem zweiten Absatz auch durchaus ein entsprechendes Flächenangebot im öffentlichen Straßenraum an. Ob dafür freilich ein Straßenquerschnitt von durchgehend nur 6 m ausreichen wird, bleibt dabei jedoch äußerst zweifelhaft, würde doch ein geparktes Fahrzeug bereits fast die Hälfte der Gesamtbreite des Straßenflurstückes blockieren. Bei einer jüngst vorgestellten Planung der Gemeinde Grafhorst hatte ich noch einen Querschnitt von 7,5 m als nicht wirklich bedarfsgerecht bezeichnet, und auch die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ von 2006 (RASt 06) gehen in ihrem Abschnitt 5.2.1 für mehr als einspurige Wohnwege von einer Breite von 8,0 m aus.</p> <p>Hinweis Abstand Garagen und Carports Neu eingefügt worden ist die textliche Festsetzung Nr. 3, die einen Mindestabstand von 5 m zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Garagen bzw. Carports fordert. Sie 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. Vor diesem Hintergrund empfehle ich, auf die textliche Festset-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Geplant ist eine Straßenbreite von 6,0 m. Diese Fahrbahnbreite ermöglicht das Parken am Straßenrand bei gleichzeitiger Durchfahrtsbreite für LKW. Dass bei Gegenverkehr gewartet werden muss, dient der Verkehrsberuhigung. Die Erschließung anderer Baugebiete mit diesem Konzept hat bisher zu keiner besonderen Problematik geführt. Zusätzlich wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die den Abstand für Garagen und Carports auf 5 m hinter der Straßengrenze festsetzt. Dadurch ergibt sich ein 'zusätzlicher Stellplatz' auf den Baugrundstücken.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. 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. 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. Das angesprochene Problem des ruhenden Verkehrs ist eigentlich ein bauord-</p> |

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|-------------------|------------------------|---|---|
| | | <p>zung Nr. 3 zu verzichten, zumal § 2 Abs. 1 GaStplVO bereits ohnehin einen (freilich geringeren) Mindestabstand vorsieht.</p> <p>Davon abgesehen zwingt diese Festsetzung zu einem unnötigen „Verbrauch“ von zulässiger Grundfläche. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 der BauNVO'90 auf die zulässige Grundfläche anrechnungspflichtig. Auch wenn die BauNVO im Gegenzug im Satz 2 dieser Vorschrift einen fünfzigprozentigen „Bonus“ bereitstellt, erweist sich die zulässige Grundfläche in meiner täglichen Vollzugspraxis in jüngster Zeit zunehmend als „begrenzender Faktor“, wohl als Ergebnis immer kleiner zugeschnittener Grundstücke einerseits und einer Vielzahl untergeordneter Nebenanlagen vom Geräteschuppen über die Doppelgarage bis zur Terrassenüberdachung andererseits. Diese Situation verschärft sich zusätzlich, wenn den Bauherrschäften obendrein zwingend eine verlängerte Garagenzufahrt abverlangt wird.</p> <p>Hinweis Nutzung WA</p> <p>Die in meiner vorausgegangenen Stellungnahme empfohlene Änderung an der Modifikation des „Allgemeinen Wohngebietes“ zu Gunsten „nicht störender Gewerbebetriebe“ ist inzwischen ausgeführt worden, so dass diesbezüglich einzelfallbezogene Entscheidungen im Rahmen des Planvollzuges möglich sein werden. Mein darauf gerichteter Planungsbeitrag ist damit erledigt.</p> <p>Hinweis Gebäudehöhe</p> <p>Ebenfalls erledigt ist meine Empfehlung, den Zahlenwert für die absolute Höhenbegrenzung der zukünftigen Gebäude auch in der Planzeichnung selbst anzugeben.</p> <p>Als Bezugsebene für diese Höhenbegrenzung wird in der aktuellen Entwurfsfassung nicht mehr die natürliche Geländehöhe verwendet, sondern die Endausbauhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche. Das ist eine hinreichend objektive Bezugsebene, zumal wenn – wie hier bereits vorgesehen – ein Mechanismus zur „Feinkorrektur“ in besonderen Einzelfällen zur Verfügung gestellt wird. Als praktisches Problem bleibt allerdings die Notwendigkeit, sowohl die für Anzeigeverfahren nach § 62 NBauO verantwortlichen Entwurfsverfasser als auch mich als vollziehende Bauaufsichtsbehörde zeitnah mit den Daten zur Straßenausbauplanung auszustatten. Ich gehe davon aus, dass mir die entsprechenden</p> | <p>nungsrechtliches, 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|-------------------|------------------------|--|--|
| | | <p>Ausbaupläne mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, bei vorzeitiger Anwendung im Rahmen des § 33 BauGB auch entsprechend früher, zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Hinweis Regenrückhaltebecken Die vormalige textliche Festsetzung Nr. 3 wird nunmehr als Nr. 5 geführt und ist um einen zweiten Absatz ergänzt worden. Dabei überschneidet sich dieser neue zweite Absatz einerseits mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1, während andererseits die gewählte Formulierung für die Grundstücke am nördlichen Rand des Planbereiches keine praktische Wirkung hätte, denn an die eigentliche Grabenparzelle schließt sich dort die „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ an, die ohnehin einer baulichen Nutzung nicht zugänglich ist.</p> <p>Hinweis Wasserschutzgebiet Mein Hinweis auf die Belegenheit des Planbereiches A innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Rümmer“ ist durch eine nachrichtliche Übernahme am Ende der textlichen Festsetzungen grundsätzlich erledigt. Aus der Planzeichnung ist der Sachverhalt für den eiligen Benutzer allerdings nach wie vor nicht erkennbar. Ich rege deshalb an, auch in der Planzeichnung zumindest eine symbolhafte Eintragung z. B. unter Verwendung des Planzeichens unter Ziffer 10.3. der Anlage zur Planzeichenverordnung vorzunehmen. Der Planbereich B, der innerhalb der Schutzzone III B gelegen hätte, ist inzwischen entfallen.</p> <p>Hinweis redaktionelle Korrektur In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die VAWS, die in der nachrichtlichen Übernahme am Ende der textlichen Festsetzungen in Bezug genommen wird, inzwischen durch die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“, die AwSV, ersetzt worden ist. Ich bitte um eine redaktionelle Korrektur in dieser nachrichtlichen Übernahme und dem zugehörigen Abschnitt 13. der Entwurfsbegründung.</p> <p>Hinweis Schmutzwasser Die Schmutzwasserentsorgung soll nach dem Abschnitt 5. der Entwurfsbegründung weiterhin durch Ableitung zur Kläranlage bei Bahrdorf erfolgen; dieser</p> | <p>Der Hinweis wird nicht beachtet. Der zweite Absatz der textlichen Festsetzung bezieht sich nur auf die Flächen des Regenrückhaltebeckens.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Das Planzeichen wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Es erfolgt eine redaktionelle Korrektur.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|-------------------|------------------------|---|--|
| | | <p>Lösung hatte ich schon in der vorausgegangenen Stellungnahme zugestimmt.</p> <p>Hinweis Regenwasser</p> <p>Das den Planbereich betreffende Baugrundgutachten liegt inzwischen in meinem Hause vor. Daraus bestätigt sich, dass eine regelkonforme Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Planbereich nicht möglich sein wird und deshalb nach anderen Lösungen gesucht werden muss. Dass sich einer Lösung, die auf die Einleitung in oberirdische Gewässer setzt, als Ergebnis begrenzter hydraulischer Kapazitäten der in Betracht kommenden Gewässer gewichtige Hindernisse entgegenstellen, hatte ich bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme deutlich gemacht. Offenbar als Reaktion darauf ist der Abschnitt 5 der Entwurfsbegründung auf deren Seiten 16 und 17 ergänzt und dort ein Lösungsvorschlag entwickelt worden. Da mir die dabei verwendeten Ausgangsannahmen, die dabei angestellten Berechnungen und die daraus gewonnenen konkreten Ergebnisse nicht bekannt sind, vermag ich diesen Lösungsvorschlag jedoch nicht abschließend zu beurteilen. Um nicht im Zusammenhang mit den später durchzuführenden wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren auf Hindernisse zu stoßen, die die beabsichtigte Bebauung grundsätzlich in Frage zu stellen geeignet sind, erscheint mir eine Abstimmung zu diesem Themenbereich mit dem Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ in meinem Hause dringend angeraten; diese sollte möglichst kurzfristig gesucht werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang stelle ich fest, dass meine früher geäußerten Planungsbeiträge zur Ausgestaltung des Rückhaltebeckens sowie zur Irrelevanz von Brauchwassernutzung und individueller Versickerung für die quantitative Dimensionierung der zu suchenden Lösung unverändert weiterhin gelten.</p> <p>Soweit die in Betracht gezogene Lösung zur Verhinderung von Überschwemmungen Bodenaufschüttungen voraussetzt, werden besondere Anforderungen an das verwendete Bodenmaterial zu berücksichtigen sein, die sich insbesondere aus der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ aus dem Jahre 2003, aus dem § 12 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung sowie aus der DIN 18915 ergeben.</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgt eine einvernehmliche Klärung zur Niederschlagswasserbeseitigung.</p> |

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|-------------------|--|---|--|
| | | Hinweis Kosten Eine Kostenbelastung aus der Realisierung des planerisch vorbereiteten Baugbietes für die Gemeinde wird ausweislich des Abschnittes 11. der Entwurfsbegründung nach wie vor nicht erwartet. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 2. | Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | | |
| 3. | Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz | | |
| 4. 01.03.18 | Wasserverband Vorsfelde | <p>Hinweise zum Niederschlagswasser</p> <p>Zu 5 Regenrückhaltebecken/ 4.7 Regelung des Wasserabflusses/ 5 Niederschlagswasser: Gemäß dem Bebauungsplan voraus gegangenen Untersuchungen und Auflagen des Landkreises Helmstedt soll das Regenrückhaltebecken nicht in das Grundwasser einbinden. Daraus resultiert bei einem GW-Stand von 1,1 m bis 2,0 m Tiefe eine oberflächennahe Niederschlagsentwässerung (Pkt. 4.7) der befestigten Flächen. Hierzu führt der B-Plan als Ausführungsdetail Entwässerungsrinnen mit Abdeckrosten auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nach Ansicht des Wasserverbandes muss bei einer derartigen Auslegung der dauerhafte Betrieb/Unterhaltung der Anlage vorher geregelt werden. Gemäß den folgenden Ausführungen handelt es sich hierbei um eine reine Straßenentwässerungsanlage ohne Anschluss der Grundstücke mit Zuständigkeit des Straßenbaulastträger, > • Eine Vermeidung dieser oberflächennahen Entwässerung wäre nach unserer Einschätzung mit einem vom Grundwasser abgedichteten, auftriebssicheren und dadurch tiefer als in den Vorplanungen (Wsp: 85,75 / Sohle 85,25 m+NN) Regenrückhaltebecken realisierbar. <p>Das Niederschlagswasser des Baugebietes (Pkt. 5) ist grundsätzlich nur gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken (RRB) in den Vorfluter einzuleiten. Die Bemessung des RRB ist gemäß B-Plan nach DWA A117 mit einem 10jährigen Ereignis aufgeführt. Der nachgeschaltete Vorfluter wird gemäß den Berechnungen bei einem 5jährigen Ereignis zurückstauen und einen Einstau im Zulauf zum RRB erzeugen, was demnach den Abfluss der befestigten Flächen behindert und mit12 cm Restfreibord allerdings noch keinen theoretischen Über-</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>In Abstimmung mit dem Wasserverband und der Unteren Wasserbehörde erfolgt eine einvernehmliche Klärung zur Niederschlagswasserbeseitigung.</p> |

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|-------------------|-----------------------------------|--|----------------------------|
| | | <p>lauf des RRB zur Folge hat....</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der zunehmenden Niederschlagsintensitäten halten wir die Auslegung des RRB auf eine gemäß DWA Mindestwiederkehrzeit von 10 Jahren für zu gering. Gemäß den WWV-Niederschlagsaufzeichnungen der letzten 4 Jahre wurde der 10jährige Regen im Verbandsgebiet mehrmals überschritten. Weiterhin ist zum Niederschlagswasser (Pkt.5) aufgeführt, das Niederschlagswasser von den bebauten/versiegelten Flächen ... sollte im Idealfall dort wo es anfällt, durch Versickerung direkt oder per Zwischenspeicherung wieder dem Grundwasser zugeführt werden. ... • Hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers der Grundstücke wird hier nicht explizit gefordert, dass eine Ab-/einleitung in das RRB auszuschließen ist. Zumal bei einer oberflächennahen Entwässerungsanlage, wenn überhaupt, dann nur sehr geringe Anschlusstiefen realisiert werden können. • Ein Ausschluss von Niederschlagsableitungen der privaten Flächen in das RRB bedeutet (unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Baugrundsicherungen i. S. des vorhandenen Grundwasserhaushaltes) eine Klar zu definierende Rückhaltungsverpflichtung auf den Grundstücken, ansonsten wird die Praxis zeigen, das Oberflächenwasser auf die Straße geleitet wird, ggf. in die SW-Kanalisation gelangt bzw. über Schächte/Pumpen dorthin geleitet wird. <p>Zusammenfassend halten wir es für erforderlich, dass ergänzende Konzepte zur sicheren Niederschlagsentsorgung erstellt werden sowie der zukünftige Betrieb geregelt wird. Bei der derzeitigen Auslegungsform sind aus Sicht des Wasserverbandes Vorfeld zukünftige Entwässerungsprobleme bei stärkeren Niederschlagsereignissen zu erwarten. Wir würden demnach in nächster Stufe ein Gesprächstermin gemeinsam mit der Aufsichtsbehörde, Erschließungsträger sowie der Gemeinde, favorisieren.</p> | |
| 5. 12.02.18 | Unterhaltungsverband Oberaller | <p>Keine Bedenken.</p> <p>Hinweis Die Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden begrüßt. Hinzuweisen ist darauf, dass das bemessene Rückhaltebecken auch in Zukunft in seiner Funktion zu erhalten ist. Das bedeutet, dass regelmäßige Unterhaltungsarbeiten zum freihalten des Stauraumes erforderlich sein werden.</p> | Der Hinweis wird beachtet. |

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|-------------------|---|--|---|
| 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. 27.02.18 | TenneT TSO | Nicht berührt. | |
| 11. 08.03.18 | Landwirtschaftskammer Niedersachsen | <p>Keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Hinweis Kompensation Verzicht gegenüber dem in der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Entwurf ist die Planung in einigen wesentlichen Punkten überarbeitet worden. Dies betrifft insbesondere den Verzicht auf die externe Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Rümmer, gegen die unsererseits aus agrarstrukturellen Gründen Bedenken erhoben wurden. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB kann auf diese Maßnahme nun verzichtet werden, wir begrüßen dies ausdrücklich.</p> <p>Hinweis Renaturierungsmaßnahmen Neu aufgenommen wurden Renaturierungsmaßnahmen am Graben nördlich des Plangeltungsbereiches. Mit dem örtlichen Realverband wurde unseres Wissens die zukünftige Unterhaltungspflicht vertraglich geregelt. Soweit der vereinbarte Unterhaltungsumfang eingehalten wird und keine Belastungen für die Landwirtschaft aus der Maßnahme resultieren, kann diesem Vorgehen zugestimmt werden.</p> <p>Hinweis Immissionen Unser Hinweis auf mögliche Staub- und Geruchsimmissionen von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und der südlich gelegenen Hofstelle mit Pferdehaltung wurde in den Begründungstext übernommen. Es ist sicherzustellen</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> |

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|-------------------|---|--|---|
| | | len, dass es hier zu keinen Bewirtschaftungs- bzw. Entwicklungs- beschränkungen kommen wird. | |
| 12. | LGLN Behörde für Geoin- formation, Landentwicklung und Liegenschaften | | |
| 13. | Deutsche Post AG | | |
| 14. | DB Services Immobilien GmbH | | |
| 15. | Deutsche Telekom Netz- produktion | | |
| 16. | E.ON Avacon AG (PURENA GmbH) | | |
| 17. | PURENA GmbH | | |
| 18. 21.02.18 | LSW Netz Wolfsburg | Keine Bedenken | |
| 19. | Harzwasserwerke | | |
| 20. | Staatl. Gewerbeaufsichts- amt Braunschweig | | |
| 21. | Gesundheitsamt des Land- kreises Helmstedt | | |
| 22. 06.03.18 | Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigung | Hinweis: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbe- reich vorliegt. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 23. | Wehrbereichsverwaltung Nord | | |

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|-------------------|--|---|---|
| 24. | KVG Betriebshof Helmstedt | | |
| 25. | Nds. Forstamt Wolfenbüttel | | |
| 26. | Industrie- und Handels- kammer Braunschweig | | |
| 27. | Handwerkskammer Braun- schweig-Lüneburg-Stade | | |
| 28. | Bischöfliches Generalvikar- iat Hildesheim | | |
| 29. | Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig | | |
| 30. | Agentur für Arbeit | | |
| 31. | Finanzamt Helmstedt | | |
| 32. | Bundesanstalt für Immobi- lienaufgaben (BImA) | | |
| 33. | Freiwillige Feuerwehr | | |
| 34. 09.02.18 | Samtgemeindedirektor als örtlicher Selbstschutzleiter | Keine Bedenken | |
| 35 | LGLN - Katasteramt Helm- stedt | | |
| 36. | Polizeiinspektion Helmstedt | | |
| 37. 20.02.18 | Regionalverband Groß- raum Braunschweig | Hinweis ÖPNV In der Funktion als zuständiger Aufgabenträger für den Öffentlichen Personen- | Dem Hinweis wird widersprochen. Der ÖPNV ist ein Infrastrukturangebot, dass der grundgesetzlich geschützten Pla- |

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|-------------------|--|---|---|
| | | <p>nahverkehr auf Schiene und Straße weise ich erneut darauf hin, dass in die Begründung zum o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Groß Twülpstedt Aussagen zu der vorhandenen bzw. geplanten ÖPNV-Erschließung der geplanten Siedlungsfläche (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien) aufzunehmen sind, vor dem Hintergrund der Aussagen im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP 2016), der in Kapitel C2.2 folgende Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung enthält:</p> <p>Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungsachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 - 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.</p> <p>Hinweis Untere Landesplanungsbehörde Als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde habe ich zu dem Bauleitplanverfahren keine weiteren Anregungen.</p> | <p>nungshoheit der Gemeinde zu dienen bestimmt ist. Der Nahverkehrsplan ist ein informeller Plan, der die Planungsabsichten des Trägers des ÖPNV zusammenfasst. Die dort niedergelegten Planungsziele können aber nicht dahingehend verstanden werden, dass sich die Planungshoheit der Gemeinde diesen Planungszielen quasi unterzuordnen hat. Nach den Vorstellungen des Regionalverbandes dürften abseits der ÖPNV-Linien Baugebiete nicht mehr erschlossen werden. Soweit gehen noch nicht einmal Bundesrecht und Landesrecht, die den Dörfern eine städtebauliche Eigenentwicklung garantieren. Dem muss sich auch der ÖPNV unterordnen.</p> <p>Die bestehende ÖPNV-Erschließung verbindet Groß Twülpstedt über die Buslinie 380 mit dem Mittelzentrum Helmstedt, dem Grundzentrum Velpke und dem Oberzentrum Wolfsburg. Der Einzugsradius von 500 m der Bushaltestelle 'Dorf' erfasst das gesamte Baugebiet.</p> <p>Ergänzend wird auf die Schulbuslinie 382 innerhalb der Samtgemeinde Velpke hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 38. | Staatliches Baumanagement Braunschweig | | |
| 39 | NABU Niedersachsen | | |

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|--|------------------------|---|--|
| Interessenverbände | | | |
| IV 1. 07.03.18 | Nds. Landvolk | <p>Hinweis Regenwasser Die zum Punkt 2. Bebauungs- und Erschließungskonzept" vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden im jetzt vorliegenden Plan mit dem Bau des Regenwasserrückhaltebeckens ausgeräumt.</p> <p>Hinweis Grabenparzelle Auch die im Punkt 5.1. „Maßnahmen innerhalb der B-Plan-Grenzen (Geltungsbereich A)" vorgebrachten Anregungen wurden berücksichtigt. Es fand ein Verkauf des Grabens an die Gemeinde statt.</p> <p>Hinweis Immissionen durch Landwirtschaft In dem Punkt "6.1 Sonstige Immissionen" wird darauf hingewiesen, dass an den Geltungsbereich Acker- und Grünlandflächen angrenzen. Das Grünland wird beweidet von ein paar Pferden eines südlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes. Durch die Bewirtschaftung der Flächen bzw. der Hofstelle können Stäube, Gerüche und Geräusche entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren sind. Gerade in der Bestell- und Erntezeit ist mit Immissionen auch in den späten Abendstunden, nachts und in den frühen Morgenstunden zu rechnen.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken behalten wir uns vor.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| Nachbargemeinden und Mitgliedsgemeinden | | | |
| N 1. | Stadt Wolfsburg | | |
| N 2. | Stadt Königslutter | | |
| N 3. 07.02.18 | Gemeinde Rennau | Stellungnahme der SG Grasleben: Keine Bedenken | |

| Lfd. Nr. Datum | Behörden, sonstige TÖB | Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise | Abwägung |
|-------------------|------------------------|--|----------|
| N 4. 07.02.18 | Gemeinde Querenhorst | Stellungnahme der SG Grasleben: Keine Bedenken | |
| M 1. 12.02.18 | Gemeinde Bahrdorf | Keine Bedenken | |
| M 2. 12.02.18 | Gemeinde Velpke | Keine Bedenken | |

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| | Es liegen keine Stellungnahmen vor. | |
|--|-------------------------------------|--|