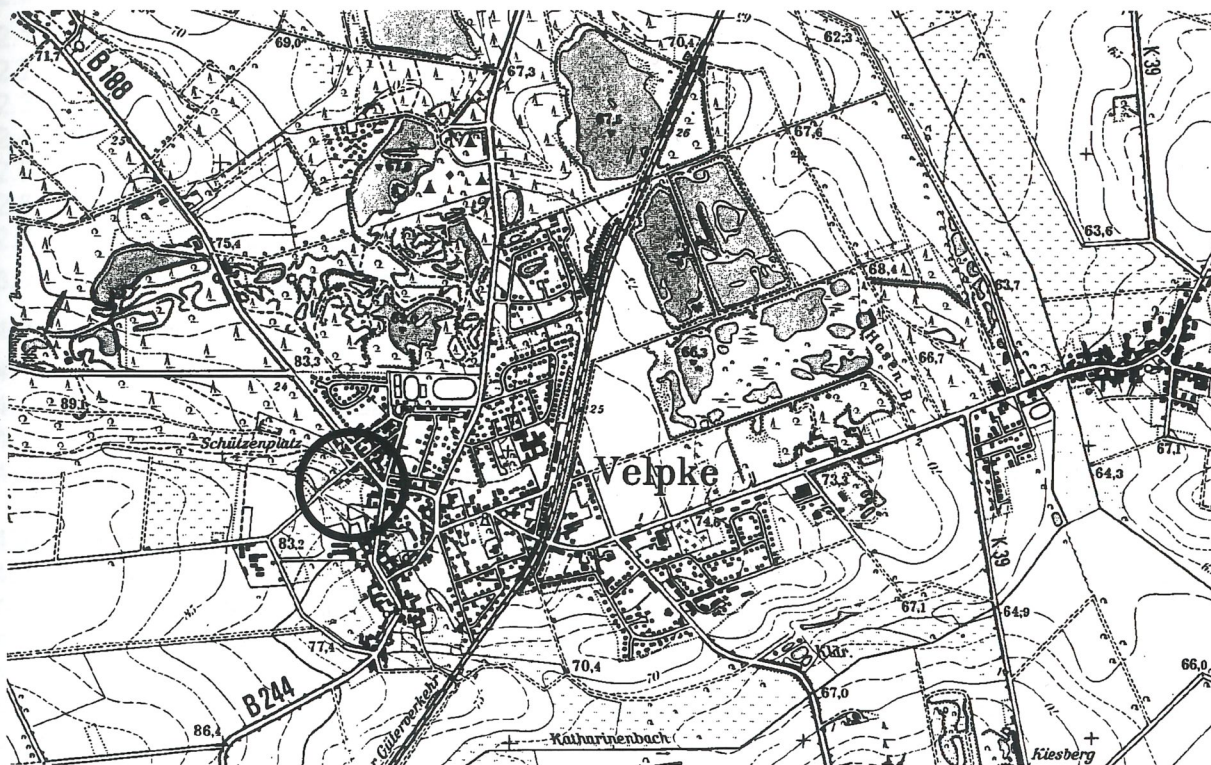


Begründung zum Bebauungsplan "An der Bascheriede II" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

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

Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Sondergebiet "Versorgungszentrum"	6
2.2 Verkehrsflächen / Erschließung	8
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Brandschutz	9
2.5 Baugrund	9
2.6 Immissionsschutz	10
2.7 Grünordnung und Landschaftspflege	12
3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	14
4.0 Umweltbericht	16
4.1 Einleitung	16
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	16
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	17
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	17
4.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	17
4.2.2 Eingriffsbilanzierung	20
4.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung	20
4.2.3 Entwicklungsprognose	23
4.2.4 Wechselwirkungen	23
4.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	23
4.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten	24
4.3 Zusatzangaben	24
4.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	24
4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	25
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	34
7.0 Zusammenfassende Erklärung	34
7.1 Planungsziel	34
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	35
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	36
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	36
10.0 Verfahrensvermerk	37

1.0 Vorbemerkung

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

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

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

In der Samtgemeinde Velpke leben mit Stand vom Januar 2013 rd. 12.230 Einwohner, davon in der Gemeinde Velpke rd. 4.600 Einwohner, von denen ca. 3.600 auf Velpke selbst entfallen. Der Hauptort Velpke ist über die Bundesstraßen B 244 und B 188 gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Das Plangebiet befindet sich im Westen der bebauten Ortslage zwischen dem bestehenden Versorgungszentrum und der Sägemühle, südlichen des "Sägemühlenweg" und nördlich und südlich am Übergang zur freien Landschaft.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Velpke liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Wolfsburg-Göttingen. Nach landesplanerischen Zielen¹⁾ sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden (C 1.2 05).

Nach regionalplanerischen Vorgaben ist Velpke in der Samtgemeinde als Grundzentrum festgelegt. **Die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfes sind bereitzustellen.** Zudem ist zwischen Wolfsburg über Dannorf bis Velpke eine punktaxiale Siedlungsachse festgelegt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverband Großraum Braunschweig²⁾ ist der zur Planung herangezogene Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt (II 1.1).

Nördlich und südlich grenzen Bereiche an, die als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) festgelegt sind. Gleichzeitig befindet sich im Norden eine Ferngasleitung von regionaler Bedeutung (IV 3.3 (3)).

Durch die vorliegende Planung soll das bestehende Versorgungszentrum bedarfsgerecht erweitert und das Angebot entsprechend der Nachfrage ergänzt werden. Es sollen u.a. ein Markendiscounter, ein Drogeriemarkt, ein Schuhgeschäft, ein Wäsche- und Bettengeschäft angesiedelt werden. Im Umfang von 2,1 ha werden in der

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, in der z. Zt. gültigen Fassung
²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung

45. Änderung des Flächennutzungsplanes Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung für das Versorgungszentrum ausgewiesen. Der Planbereich schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und schließt die Lücke bis zur bestehenden Sägemühle im Außenbereich.

Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept des Zweckverband Großraum Braunschweig Analysebericht 2008 verfügte die Samtgemeinde über 0,35 m² Verkaufsfläche pro Kopf der Bevölkerung im periodischen Bereich. Seit den Erhebungen sind rund 200 m² Verkaufsfläche entfallen. Im aperiodischen Bereich verfügte die Samtgemeinde lediglich über 0,19 m² Verkaufsfläche pro Kopf der Bevölkerung. Der dort benannte Leerstand am "Weideweg" ist durch verschiedene Dienstleistungen im Fitness- und Gesundheitsbereich nicht mehr gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente für den Plangeltungsbereich auf maximal 3.800 m² Verkaufsfläche begrenzt. Davon sind 1.100 m² für Lebensmittelsortimente, 700 m² für Drogeriewaren und maximal 2.000 m² für sonstige Non-Food Sortimente zugelassen.

Die Verkaufsflächen und die Sortimente sind in der in Grundzentren raumordnerisch angemessenen Art und im angemessenen Maß definiert, so dass es nicht zu einer Beeinträchtigung der Nachbargemeinden und unangemessenen Kaufkraftumverteilungen kommt.

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke, der für Velpke selbst zur Zeit mit dem Stand der 35. Änderung wirksam ist, ist für den Planbereich Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der parallel entwickelten 45. Änderung des Flächennutzungsplanes weist die Samtgemeinde Velpke Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" aus, so dass der Bebauungsplan im Ergebnis aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden zur maßvollen, angemessenen Erweiterung des bestehenden Versorgungszentrums im Umfang von rd. 1,88 ha Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Versorgungszentrum" festgesetzt. Um die Erschließung vom Sägemühlenweg" zu sichern, werden ca. 0,10 ha Straße neu festgesetzt. Die Anbindung zum "Weideweg" ist bereits vorhanden.

Die zulässige Verkaufsfläche für den Plangeltungsbereich wird auf maximal 3.800 m² begrenzt. Um die Sortimente darüber hinaus zu steuern, wurden 1.100 m² für Lebensmittelsortimente, 700 m² für Drogeriewaren und maximal 2.000 m² für sonstige Non-Food Sortimente zugelassen.

Der Planbereich grenzt an die rechtskräftigen Bebauungspläne "An der Bascheriede" mit seinen Änderungen und "Bascheriede Süd" an.

Der Bebauungsplan "An der Bascheriede", zugleich 1. teilweise Änderung "Am Sägemühlenweg" wurde aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Velpke und der parallel bearbeiteten 22. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Mit öffentlicher Bekanntmachung am 11.07.1997 ist der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes "An der Bascheriede" wurde ebenfalls aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Ortsteil Velpke mit

dem Stand der 22. Änderung wirksam gewesen ist. Mit öffentlicher Bekanntmachung am 17.01.2001 ist die 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift in Kraft getreten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Bascheriede" wurde aus der 30. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Velpke entwickelt und ist am 28.12.2001 rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan "An der Bascheriede Süd", der zugleich die 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Bascheriede" mit örtlicher Bauvorschrift darstellt ist am 03.08.2006 in Kraft getreten.

Hinsichtlich der neuen Planstraße erfolgt gem. § 6 Abs. 5 NStrG die Widmung mit der Verkehrsübergabe.

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

Im Plangeltungsbereich gilt die **örtliche Bauvorschrift** wie in den benachbarten Bebauungsplänen. Sie enthält unter anderem Bestimmungen zur Gestaltung von

- Dächern: nur Satteldächer für Hauptgebäude; explizit nicht gemeint sind Dächer von Nebenanlagen wie Überdachungen für Einkaufswagen
- Dachdeckung: Farbvorgaben für Hauptgebäude; explizit nicht gemeint sind Dächer von Nebenanlagen wie Überdachungen für Einkaufswagen
- Höhenregelungen: Höhen für Traufe und First

Zu den Regelungen im Detail ist die Bauvorschrift im Einzelnen einzusehen und zu beachten.

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

Die Gemeinde beabsichtigt mit Blick auf die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes, alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfes bereit zu stellen, das bestehende Versorgungszentrum zu erweitern. Es sollen in Ergänzung des bestehenden Versorgungszentrums u. a. ein Markendiscounter, ein Drogeriemarkt, ein Schuhgeschäft, ein Wäsche-, Kleinmöbel- und Bettengeschäft angesiedelt werden. Damit wird in diesen Angebotssektoren der bestehenden Nachfrage künftig am Ort entsprochen werden können. Die zugehörige 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Samtgemeinde Velpke parallel entwickelt. Dort wird für den Planbereich Sonderbaufläche "Versorgungszentrum" dargestellt.

Durch den Bebauungsplan wird in westlicher Verlängerung der Straße "Sägemühlenweg" und "Weideweg" am Ostrand der Ortslage zwischen dem bestehenden Versorgungszentrum und der Sägemühle, eine angemessene Erweiterung des Versorgungszentrums für die o. g. Sortimente ermöglicht.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Samtgemeinde eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

Ziele der Planung sind:

- Die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Weiterführung vorhandener Straßen,

Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

- angemessene planerische Reaktion auf die angrenzenden kleingärtnerischen Nutzungen und die Sägemühle/ das Sägewerk,
- Deckung des Baulandbedarfes für die Erweiterung des bestehenden Versorgungszentrums um u. a. einen Markendiscouter, einen Drogeriemarkt, ein Schuhgeschäft, ein Wäsche-, Kleinmöbel- und Bettengeschäft,
- Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche und effiziente Ausnutzung der vorhandenen technischen Erschließungsanlagen durch deren Erweiterung.

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die Verlängerung der vorhandenen Straßen.

Da seitens des Discounters "ALDI", der bereits am "Weideweg" ansässig ist, die Absicht einer Erweiterung besteht, wird für die Flächen, die hier in Betracht kommen, das "Versorgungszentrum 3" definiert. Dort werden keine Verkaufsflächen zugewiesen. So soll erreicht werden, dass eine Erweiterung des Marktes nicht zu Lasten der neu geplanten Verkaufsflächen und Sortimente geht, sondern viel mehr aus den Festsetzungen der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne zuzuordnen ist. Sofern es nicht zu einer Erweiterung des bestehenden "ALDI"-Marktes kommt, ist vorgesehen, die Fläche des "Versorgungszentrum 3" vorwiegend für Dienstleistungsbetriebe zu nutzen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "An der Bascheriede II" umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,97 ha, die sich zwischen dem bestehenden Versorgungszentrum und der Sägemühle befindet. Neben einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Versorgungszentrum" wird die erforderliche Verlängerung der Straße "Sägemühlenweg" planungsrechtlich vorbereitet.

2.1 Sondergebiet "Versorgungszentrum"

Im Westen der bebauten Ortslage von Velpke, an das bestehende Versorgungszentrum angrenzend wird ein Sondergebiet SO "Versorgungszentrum" im Umfang von 1,88 ha festgesetzt. Dabei wird zwischen dem "Versorgungszentrum 2" und dem "Versorgungszentrum 3" unterschieden. Während im "Versorgungszentrum 2" insbesondere Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für den Angebotssektor Lebensmittel und Fachmärkte für den periodischen und aperiodischen Bedarf zulässig sind, werden im "Versorgungszentrum 3" ausschließlich

- Serviceleistungen für Kunden wie Café, Restaurant, Kinderbetreuung etc., wenn sie sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen,
- Dienstleistungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann (z. B. Schuhreparatur-Service, Backwarenverkaufsstelle, Metzger, Reisebüro, Toto-Lotto-Aufnahmestelle, Reinigungen, Zeitschriftenkiosk, Bank, ...). Diese Betriebe müssen sich gegenüber Grundfläche und Baumasse ggf. dem Hauptbetrieb unterordnen,

Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

- Dienstleistungen des Finanz- und Gesundheitswesens (z. B. Banken, Versicherungen, Apotheken, Arzthäuser, Praxen, Gebäude für freie Berufe, Handel mit Heilmitteln, Fitnessangebote ...),
- Gewerbebetriebe für Veranstaltungsdienstleistungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Waschanlagen für PKW,
- Park- und Stellplätze

zugelassen. Dies geschieht, da der am Weideweg ansässige "ALDI" ggf. Interesse hat, diesen Teil des Grundstückes zu erwerben. Die neu zu entwickelnden Verkaufsflächen sollen jedoch nur für die neu anzusiedelnden Märkte herangezogen werden. Verkaufsflächen für den "ALDI" sind ggf. aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen zuzuordnen. Um keine Immissionskonflikte im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse zu erzeugen, deren Bewältigung mit Restriktionen der Handelsnutzungen verbunden wäre, wird die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vom Satzungsbeschluss ausgeschlossen.

Um im "Versorgungszentrum 2" u. a. die Errichtung eines Lebensmittel Marken Discounters, eines Drogeriemarktes, eines Schuhgeschäftes, eines Wäsche-, Kleinmöbel- und Bettengeschäftes und von Bekleidungsgeschäften zu ermöglichen wird eine Verkaufsfläche von bis zu 3.800 m² und eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,22 festgesetzt. Dabei wird zur Gewährleistung einer raumordnerisch angepassten Einzelhandelsstruktur festgesetzt, dass maximal 1.100 m² (VKZ 0,07) auf Lebensmittelhandel entfallen dürfen. Ferner werden maximal 700 m² für Drogeriewaren (VKZ 0,04) und 2.000 m² für sonstige Non Food Sortimente (VKZ 0,11) zugelassen.

Der Planbereich liegt zwischen dem bestehenden Versorgungszentrum und der Sägemühle in gut integrierter Lage. Zur Stärkung der Versorgungsfunktion des Versorgungszentrums sind zusätzlich Fachmärkte bzw. auch Dienstleistungsbetriebe des Finanz- und Gesundheitswesens wie eine Bank sowie Veranstaltungsdienstleistungen und eine KFZ Waschanlage zugelassen. Als ergänzende Nutzung lässt der Bebauungsplan auch Schank- und Speisewirtschaften zu, um den Beschäftigten und Kunden des Versorgungszentrums die Möglichkeit zu eröffnen, im Gebiet eine Mittagsmahlzeit zu erhalten.

Die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche werden aufgrund der Größe und räumlichen Konzentration der Märkte, Läden und Dienstleister gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der näheren Zweckbestimmung "Versorgungszentrum" festgesetzt. Mit Blick auf die für ein wirtschaftlich tragbares Konzept notwendige Mindestverkaufsfläche einerseits und den aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig abgeleiteten raumordnerischen Zielen, wird die zulässige Nettoverkaufsfläche des Versorgungszentrums wie oben ausgeführt begrenzt.

Die Ausnutzung des Baugebietes wird über Grundflächenzahl (GRZ), über die Geschossflächenzahl (GFZ) und über Baulinie und -grenzen bestimmt. Vor dem Hintergrund der geplanten Konzentration von Einzelhandelsbetrieben auf diesen Standort und des damit einhergehenden hohen Bedarfs an Stellplätzen wird die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Sondergebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst im Hinblick auf eine flexible Gestaltung fast das gesamte Areal.

Unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen im Ort, wird die Höhenentwicklung über eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 5,50 m Trauf- und 10,5 m Firsthöhe in der örtlichen Bauvorschrift begrenzt.

Die Festsetzung abweichender Bauweise wird, wegen der in Versorgungszentren regelmäßig die offene Bauweise überschreitenden Gebäudelängen, vorgenommen. Lediglich für den südlichen Bereich des "Versorgungszentrum 2", der unmittelbar an die Kleingärten angrenzt wird eine Baulinie mit geschlossener Bauweise festgesetzt, auf der der Baukörper bzw. eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 3 m zu errichten ist. So wird gewährleistet, dass dort ein Gebäudekomplex bzw. eine Lärmschutzanlage entsteht, der bzw. die eine abschirmende Wirkung im Hinblick auf den Verkehrslärm von den geplanten Stellplätzen zu den Kleingärten hat. Gleichzeitig wird so auch ein Schutz gegenüber den Emissionen des bereits vorhandenen Sägewerkes entstehen (vergl. hierzu Kap 2.8 Immissionsschutz).

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des Sondergebietes erfolgt über den "Sägemühlenweg" und den "Weideweg".

Mit Blick auf naturschutzfachliche Belange und das Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan am Rand der Sondergebiete Flächen zum Erhalt der vorhandenen Gehölze fest, die für den Erhalt der vorhandenen Bäume und Heckenstrukturen am Übergang zur freien Landschaft sorgen soll.

Als gestalterische Maßnahmen sind in den Stellplatzflächen Einzelbäume zu pflanzen, die den weiträumigen Flächen eine gewisse vertikale Gliederung verschaffen sollen.

2.2 Verkehrsflächen / Erschließung

Zur Sicherung der Erschließung wird die vorhandene Straße "Sägemühlenweg" nach Westen verlängert. Darüber hinaus ist der Planbereich durch die vorhandene Straße "Weideweg" erschlossen. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die zusätzlichen Verkehre auf beide Straßen gleichmäßig verteilen werden. Im Einmündungsbereich des "Sägemühlenweg" in die Landesstraße gibt es bereits eine Linksabbiegespur. Dieser Knoten wird dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen voraussichtlich gewachsen sein. Für den "Weideweg" ist die Nutzung bereits heute auf Fahrzeuge mit maximal 7,5 t beschränkt, so dass der Lieferverkehr über den "Sägemühlenweg" zur "Vorsfelder Straße" abzuwickeln ist.

Hinsichtlich der neuen Planstraße als Verlängerung der gewidmeten und ausgebauten Straße "Sägemühlenweg", erfolgt gem. § 6 Abs. 5 NStrG die Widmung mit der Verkehrsübergabe.

Um sicher zu stellen, dass der "Sägemühlenweg" darüber hinaus nicht als Erschließungsweg insbesondere für den Lieferverkehr genutzt wird, um Konflikten u. a. mit dem Verkehr von und zum Sägewerk auszuschließen, wird entlang des "Sägemühlenweg" dort, wo er nicht im Planbereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des neuen Baugebietes ist die Nutzung der vorhandenen technischen Infrastrukturen vorgesehen. Diese sollen im Zuge der Realisierung bedarfsgerecht erweitert werden.

Eine vorhandene Stromleitung, die im Süden unterirdisch verläuft und durch Grunddienstbarkeiten gesichert ist, wird zusätzlich mit ihrem Schutzstreifen planungsrechtlich, zeichnerisch gesichert, um für die Realisierung die Anstosswirkung zu gewährleisten. Zum Schutz der Leitung wird ferner festgesetzt, dass der Leitungsbereich lediglich als extensiv zu pflegende Ruderalflur zu entwickeln ist.

Grundsätzlich wird angestrebt, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern bzw. dort zurückzuhalten. Es ist beispielsweise vorgesehen, die Zone im Süden des auf der Baulinie zu errichtenden Gebäudes als Sickermulde zu nutzen. Sofern dies nicht zum Tragen kommt, wird das Oberflächenwasser in anderer Weise zurückgehalten und geordnet in den Kanal eingeleitet werden. Insbesondere kommen hierzu die auf 20 l/ sec. gedrosselte Ableitung in Staukanäle, Drainkästen oder ein Regenwasserrückhaltebecken in Betracht. Während des Planverfahrens hat der Investor diesbezüglich Rücksprache mit dem Wasserverband gehalten und ein Baugrund- und Bodengutachten in Auftrag gegeben, auf Grund dessen Ergebnisses die genauen Maßnahmen festgelegt und realisiert werden. Die genaue Planung zur Entwässerung erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserverband.

Mit seinem Schreiben vom 22.05.2013 teilte der Wasserverband Vorsfelde Folgendes mit:

"Sowohl in Bezug auf Trinkwasserversorgung als auch auf Abwasserentsorgung sind in diesem Bereich entsprechende Anlagen des Wasserverbandes vorhanden.

Die technischen Aspekte sind mit dem Wasserverband abzusprechen, wenn es soweit ist."

2.4 Brandschutz

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

Seitens des Investors sind zwischenzeitlich an drei möglichen Entnahmestellen Löschwassermessungen veranlasst worden, die zu dem Ergebnis führten, dass an zwei Stellen mehr als 96 m³ pro Stunde zur Verfügung stehen und an der dritten Entnahmestelle mit 91 m³ pro Stunde nur geringfügig weniger. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann also als angemessen gesichert angesehen werden.

2.5 Baugrund

Altablagerungen oder Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse sind bisher nicht bekannt. Der zur Planung herangezogene Bereich wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Ein Baugrund- und Bodengutachten ist seitens des Investors in Auftrag gegeben worden und wird künftig entsprechend berücksichtigt.

2.6 Immissionsschutz

Mit Verkehrslärm ist in dem Gebiet durch die Emissionen des Kunden- und Lieferverkehrs zu rechnen. Nach der Parkplatzlärmstudie ist bei Einkaufszentren mit 0,07 Kfz Bewegungen pro Stunde zu Rechnen. Dies entspricht 266 Fahrzeugbewegungen pro Stunde oder rd. 4.256 An- und Abfahrten pro Tag, die sich auf den Weideweg und den Sägemühlenweg verteilen werden. Dabei ist festzustellen, dass auf Grund der bestehenden Verkaufsfläche von ca. 7.100 Fahrzeugbewegungen am Tag auszugehen ist. Es kommt also nicht zu einer Verdoppelung der Verkehrsmenge; so dass von einer Erhöhung der Lärmbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr von weniger als 3 dB auszugehen ist. Dabei werden üblicherweise die folgenden Begriffsdefinitionen verwendet (vgl. u. a. Sälzer):

"messbar" (nicht messbar):

Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) werden als "nicht messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.

"wesentlich" (nicht wesentlich):

Als "wesentliche Änderung" wird - u. a. im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV - eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A) definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt. Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um 3 dB(A) wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeit - bei ansonsten unveränderten Randbedingungen - verdoppelt ($\Rightarrow + 3 \text{ dB(A)}$) bzw. halbiert ($\Rightarrow - 3 \text{ dB(A)}$) wird.

"Verdoppelung":

Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als "Halbierung" bzw. "Verdoppelung" der Geräusch-Immissionsbelastung beschrieben.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs als vertretbar anzusehen ist.

Aufgrund der Lage zwischen dem bestehenden Versorgungszentrum und der Sägemühle ist bezüglich der Emissionen des Einzelhandels nicht mit Konflikten zu rechnen. Um sicher zu stellen, dass im Versorgungszentrum stets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Emissionen des Sägewerkes sichergestellt werden, wird passiver Schallschutz gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Büro- und Sozialräume sind so zu gestalten, dass die Menschen dort nicht beeinträchtigt werden. Dies kann durch eine geeignete Grundrissgestaltung geschehen oder durch eine entsprechende Ausbildung der Außenbauteile (z. B. massive Bauweise mit Schallschutzfenstern und Lüftungsanlage).

Südlich grenzen an den Planbereich Kleingärten an. Um diese vor den Emissionen zu schützen, ist im Süden des Planbereiches eine Baulinie und geschlossene Bauweise festgesetzt worden. So wird sichergestellt, dass der Baukörper des Versorgungszentrums die Lärmemissionen vom Parkplatz gegenüber den Gärten abschirmt. So ist gewährleistet, dass in den Kleingärten bei Tag gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen. Da eine reguläre Nachtnutzung für Kleingärten nicht anzunehmen ist, besteht für die Nachtzeit kein zusätzliches Regelungserfordernis. Die Anlieferung wird von Norden her und nicht vom "Sägemühlenweg" erfolgen. Dies ist durch ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang des "Sägemühlenweg" sichergestellt.

Um sicherzustellen, dass die getroffenen Annahmen und Festsetzungen zutreffen bzw. angemessen sind, ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden.³⁾ Hinsichtlich der Nachbarschaft, insbesondere des Kleingartengebietes, kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis⁴⁾:

- Zitatbeginn

Insbesondere ist festzustellen, dass die aus dem geplanten Sondergebiet zu erwartende Zusatzbelastung bei Realisierung der geplanten Marktgebäude keinen nennenswerten Einfluss auf die Immissionssituation im angrenzenden Kleingartengebiet haben wird. Dabei kommt der parallel zur Südgrenze des Geltungsbereichs vorgesehenen Baulinie im Hinblick auf die (...) Situation besondere Bedeutung zu.

- Zitatende

Zur Situation im Sondergebiet selbst wird als Beurteilung der Immissionsbelastung des Sondergebietes Folgendes festgestellt⁵⁾:

- Zitatbeginn

Wie (...) dargelegt, wird bzgl. der Schutzbedürftigkeit des geplanten Sondergebiets auf die ORIENTIERUNGSWERTE von Gewerbegebieten abgestellt. Aus der (...) LARMKARTE ist ersichtlich, dass der entsprechende ORIENTIERUNGSWERT VON 65 dB(A) im überwiegenden Teil des geplanten Sondergebiets tags eingehalten wird. Lediglich in einem rd. 30 m breiten Streifen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist mit Überschreitung dieses ORIENTIERUNGSWERTS um 1 bis 7 dB(A) zu rechnen. Dabei ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die der Berechnung zugrunde liegenden Emissionen der Sägemühle auf der Basis der Auskünfte des Betreibers konservativ angesetzt wurden, so dass die auf dieser Grundlage berechneten Pegelwerte als Obergrenze der tatsächlich vorhandenen Immissionsbelastung zu verstehen sind.

Da die angesprochene Überschreitung des maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTS aufgrund der Betriebszeit der Sägemühle ausschließlich die BEURTEILUNGSZEIT „tags“ betrifft, können im Hinblick auf den in diesem Sinne betroffenen westlichen Teil des geplanten SO-Gebiets folgende Alternativen diskutiert werden:

I. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen „schutzbedürftigen Nutzungen“ (Aufenthaltsräume von „Betriebsleiterwohnungen“, Büros, Sozialräume usw.) werden in dem angesprochenen, 30 m breiten Streifen am Westrand des Plangebiets generell ausgeschlossen.

II. Im angesprochenen Bereich werden Fenster schutzbedürftiger Räume (i. S. von I.) nach Osten, d.h. dem Sägewerk abgewandt, angeordnet.

III. Im angesprochenen Bereich werden schutzbedürftige Nutzungen (wie unter I. angesprochen) nur zugelassen, wenn ein hinreichender baulicher Schallschutz auf der Grundlage der DIN 4109 nachgewiesen wird. (...)

- Zitatende

Um dem Investor bei der Realisierung die größtmöglichen Spielräume offen zu halten und gleichzeitig sicherzustellen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden, hat die Gemeinde passiven Schallschutz gemäß DIN 4109

³⁾ Bonk, Maire, Hoppmann GbR; Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "An der Bascheriede II" der Gemeinde Velpke; - 13210 – Garbsen 15.11.2013
⁴⁾ ebenda; Kapitel 6.2, Seite 22
⁵⁾ ebenda; Kapitel 6.3, Seite 22 f

"Schallschutz im Hochbau" festgeschrieben. Im Bauantrag ist also für die Bauausführung nachzuweisen, dass Büro und Aufenthaltsräume baulich so ausgestattet bzw. in ihrer Lage gestaltet sind, dass die vorgesehenen Schutzansprüche in diesen Räumen eingehalten sind. Dies wird als angemessen angesehen, da im Bereich eines Versorgungszentrums keine reguläre Freiflächennutzung stattfindet, die im Sinne der Schallschutzbestimmungen zu schützen wäre.

Um die Erfordernisse, die an die Außenbauteile zu stellen sind, besser nachvollziehen zu können, werden die Lärmpegelbereiche bezogen auf die Emissionen der Sägemühle im Plan gekennzeichnet.

Mit den gewählten Festsetzungen werden sowohl im Plangebiet als auch in der Nachbarschaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

2.7 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich für eine neue Bebauung befindet sich im Westen der bebauten Ortslage auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Er umfasst rd. 1,97 ha und befindet sich zwischen dem bestehenden Versorgungszentrum, dem bisherigen Siedlungsrand der Sägemühle. Nördlich des "Sägemühlenweg" grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Velpker Schweiz" an.

Entlang des Sägemühlenweg befinden sich etliche großkronige Bäume und im Südwesten des Planbereiches eine dichte Hecke am Übergang zum "Sägemühlenweg". Diese werden durch eine Erhaltungsbindung gesichert, da sie zur guten Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild beitragen und das Vorhaben nicht behindern.

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus- gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus- gleichsfläche Wertfaktor
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
				Straße (X)	0,10	0	0,00
Landwirt- schaftliche Lagerfläche (EL)	0,57	1	0,57	SO 0,8 - Versie- gelung (X)	1,50	0	0,00
Straße (X)	0,10	0	0,00	SO 0,8 - Freiflä- chen (PHZ)	0,27	1	0,27
Grünland Einsaat (GI)	1,23	1	1,23	Strauch-Baum- Hecke(HFM)	0,07	3	0,21
Strauch- Baum- Hecke (HFM)	0,07	3	0,21	Einzelbäume (HE) 30 à 10 m²	0,03	2	0,06
				Ruderalflur, ar- tenarmes Exten- sivgrünland (GIE)	0,06	2	0,12
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			2,01	Flächenwert der Eingriffs-/ Aus- gleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,66
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				0,66			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				2,01			
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)				- 1,35			

Für die 1,50 ha Fläche, die maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern.

Das im Plangeltungsbereich ermittelte Defizit beträgt 1,35 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar; bezogen auf Quadratmeter entspricht dies 13.500 WE. Hierfür ist eine externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Da die Gemeinde nicht über einen eigenen Ausgleichsflächenpool verfügt, ist durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Landkreis Helmstedt, der Gemeinde und dem Investor der Rückbau der Sanitärgebäude auf dem ehemaligen Campingplatz "Am Immenhus" als eine externe Ausgleichsmaßnahme gesichert worden. Die Vorgehensweise ist insofern zulässig, da so sichergestellt wird, dass nach Realisierung aller vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

- Boden

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

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schla-

cken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

- Landschaftsbild

Als Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild ist die Erhaltung der Strauch-Baum-Hecke am Rand des Baugebietes im Umfang von ca. 0,07 ha und eine Parkplatzbegrünung festgesetzt. Des Weiteren wird südlich des geplanten Gebäudes eine Ruderalflur entwickelt.

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

3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die durch die örtliche Bauvorschrift getroffenen Regelungen gelten für den gesamten Plangeltungsbereich. Ein einheitliches Erscheinungsbild der Ortslage Velpke ist so gewährleistet.

Die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans "An der Bascheriede II", der zwischen dem bestehenden Versorgungszentrum und der Sägemühle liegt. Südlich und östlich an das bestehende Versorgungszentrum hinaus befindet sich der alte Ortskern. Mit dem Bebauungsplan wird die Grenze der Ortslage am Übergang zur freien Landschaft und, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet "Velpker Schweiz" formuliert.

Durch die Festlegung der Mindestanforderungen für Dachformen der Hauptgebäude und Garagen, untergeordneter Nebengebäude, sowie für Außenwände und Höhenbeschränkungen soll das Baugebiet in die Eigenart der örtlichen Baustruktur und der Landschaft eingefügt werden.

Darüber hinaus sollen Disharmonien im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Dies wird insbesondere für erforderlich erachtet, da die vorliegenden Regelungen der örtlichen Bauvorschrift denen entsprechen, die für die rechtskräftigen Bebauungspläne "An der Bascheriede" und "An der Bascheriede Süd" gelten.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit Rücksicht auf den historischen Ortskern mit seinem noch erlebbaren Anger bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Bascheriede II". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, der Gebäudehöhen, der Außenwände und Einfriedungen.

Zu § 2: Die Ortslage Velpke ist im Ortskern durch Satteldächer mit mittlerer Neigung geprägt. Die Vorschriften zur Gestaltung der Dachformen der Hauptgebäude stellen sicher, dass das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. Flachdächer) verunstaltet wird. Das

Zulassen von Walm- und Krüppelwalmdächern stellt darüber hinaus einen Gestaltungsspielraum dar.

Innerhalb der Flächen des Sondergebietes ist es notwendig eine besondere Festsetzung für die Dachflächen vorzunehmen (z. B. additive Dachflächen), um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten. Aus dem gleichen Grund werden für die Sondergebiete Versorgungszentrum auch flachere Dachneigungen ab 19° bis 48° zugelassen.

Da sie keine Fernwirkung entfalten, werden Regelungen zu den Dächern von untergeordneten Nebenanlagen wie zum Beispiel Überdachungen für Einkaufswagenstellplätze explizit nicht getroffen.

Zu § 3: Die Ausführungen zu § 2 gelten ebenso für die Material- und Farbgestaltung der Dachdeckung.

Durch die Vorschrift soll eine Disharmonie im Ortsbild vermieden und den Gesichtspunkten eines einheitlichen Gesamtbildes, insbesondere mit Rücksicht auf den historischen Ortskern, Rechnung getragen werden, um so mehr, als die Neubebauung den künftigen Ortsrand von Velpke bilden wird und am Rand des Landschaftsschutzgebietes "Velpker Schweiz" liegt. Es ist nur Material in naturroten Farbtönen zulässig sowie Mischungen der genannten Farbtöne.

Zu § 4: Durch die Festlegung einer maximalen Traufhöhe sowie einer maximalen Firsthöhe sollen Disharmonien auf Grund stark unterschiedlicher Gebäudehöhen vermieden werden.

Die Höhenbeschränkungen sollen zudem dazu beitragen, die Einbindung der Neubebauung in das Landschaftsbild zu fördern und so den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

4.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung sollte entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wurde im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

4.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB diene vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ermöglicht werden, in westlicher Verlängerung der Straßen "Sägemühlenweg" und "Weideweg" in Velpke das bestehende Versorgungszentrum maßvoll und bedarfsgerecht zu erweitern. Dabei wird es als angemessen erachtet, einen im Flächennutzungsplan derzeit als Grünfläche enthaltenen Bereich zur Planung heranzuziehen. Im Rahmen der parallel von der Samtgemeinde in die Wege geleiteten 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dort Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Versorgungszentrum" dargestellt. Der Bebauungsplan wird künftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein. Im Augenblick wird der Plangeltungsbereich landwirtschaftlich als Lagerfläche und als Intensivgrünland und durch einen landwirtschaftlichen Weg genutzt.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich ca. 1,97 ha, von denen ca. 1,88 ha als Sondergebiet "Versorgungszentrum" festgesetzt werden, um eine angemessene, maßvolle Erweiterung des bestehenden Versorgungszentrums zu ermöglichen.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Weiterführung vorhandener Straßen,
- angemessene planerische Reaktion auf die angrenzenden kleingärtnerischen Nutzungen und den Betrieb der Sägemühle,
- Deckung des Baulandbedarfes für die Erweiterung des bestehenden Versorgungszentrums um u. a. einen Markendiscounter, einen Drogeriemarkt, ein Schuhgeschäft, ein Wäsche-, Kleinmöbel- und Bettengeschäft,
- Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche und effiziente Ausnutzung der vorhandenen technischen Erschließungsanlagen durch deren Erweiterung.

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die Verlängerung der vorhandenen Straße "Sägemühlenweg" von der "Vorsfelder Straße" her und über den vorhandenen Anschluss an den "Weideweg".

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

4.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen

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

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

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages ⁶⁾.

Planungsstand: Festsetzung als Sondergebiet "Verbraucherzentrum"

Größe, Lage, räumliche Situation: ca. 1,97 ha am Südostrand der bebauten Ortslage bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen dem Ortsrand, der Sägemühle und am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen und Kleingärten.

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

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefü-

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand: 1,97 ha intensiv Grünland, landwirtschaftliche Lagerflächen und deren Erschließung; trockener bis feuchter

⁶⁾ Niedersächsischer Städtetag 2006; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; 7. überarbeitete Auflage, Hannover

**ge zwischen ihnen
sowie Landschaft und
biologische Vielfalt**

(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Standort. An den "Sägemühlenweg" angrenzend etliche Bäume und teilweise eine Strauch-Baum-Hecke.

Auswirkungen: Teilweiser Verlust von Flächen durch neue Gebäude, Zufahrten und Straßen.

Durch die lokale Zunahme der Emissionsbelastung sind Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen.

Geologie und Boden

Bestand: Intensivgrünland, Landwirtschaftliche Lagerfläche und deren Erschließung: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Bodens. Großes bis sehr großes Erosionsrisiko und ein sehr hohes bis äußerst hohes Verdichtungsrisiko.

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

Wasser, Grundwasser

Bestand: Mäßig beeinträchtigte Funktionsfähigkeit für die Grundwasserneubildungsrate und die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit.

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

Luft, Klima

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

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

Landschaft

Bestand: Lage am Ortsrand zwischen dem bestehenden Versorgungszentrum und der Sägemühle. Der Ortsrand ist teilweise bereits beeinträchtigt. Der Planbereich ist in seiner Erholungseignung als stark beeinträchtigt eingestuft. Der Siedlungsbereich als mäßig beeinträchtigt.

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

**Gebiete von gemein-
schaftlicher Bedeu-
tung
(FFH-Gebiete), Euro-**

Bestand: Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Es liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Vogel-schutzgebiete in der Nähe.

päische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete

(§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

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

(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Bestand: Das Plangebiet liegt unmittelbar am Ortsrand von Velpke zwischen dem bestehenden Versorgungszentrum und der Sägemühle. Südlich grenzen Kleingärten an. Der Planbereich wird z. Zt. landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.**Auswirkungen:** Durch die Bauvorhaben ist mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Der Verkehrslärm auf dem Parkplatz wird durch die Gebäudestellung gegenüber den Kleingärten abgeschirmt. Schutzansprüche gegenüber den Emissionen der Sägemühle für Büro und Aufenthaltsräume werden durch die Festsetzung passiven Schallschutzes gesichert.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

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

Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten

(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)

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

(§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)

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

(§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)

Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008

Darstellung als:

"Bauleitplanerisch gesicherter Bereich"

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt (2006): Darstellung als Bereich mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Im Maßnahmenplan zum

Landschaftsrahmenplan ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen.

Eine Erhebliche Beeinträchtigung ist also nicht zu erwarten.

Erhaltung der Luftqualität

(§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)

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

Wechselbeziehungen

(§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

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

4.2.2 Eingriffsbilanzierung

Für die Planung der neuen Bebauung werden rd. 1,97 ha Fläche herangezogen. Insgesamt handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich (Intensivgrünland und landwirtschaftliche Lagerflächen mit ihrer Erschließung). Der Planungsbereich befindet sich westlich der bebauten Ortslage zwischen dem bestehenden Versorgungszentrum und der Sägemühle und wird im Norden und Westen durch den "Sägemühlenweg" begrenzt.

Für den Plangeltungsbereich werden 1,88 ha Sondergebiet "Versorgungszentrum" mit einer Grundflächenzahl von 0,8 für eingeschossige, abweichende Bauweise festgesetzt. So kann es gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu einer Versiegelung von maximal 1,50 ha kommen. Darüber hinaus werden im Umfang von 0,01 ha Straßen (der vorhanden "Sägemühlenweg" wird lediglich planungsrechtlich gesichert) sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

4.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung

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

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

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung

usw.. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

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

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

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt.

Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

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

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotyps nicht erfasst werden kann.

In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden.

Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen."

Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

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

Der Flächenwert der Planung beträgt 0,66 WE

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 2,01 WE

Bilanz / Defizit: - 1,35 WE

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotop-typen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus-gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus-gleichsfläche Wertfaktor
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
				Straße (X)	0,10	0	0,00
Landwirt-schaftliche Lagerfläche (EL)	0,57	1	0,57	SO 0,8 - Versie-gelung (X)	1,50	0	0,00
Straße (X)	0,10	0	0,00	SO 0,8 - Freiflä-chen (PHZ)	0,27	1	0,27
Grünland Einsaat (GI)	1,23	1	1,23	Strauch-Baum-Hecke(HFM)	0,07	3	0,21
Strauch-Baum-Hecke (HFM)	0,07	3	0,21	Einzelbäume (HE) 30 à 10 m ²	0,03	2	0,06
				Ruderalflur, ar-tenarmes Exten-sivgrünland (GIE)	0,06	2	0,12
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			2,01	Flächenwert der Eingriffs-/ Aus-gleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,66
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				0,66			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				2,01			
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)				- 1,35			

Für die 1,50 ha Fläche, die maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern.

Das im Plangeltungsbereich ermittelte Defizit beträgt 1,35 Werteinheiten bezogen auf Hektar. Hierfür ist eine externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, die durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert ist.

- Boden

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

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernich-tung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schla-

cken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

- Landschaftsbild

Als Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild ist die Erhaltung der Strauch-Baum-Hecke am Rand des Baugebietes im Umfang von ca. 0,07 ha, die Entwicklung einer Ruderalflur und eine Parkplatzbegrünung festgesetzt.

Nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen und der Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme ist der vorbereitete Eingriff angemessen kompensiert.

4.2.3 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung wird es zur Entstehung einer Erweiterung des Versorgungszentrums in Velpke kommen. Statt bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden Gebäude und Parkplätze entstehen. Damit wird der am Ortsrand bereits bestehende Gebietscharakter in angemessenem Umfang weiter entwickelt. Durch den Erhalt der Strauch-Baum-Hecke wird das Baugebiet angemessen in das Landschaftsbild eingebunden sein.

4.2.4 Wechselwirkungen

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

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

4.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

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

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

- Zur Verminderung des Eingriffes wird eine Fläche gewählt, die sich zwischen Ortsrand und Sägemühle befindet und insofern vorbelastet ist,
- zur Eingliederung in die Landschaft ist eine vorhandene Hecke zu nennen. Darüber hinaus wird eine Begrünung des Parkplatzes vorgenommen,
- aus Gründen des Klimaschutzes soll Niederschlagswasser von den Dächern möglichst versickert oder einer Brauchwassernutzung zugeführt werden,

Vor dem Hintergrund, eine angemessenen Entwicklung des Versorgungszentrums für den grundzentralen Bedarf gewährleisten zu müssen und da die Ortsrandeingrünung durch die gewählte Planung gewährleistet werden kann, wird die Planung und deren

Kompensation durch die externe Ausgleichsmaßnahme (Rückbau des Sanitärgebäudes auf dem ehemaligen Campingplatz "Am Immenhus") als angemessen erachtet.

4.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Dies geschieht im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hätte hinsichtlich der Wahl der Grundflächenzahl von 0,8 die Möglichkeit der Wahl eines geringeren Versiegelungsgrades bestanden. Aufgrund des Flächenbedarfes, der durch den Bestand in der Umgebung bekannt ist wird der hier gewählten Lösung der Vorzug gegeben.

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

4.3 Zusatzangaben

4.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ermöglicht werden, in westlicher Verlängerung der Straßen "Sägemühlenweg" und "Weideweg" in Velpke das bestehende Versorgungszentrum maßvoll und bedarfsgerecht zu erweitern. Dabei wird es als angemessen erachtet, einen im Flächennutzungsplan derzeit als Grünfläche enthaltenen Bereich zur Planung heranzuziehen. Im Rahmen der parallel von der Samtgemeinde in die Wege geleiteten 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dort Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Versorgungszentrum" dargestellt. Der Bebauungsplan wird künftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein. Im Augenblick wird der Plangeltungsbereich landwirtschaftlich als Lagerfläche und als Intensivgrünland und durch einen landwirtschaftlichen Weg genutzt.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich ca. 1,97 ha, von denen ca. 1,88 ha als Sondergebiet "Versorgungszentrum" festgesetzt werden, um eine angemessene, maßvolle Erweiterung des bestehenden Versorgungszentrums zu ermöglichen.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Weiterführung vorhandener Straßen,
- angemessene planerische Reaktion auf die angrenzenden kleingärtnerischen Nutzungen und den Betrieb der Sägemühle,
- Deckung des Baulandbedarfes für die Erweiterung des bestehenden Versorgungszentrums um u. a. einen Markendiscouter, einen Drogeriemarkt, ein Schuhgeschäft, ein Wäsche-, Kleinmöbel- und Bettengeschäft,
- Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche und effiziente Ausnutzung der vorhandenen technischen Erschließungsanlagen durch deren Erweiterung.

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die Verlängerung der vorhandenen Straße "Sägemühlenweg" und von der "Vorsfelder Straße" her und über den vorhandenen Anschluss an den "Weideweg".

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Mit seinem Schreiben vom 22.05.2013 teilt der **Wasserverband Vorsfelde** Folgendes mit:

Sowohl in Bezug auf Trinkwasserversorgung als auch auf Abwasserentsorgung sind in diesem Bereich entsprechende Anlagen des Wasserverbandes vorhanden.

Die technischen Aspekte sind mit dem Wasserverband abzusprechen, wenn es soweit ist.

Der **Unterhaltungsverband Oberaller** gibt am 22.04.2013 folgende Planungsbeiträge:

Für den Fall, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist der Nachweis zu führen, in welcher Form die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vorgenommen wird. Geeignete Maßnahmen, die eine Rückhaltung des Nieder-

schlagswassers zum Ziel haben, sind hydraulisch nachzuweisen und zu prüfen. Diese Planungen bitten wir dem Unterhaltungsverband Oberaller vorzulegen.

Sollten technische Bauwerke vorzusehen sein, die das Niederschlagswasser zurückhalten, weisen wir darauf hin, dass diese in ihrer Wirkung zu erhalten sind. erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen sind durch den Antragsteller sicherzustellen.

Mit Schreiben vom 10.07.2013 gibt er noch folgenden Hinweis:

In jedem Fall ist sicherzustellen, dass der natürliche Abfluss von den Flächen nach der Versiegelung nicht überschritten wird.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilt am 07.05.2013 Folgendes mit:

Bitte beachten sie unsere, im Sägemühlenweg verlaufende Trasse. Die Trasse darf nicht beschädigt oder überbaut werden. Es ist ein geeigneter Schutzabstand einzuhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Am 25.07.2013 gibt sie ergänzende Hinweise:

Wenn unsere Trasse am Sägemühlenweg wegen einer Zufahrt zum Versorgungszentrum verlegt werden müsste, so hat der Investor die Kosten dafür zu tragen.

Am 16.07.2013 gibt die **E.ON Avacon** ihre Leitungsschutzanweisungen bekannt:

Leitungsschutzanweisung der E.ON Avacon

Geltungsbereich

Diese Anweisung gilt für Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsanlagen von E.ON Avacon auf öffentlichen und privaten Grundstücken. Hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, sonstige Betriebseinrichtungen, elektrische Freileitungen, Hochspannungskabel, Armaturen, sonstige Einbauteile, Anlagen für den kathodischen Korrosionsschutz, Steuer- und Messkabel, Erdungsanlagen, Warnbänder u. a.

Allgemeine Pflicht des Bauunternehmers

Jeder Bauunternehmer hat bei der Durchführung ihm übertragener Bauarbeiten auf öffentlichen und privaten Grundstücken mit dem Vorhandensein von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von stillgelegten Leitungen zu rechnen und die erforderliche Sorgfalt zu wahren, um deren Beschädigung zu verhindern. Er hat seine Mitarbeiter und die von ihm beauftragten Subunternehmen entsprechend zu unterweisen und zu überwachen.

Die Anwesenheit eines Beauftragten von E.ON Avacon auf einer Baustelle entbindet den Bauunternehmer oder seinen Beauftragten nicht von der Verantwortung für angeordnete Schäden an Ver- und Entsorgungsleitungen sowie an stillgelegten Leitungen. Im Geltungsbereich dieser Leitungsschutzanweisung ist so zu arbeiten, dass der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen während und nach Ausführung der Arbeiten gewährleistet bleiben. Die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende Regelwerk (z. B. GW 315, VGB 40) sind zu beachten.

Informationen über die zuständigen Versorgungsunternehmen können beim Baulastträger bzw. beim Grundstückseigentümer erfragt werden. Erkundigungen an anderer Stelle sind nicht ausreichend. Es spielt dabei keine Rolle, ob im privaten oder öffentlichen Bereich gearbeitet wird.

Erkundungspflicht

Im Hinblick auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht von Bauunternehmen bei der Durchführung von Bauarbeiten ist rechtzeitig vor Beginn dieser Arbeiten bei der jeweiligen Betriebsstelle von E.ON Avacon eine aktuelle Auskunft über die Lage und ggf. Tiefe der im Bau- bzw. Aufgabenbereich liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von stillgelegten und außer Betrieb befindlichen Leitungen einzuholen. Bei Beginn der Bauarbeiten müssen Leitungsauskünfte neuesten Standes vorliegen. Bei Abweichungen von der Bauplanung oder Erweiterung des Bauauftrages muss eine neue Leitungsauskunft eingeholt werden.

Der Unternehmer hat sich vor Arbeitsaufnahme davon zu überzeugen, dass alle Planangaben eindeutig erkennbar sind und dass die Planauskunft tatsächlich mit der Anfrage übereinstimmt.

Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie stillgelegte Leitungen und außer Betrieb befindlichen Leitungen

Die Lage, insbesondere die Tiefe der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von stillgelegten und außer Betrieb befindlichen Leitungen, kann sich durch Bodenabtragungen, -aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben.

Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Deshalb hat das Bauunternehmen die Pflicht, sich über die tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, z. B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä. selbst Gewissheit zu verschaffen.

Achtung: Querschläge/ Suchschlitze sind grundsätzlich nur in Abstimmung mit EAV und in leitungsschonender Arbeitstechnik, z. B. Saugbagger, im Einzelfall auch Handschachtung erlaubt! Ferner kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Trassenwarnband vorhanden ist bzw. dass ein vorhandenes Trassenwarnband die tatsächliche Leitungslage anzeigt.

Armaturen, Straßenkappen, Schachtdeckel und sonstige zur Versorgungsanlage gehörenden Einrichtungen müssen stets zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung des Versorgungsunternehmens nicht verdeckt, nicht versetzt oder entfernt werden.

Werden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie außer Betrieb befindliche Leitungen oder Warnbänder an Stellen die in keinen Plan eingezeichnet sind angetroffen bzw. freigelegt, so ist der Betreiber der Ver- und Entsorgungsleitungen unverzüglich zu ermitteln und zu verständigen. Die Arbeiten sind in diesem Bereich zu unterbrechen, bis mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen Einvernehmen über das weitere Vorgehen hergestellt ist.

Hinweise:

Außer Betrieb befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Plänen nicht immer dargestellt. Diese können u. U. in der Örtlichkeit vorhanden sein. Die Eigentümer der Leitungen sind zu ermitteln und mit ihnen die weitere Verfahrensweise abzustimmen. Ist der Eigentümer nicht zu ermitteln, so muss die Abstimmung mit dem Besitzer erfolgen.

Besonderheiten bei erdverlegten Hochspannungsleitungen:

Die Bauarbeiten im Bereich von Kabelanlagen dürfen nur unter fachlicher Anleitung eines Beauftragten von E.ON Avacon durchgeführt werden.

Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

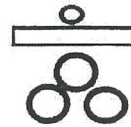
Besonderheiten – Lage endverlegte Hochspannungsleitungen:

Eine Hochspannungskabeltrasse besteht aus 3 Einleiterkabel und einem Begleitkabel (Steuerkabel). Die Kabel können nebeneinander auf Abstand oder im Dreieck als Bündel verlegt sein.

Nebeneinander auf
Abstand (0,60 m breit)



Im Dreieck gebündelt
(0,30 m breit)



Diese Trassenbreite gilt nur für die freie Strecke. Im Bereich von Hochspannungskabelmuffen können sich andere Trassenbreiten ergeben.

Baubeginn

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen muss E.ON Avacon der Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig (in der Regel zwei Wochen vorher) angezeigt werden. Das Einholen von Informationen nach Abschnitt 3 (Erkundungspflicht) und 4 (Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen) gilt nicht als Anzeige.

Fachkundige Aufsicht seitens des Bauunternehmens

Die Bauarbeiten im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unter fachkundiger Anleitung durchgeführt werden. Die von E.ON Avacon dem Bauunternehmen erteilten Auflagen müssen eingehalten werden. Armaturen, Straßenkappen, Kabelmerksteine und sonstige zu Ver- und Entsorgungsleitungen gehörende Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung von E.ON Avacon nicht verdeckt, nicht ersetzt oder entfernt werden.

Sonderfall – erdverlegte Hochspannungsleitungen:

Hochspannungskabel dürfen erst nach Freischaltung und nur in schonender Arbeitstechnik (Handschachtung) freigelegt werden. **Die Freischaltung der Kabel ist rechtzeitig, mindestens 10 Arbeitstage vor dem gewünschten Termin, zu beantragen.**

Maschinelle Arbeiten

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von außer Betrieb befindlichen Leitungen dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass eine Gefährdung dieser Anlagen ausgeschlossen ist. Erforderlichenfalls sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Diese sind, ebenso wie Rohrvortriebs-, Bohr- und Sprengarbeiten, das Einschlagen (Rammen) von Pfählen, Bohlen und Spundwänden, das Einspülen von Filtern für Grundwasserabsenkungen, der Einsatz von Durchörterungsgeräten u. ä. mit E.ON Avacon abzustimmen.

Freilegen von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie außer Betrieb befindlichen Leitungen

Ver- und Entsorgungsanlagen sowie außer Betrieb befindliche Leitungen dürfen nur in schonender Arbeitstechnik, z. B. Saugbagger oder im Einzelfall auch mittels Handschachtung freigelegt werden. Freigelegte Anlagen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen, gegen Lageveränderungen fachgerecht zu sichern und flächenhaft nach Anweisungen durch E.ON Avacon abzufangen. Werden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie außer Betrieb befindliche Leitungen an Stellen, die von E.ON Avacon nicht genannt worden sind, vorgefunden bzw. freigelegt, so ist E.ON Avacon unverzüglich zu verständigen. Die Arbeiten sind in diesem Bereich sofort zu unterbrechen, bis mit E.ON Avacon Einvernehmen über das weitere Vorgehen hergestellt ist.

Achtung: Sobald Erdabtragungen durchgeführt worden sind, darf die Leitung nicht mehr ohne Überfahrerschutz überfahren werden. Über die Art und den Umfang des Überfahrerschutzes muss eine Abstimmung mit E.ON Avacon erfolgen.

Bepflanzung

Die Anlagen der E.ON Avacon dürfen nicht überbaut und mit Großgehölzen nicht unter- bzw. überpflanzt werden.

Sollabstände zu unseren Anlagen

Allgemein

Bei geplanten Bauwerken im Näherungsbereich zu Schutzstreifen sind diese vor Baubeginn mit dem zuständigen Bereich/ Betrieb abzustimmen und bedürfen unserer schriftlichen Zustimmung.

Besonderheiten Hochdruckleitungen

Bei Kreuzung unserer Gashochdruckleitungen ist ein lichter Abstand von 0,40 m und bei Parallelverlegung sind 3,00 m Sicherheitsabstand einzuhalten. Abweichungen hiervon bedürfen unserer schriftlichen Zustimmung.

Besonderheiten Hochspannungsanlagen

Einzuhaltende Abstände zu Hochspannungsanlagen sind in jedem Falle rechtzeitig mit dem Bereich Transport-/ Spezialnetze, Hochspannungsanlagen abzustimmen. Abstände zu unseren übrigen erdverlegten Leitungen werden bei der örtlichen Einweisung festgelegt und können aus dem Anschreiben entnommen werden.

Wer elektrische Freileitungen – gleichgültig mit welchen Gegenständen - berührt, befindet sich in **akuter Lebensgefahr**. Eine Annäherung auf geringsten Abstand kommt einer Berührung gleich (Hochspannungsüberschlag). Folgende Mindestabstände ⁷⁾ zu unter Spannung stehenden Teilen dürfen unter keinen Umständen unterschritten werden (Gefahrenbereich):

bis 1000 V: 1,0 m

von 1 – 110 kV: 3,0 m

Diese Werte müssen auch beim Ausschwingen der Leiterseile (z. B. durch Wind) und bei unkontrollierten Bewegungen von Lasten und Ausleger der Baumaschinen gewährleistet bleiben. Über die Höhe der Leitungsspannungen geben unsere Betriebsstellen Auskunft:

- Beim Unterfahren einer Leitung darf die gesetzlich zugelassene Fahrzeughöhe von 4,00 m nicht überschritten werden. Fahrzeuge mit aufgerichteten Aufbauten bzw. Ladeflächen, Krane, Fördergerüste und dergleichen, dürfen daher nur im umgelegten oder abgesenkten Zustand die Leitungen unterqueren.

Erfahrungen haben gezeigt, dass eine gefährliche Annäherung an eine Freileitung im Verlauf der Bauarbeiten häufig übersehen wird. Zum Beispiel ist vom Führerstand eines Baggers der Abstand zwischen Ausleger und Leitung schwer einzuschätzen. Besteht daher auch nur die Möglichkeit einer unzulässigen Annäherung, so müssen durch die entsprechenden E.ON Avacon-Mitarbeiter besondere Maßnahmen ergriffen werden:

- Freischalten der Leitung bzw. Anlage gemäß den fünf Sicherheitsregeln
oder

⁷⁾ nach VDE-Bestimmung 0105

- Durchführung der Arbeiten unter Aufsichtsführung einer verantwortlichen Elektrofachkraft
- oder
- Abschränken des Gefahrenbereiches mit Sperrschranken o. ä.
- oder
- Aufstellen eines verantwortlichen Warnpostens, gem. BGV A3

Besonderheiten bei Fernwärmeleitungen

Bei Kreuzung und Parallelverlegungen zu unseren Fernwärmeleitungen sind die nachfolgenden Abstände einzuhalten: Abweichungen hiervon bedürfen unserer schriftlichen Zustimmung.

a) Mindestabstand kreuzende andere Versorgungsleitungen

1 kV-Signal-, Messkabel 0,3 m

10 kV- oder 30 kV-Kabel 0,6 m

mehrere 30 kV-Kabel oder 60 kV-Kabel 1,0 m

Gas- und Wasserleitungen 0,2 m

b) Mindestabstand zu parallel liegenden anderen Versorgungsleitungen bei Parallelführung

< 5,0 m

1 kV-Signal-, Messkabel 0,3 m

10 kV- oder 30 kV-Kabel 0,6 m

mehrere 30 kV-Kabel oder 60 kV-Kabel 1,0 m

Gas- und Wasserleitungen 0,4 m

c) Mindestabstand zu parallel liegenden anderen Versorgungsleitungen bei Parallelführung

> 5,0 m

1 kV-Signal-, Messkabel 0,3 m

10 kV- oder 30 kV-Kabel 0,7 m

mehrere 30 kV-Kabel oder 60 kV-Kabel 1,5 m

Gas- und Wasserleitungen 0,4 m

Verfüllen der Baugruben

Das Unterbauen und Eindecken von freigelegten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von außer Betrieb befindlichen Leitungen ist mit E.ON Avacon rechtzeitig abzustimmen. Das Verfüllen im Bereich von Verkehrsflächen hat nach der ZTV A-Stb 89⁸⁾ sowie nach etwaigen zusätzlichen Bestimmungen von E.ON Avacon zu erfolgen. Besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, dass zum Verfüllen in Leitungsnähe Material verwendet wird, welches keine Bestandteile (z. B.: Steine) enthält, die zur Schädigung der Leitungen führen können. Beim Verfüllen von Kreuzungsbaugruben mit erdverlegten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von außer Betrieb befindlichen Leitungen sind diese Anlagen so zu unterbauen, dass keine Senkungen auftreten können. Vor dem Verschließen der Baugrube ist die Kreuzungsstelle durch einen EAV Beauftragten am offenen Rohrgraben abzunehmen.

⁸⁾ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau

Maßnahmen bei Beschädigungen

Jede Beschädigung von Ver- und Entsorgungsleitungen, auch eine Krafteinwirkung durch Baumaschinen ist einer Beschädigung gleichgestellt, ist E.ON Avacon unverzüglich zu melden. Ist die Rohrumhüllung oder Kabelisolierung beschädigt worden, darf die Verfüllung erst nach Instandsetzung und mit Zustimmung von E.ON Avacon erfolgen.

Bei Beschädigung der Kabelmäntel von Öldruckkabel besteht die Gefahr des Austritts von Kabelöl und damit verbunden einer Kontaminierung des Erdreichs und des Grundwassers. In diesen Fällen sind umgehend, nach Freischaltung der Kabel, Maßnahmen zum Schutz der Umwelt einzuleiten.

Maßnahmen bei Berührung von elektrischen Freileitungen und Erdkabeln sowie beim Herabfallen von Leiterseilen

- Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen.
- Es besteht Lebensgefahr für alle Personen in der Umgebung der Schadenstelle. Selbst in größerer Entfernung können noch lebensgefährliche Schrittspannungen auftreten.
- Dem verunglückten Fahrzeug oder den auf dem Boden liegenden Leiterseilen darf man sich auf keinen Fall nähern, auch wenn die Spannung abgeschaltet zu sein scheint.
- Fahrzeugführer dürfen den Fahrzeugstand nicht verlassen, sondern sollten versuchen durch Schwenken des Auslegers oder durch Wegfahren des Fahrzeuges, den Kontakt zur Freileitung zu unterbrechen, um so aus dem Gefahrenbereich zu gelangen. Sich nähernde Personen sind zu warnen.
- Gelingt die Entfernung des Gerätes aus dem Gefahrenbereich nicht und ist der Aufenthalt im Fahrzeug nicht mehr möglich (weil es z. B. zu brennen beginnt), nicht aussteigen, sondern mit geschlossenen Füßen möglichst weit abspringen und sich in Sprungschritten mit geschlossenen Beinen entfernen. Eine gleichzeitige Berührung von Fahrzeug und Erdboden kann tödlich sein!
- Gefahrenstelle im Umkreis von mindestens 10,00 m absperren. Auch unter Spannung gesetzte Gegenstände größerer Abmessungen (z. B. Drahtzäune oder Rohrleitungen) sind in die Absperrung mit einzubeziehen.
- Unverzüglich Störungsnummer "Strom" anrufen (siehe unten).

Maßnahmen bei Gasaustritt aus Gas führenden Leitungen

- Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen.
- Wenn eine Gas führende Leitung so beschädigt worden ist, dass Gas austritt, sind unverzüglich Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Gefahren zu treffen.
- Eine mögliche Zündung des Gases verhindern: Insbesondere sofort alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen, nicht rauchen, kein Feuerzeug oder Streichholz anzünden, keine elektrischen Anlagen betätigen, im Gefahrenbereich nicht telefonieren.
- Angrenzende Gebäude auf Gaseintritt (z. B. durch geöffnete Fenster und/ oder Türen) prüfen.
- Ggf. Fenster und/ oder Türen schließen, Markisen von Hand einrollen, Bewohner warnen und zum Verlassen des Gefahrenbereichs auffordern. Falls im Gebäude bereits Gas wahrzunehmen ist, Funkenbildung vermeiden und Gebäude unverzüglich evakuieren.

Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

- Kanalisation, Schächte, Telefonzellen und andere Hohlräume auf eingedrungenes Erdgas überprüfen.
- Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und Zutritt von Personen verhindern.
- Unverzüglich Störungsnummer "Gas" anrufen (siehe unten).
- Polizei und/ oder Feuerwehr benachrichtigen, falls erforderlich.
- Weitere Maßnahmen mit E.ON Avacon abstimmen.
- Das Personal des Bauunternehmens darf die Baustelle nur mit Zustimmung von E.ON Avacon verlassen.

Maßnahmen bei Wasseraustritt aus Wasser führenden Leitungen

- Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen.
- Wenn eine Wasser führende Leitung so beschädigt worden ist, das Wasser austritt, sind unverzüglich Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Gefahren zu treffen.
- Bei ausströmendem Wasser besteht die Gefahr der Ausspülung und Unterspülung sowie der Überflutung. Deshalb tiefliegende Räume und Baugruben erforderlichenfalls von Personen räumen.
- Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und Zutritt von Personen verhindern.
- Unverzüglich Störungsnummer "Wasser" anrufen (siehe unten).
- Polizei und/ oder Feuerwehr benachrichtigen, falls erforderlich.
- Weitere Maßnahmen mit E.ON Avacon abstimmen.
- Das Personal des Bauunternehmens darf die Baustelle nur mit Zustimmung von E.ON Avacon verlassen.

In Zweifelsfällen und für örtliche Einweisung wenden Sie sich bitte an den Ansprechpartner gemäß Planauskunft an Dritte.

Störungsnummern bei Störungen im Bereich**Strom/Wasser/Wärme: 0800/ 0 28 22 66****Gas: 0800/ 4 28 22 66 ⁹⁾****- Landwirtschaft**

Am 29.04.2013 teilt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** Folgendes mit:

Der Planbereich stellt sich örtlich derzeit als Brache dar. Er wird von den Einzelhandelsgebäuden und zwei befestigten Wegen eingeschlossen. Südlich grenzen Kleingärten und weitläufiges Grünland an.

Der Sägemühlenweg steht im zu nutzenden Bereich des Planes im Eigentum des Realverbandes. Über diese Sondernutzung wären entsprechende Vereinbarungen einvernehmlich abzuschließen. Des Weiteren ist dieser Weg als Erschließungsweg für die nördlich angrenzenden Parzellen als auch für die weitläufige Erschließung in die Feldmark für den landwirtschaftlichen Verkehr entsprechend ständig offen zu halten.

Am 09.08.2013 gibt sie folgende Hinweise:

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Erhaltung der Strauch-Baum-Hecke am Rand des Baugebietes, eine Parkplatzbegrünung und südlich des geplanten Gebäudes die

⁹⁾ nach VDE-Bestimmung 0100 und Empfehlungen der AGFW

Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

Entwicklung einer Ruderalflur festgesetzt. Da die Kompensation nicht vollständig im Plangebiet umgesetzt werden kann, ist eine externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Die Gemeinde beabsichtigt durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Landkreis Helmstedt eine externe Ausgleichsmaßnahme zu sichern. Da uns hierzu keine weiteren Informationen vorliegen, ist eine Bewertung derzeit nicht möglich.

Die Planung strebt an, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern bzw. dort zurück zu halten. Eine Vernässung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist aus Sicht der örtlichen Landwirtschaft hierdurch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Nutzung des Sägemühlenwegs sei darauf hingewiesen, dass der Weg für die örtliche Landwirtschaft bzw. Erschließung der Feldmark von Bedeutung ist und seine Nutzbarkeit für die Landwirtschaft nicht durch Zu- und Abfahrtsverbote eingeschränkt werden darf. Die Planung hat dafür Sorge zu tragen, dass die landwirtschaftlichen Maschinen nicht durch parkende PKW entlang des Weges behindert werden.

- Kampfmittelbeseitigung

Mit Schreiben vom 29.04.2013 teilt die **LGLN als Kampfmittelbeseitigungsdienst** Folgendes mit:

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegluftebilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Anlage: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

(wird im Planverfahren ergänzt)

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen eines Erörterungstermines am 08.04.2013 im Rathaus in Velpke durchgeführt.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 10.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.05.2013 aufgefordert.

6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 08.07.2013 bis zum 09.08.2013 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 05.07.2013 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ermöglicht werden, in westlicher Verlängerung der Straßen "Sägemühlenweg" und "Weideweg" in Velpke das bestehende Versorgungszentrum maßvoll und bedarfsgerecht zu erweitern. Dabei wird es als angemessen erachtet, einen im Flächennutzungsplan derzeit als Grünfläche enthaltenen Bereich zur Planung heranzuziehen. Im Rahmen der parallel von der Samtgemeinde in die Wege geleiteten 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dort Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Versorgungszentrum" dargestellt. Der Bebauungsplan wird künftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein. Im Augenblick wird der Plangeltungsbereich landwirtschaftlich als Lagerfläche und als Intensivgrünland und durch einen landwirtschaftlichen Weg genutzt.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich ca. 1,97 ha, von denen ca. 1,88 ha als Sondergebiet "Versorgungszentrum" festgesetzt werden, um eine angemessene, maßvolle Erweiterung des bestehenden Versorgungszentrums zu ermöglichen.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

- Die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Weiterführung vorhandener Straßen,
- angemessene planerische Reaktion auf die angrenzenden kleingärtnerischen Nutzungen und den Betrieb der Sägemühle,
- Deckung des Baulandbedarfes für die Erweiterung des bestehenden Versorgungszentrums um u. a. einen Markendiscouter, einen Drogeriemarkt, ein Schuhgeschäft, ein Wäsche-, Kleinmöbel- und Bettengeschäft,
- Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche und effiziente Ausnutzung der vorhandenen technischen Erschließungsanlagen durch deren Erweiterung.

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die Verlängerung der vorhandenen Straße "Sägemühlenweg" von der "Vorsfelder Straße" her und über den vorhandenen Anschluss an den "Weideweg".

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kap. 4.0 der Begründung) dokumentiert sind.

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

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

Die für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommt zu dem Ergebnis, dass das neue Baugebiet negative Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie auf das Landschaftsbild vorbereitet. Da diese Eingriffe im direkt betroffenen Plangebiet nicht ausgeglichen werden können, ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen drei Parteien (Landkreis, Gemeinde und Investor) eine externe Ausgleichsmaßnahme gesichert worden. Im Bereich des ehemaligen Campingplatzes "Am Immenhus" wird das Sanitärgebäude zurückgebaut. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in der Summe auf ein unerhebliches Maß reduziert bzw. kompensiert.

Im Hinblick auf die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst und in der Nachbarschaft (Wohnhäuser an der Zufahrt zum Gebiet und benachbarte Kleingärten) wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Durch die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen bzw. die Errichtung des Gebäudes auf der südlichen Baulinie wird sichergestellt, dass die Kleingärten gegenüber dem Verkehrslärm auf den Parkplätzen abgeschirmt werden. So wird gleichzeitig auch ein Schutz gegenüber den Emissionen des Sägewerkes erzielt. Um für Büros und Sozialräume den notwendigen Lärmschutz zu sichern, wird gegenüber den Emissionen des Sägewerkes passiver Schallschutz festgeschrieben.

Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

Im Planverfahren wurde weiterhin vorgetragen, dass der vorbeugende Brandschutz sicherzustellen ist. Es wurde an drei Entnahmestellen die verfügbare Löschwassermenge ermittelt und so nachgewiesen, dass der Brandschutz insoweit sichergestellt ist.

Zur Oberflächenentwässerung ist vorgesehen, diese gedrosselt auf 20 l/ sec. in einen Stauraumkanal, einen Drainagekasten oder ein Regenwasserrückhaltebecken abzuleiten. Die Entsorgung kann insofern also sichergestellt werden.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Punkt 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens der Begründung zu entnehmen.

Weitere Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in die Begründung eingearbeitet worden und/ oder zum Gegenstand der gemeindlichen Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht worden.

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die Erschließung erfolgt durch einen privaten Vorhabensträger. Er wird die bereits ausgebaute Straße "Sägemühlenweg" nach Westen verlängern. Die Straße wird nach ihrer Fertigstellung an die Gemeinde übertragen.

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift mit Umweltbericht haben mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.07.2013 bis 09.08.2013 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 06.02.2014 durch den Rat der Gemeinde Velpke unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Velpke beschlossen.

Velpke, den 04.06.2014

Gez. Schlichting

(Bürgermeister)

Siegel

(Gemeindedirektor)