Vel-24

LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

Samtgemeinde Velpke
19. MRZ. 1997
6021

Landkreis Helmstedt - Südertor 6 - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Helmstedt, den 18.03.1997

Az.: 63/692-21-54104.241-24

Gegen Empfangsbekenntnis

Gemeinde Velpke
über
Samtgemeinde Velpke
Grafhorster Straße 6

38458 Velpke

Betr.: Bauleitplanung - Bebauungsplan "An der Bascheriede" im Ortsteil Velpke;
hier: Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs.1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

Bezug: Anzeige der Gemeinde Velpke vom 27.01.1997, hier eingegangen am 03.02.1997, Frist gem. § 11 Abs.3 Satz 1 BauGB bis 05.05.1997

Anlg.: Urschrift des Bebauungsplanes und der Begründung

Hiermit erkläre ich auf die Anzeige der Gemeinde hin, daß ich keine Verletzung von Rechtsvorschriften beim Zustandekommen des o.g. Bebauungsplanes geltend mache.

Diese Erklärung gilt jedoch nur mit den folgenden Maßgaben:

Maßgabe 1

Wegen der inhaltlichen Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche" im südöstlichen Teil des Planbereiches, die sich aus der Berücksichtigung des Planungsbeitrages Nr.11 des Landkreises vom 27.09.1995 in der Beschlußfassung des Rates am 07.11.1996 über die Bedenken und Anregungen ergibt, ist noch den betroffenen Grundstückseigentümern gem. § 3 Abs.3 BauGB i.V.m. § 13 Abs.1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; zuvor ist die beschlossene inhaltliche Änderung im Plan vorzunehmen.

...

Begründung:

Der Landkreis hatte in seiner Stellungnahme vom 27.09.1995 eine Konkretisierung der nach § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB getroffenen Festsetzung bezüglich des Umfanges der zu begründenden Rechte und bezüglich der Begünstigten gefordert und diese Forderung in seiner Stellungnahme vom 05.02.1996 wiederholt. Daraufhin hat der Rat der Gemeinde Velpke am 07.11.1996 beschlossen, daß "an der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes *zugunsten der Allgemeinheit* festgehalten wird". Eine mit solchen Rechten zu belastende Fläche war jedoch weder in der öffentlich ausgelegten Entwurfsfassung enthalten, noch ist sie in der angezeigten Planfassung erkennbar; vielmehr sind dort ausschließlich "Anlieger und Versorgungsträger" als Begünstigte zu den betreffenden Flächen genannt.

Damit war auch während der öffentlichen Auslegung nicht erkennbar, daß es sich bei der betroffenen Fläche im Südosten des Planbereiches um eine der Öffentlichkeit zugängliche Fußwegverbindung handeln soll. Es liegt auf der Hand, daß sich für das Eigentumsrecht an den zu belastenden Grundstükken unterschiedliche Einschränkungen ergeben, je nach dem, ob lediglich ein eng begrenzter Kreis von Anliegern oder allgemein die Öffentlichkeit einen Weg benutzen darf.

Mit der Änderung des Kreises der Begünstigten aufgrund des Beschlusses vom 07.11.1996 ist es also zu einer inhaltlichen Änderung gekommen, die Bedarf für ein nachgeschobenes Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs.3 BauGB auslöst. Dabei reicht es im gegebenen Fall wohl aus, unter Anwendung des § 13 Abs.1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Zuvor muß die am 07.11.1996 beschlossene Planänderung in geeigneter Weise in der Planzeichnung vorgenommen werden; das ist bisher nicht geschehen.

Maßgabe 2

Der § 2 Abs.1 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist um folgenden Satz zu ergänzen:
"Innerhalb des 'Sondergebietes' kann anstelle eines einheitlichen Daches auch eine Dachkonstruktion gewählt werden, die sich aus mehreren nach Satz 1 zulässigen Dächern zusammensetzt."

Begründung:

Die Kombination der §§ 1 Abs.1, 2 Abs.1 und 4 Abs.2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung miteinander und mit der in dem "Sondergebiet" zugelassenen Verkaufsfläche führt dazu, daß die Realisierung von allseits plankonformen und zugleich zweckgerechten Vorhaben in dem "Sondergebiet" praktisch ausgeschlossen ist, und kann also nicht das Ergebnis einer Abwägung sein, die den Anforderungen des § 1

Abs.6 BauGB genügt. Es ist nämlich kein zweckentsprechender Baukörper denkbar, der einerseits einen mit der Definition des Sondergebietes korrespondierenden Grundriß und eine entsprechende Geschoßhöhe, andererseits ein Satteldach mit einer Neigung von mindestens 28°, dabei aber eine Firsthöhe von nicht mehr als 10,50 m haben kann. Die Kombination der genannten Regelungen muß dann liberalisiert werden, ohne daß die von der Gemeinde verfolgten gestalterischen Zielsetzungen beeinträchtigt werden; diese Anforderung ist nur durch die in der Maßgabe beschriebene Lösung erfüllbar.

Maßgabe 3

Aus dem § 5 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist der Satz 3 bezüglich der Farbgestaltung der Zäune zu streichen.

Begründung:

Der bezeichnete Satz hat keinen materiellen Regelungsinhalt, weil er auf eine Formulierung Bezug nimmt, die überhaupt nicht im Plan enthalten ist. Davon abgesehen ist auch keine gestalterische Notwendigkeit dafür dargelegt oder sonst erkennbar, daß selbst noch die Farbe der Einfriedungen reglementiert wird.

Ich beanstande außerdem unter Bezugnahme auf die Ziff. 35.8.4 VV-BauGB die folgenden redaktionellen Mängel:

1. Im § 3 Abs.1 der örtlichen Bauvorschrift ist anstelle des Begriffes "Ausnahmen" der Begriff "Abweichungen" zu verwenden. Der Begriff "Ausnahmen" erweckt nämlich den Eindruck, es bedürfe in jedem Einzelfall der Zulassung einer besonderen Ausnahme unter Anwendung des § 85 NBauO; tatsächlich sollen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen jedoch innerhalb der vorgegebenen quantitativen Grenzen allgemein zulässig sein, wie sich aus dem gewählten Text ergibt.

2. Im § 4 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind folgende Änderungen vorzunehmen:
   * In der Überschrift des Absatzes 1 ist der Begriff "Traufpunkt" durch "Traufhöhe", in der Überschrift des Absatzes 2 "Firstpunkt" durch "Firsthöhe" zu ersetzen.
   * Im Absatz 1 ist der Anfang des ersten Satzes zu ändern in "Der höchste Punkt der Traufe darf, gemessen ...", im Absatz 2 entsprechend in "Der höchste Punkt der Firstlinie darf ...".

   Traufe und First sind typischerweise *linienhafte* Elemente, die zudem in verschiedenen Bereichen eines Gebäudes unterschiedliche Höhen aufweisen können.

3. In der textlichen Festsetzung Nr.1 ist als Grundlage für die Gliederung der § 1 *Absätze 5 und 6* BauNVO angegeben;

zutreffend ist aber nur § 1 *Abs.4* BauNVO. Die entsprechende Angabe ist zu korrigieren.

4. Auf Seite 4 der Begründung zum Bebauungsplan sind für die raumordnerische Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde teilweise falsche Daten angegeben, nämlich solche aus dem Jahre 1984 statt 1994. Dieser möglicherweise bloße Schreibfehler ist geeignet, den Eindruck zu erwecken, die Planung basiere auf zeitlich überholten Ausgangsinformationen. Die Daten sind zu korrigieren.

Zur Erfüllung der Maßgaben bedarf es eines Beitretungsbeschlusses des Rates, zur Erfüllung der Maßgaben 1 und 2 außerdem der Durchführung eines Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs.3 BauGB. Dabei kann die Möglichkeit zur Stellungnahme auf die geänderten Planteile beschränkt und nach § 13 Abs.1 BauGB verfahren werden. Werden in diesem Rahmen keine neuen Planungsbeiträge geäußert, so kann der Plan danach durch die Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft gesetzt werden.

Ergeben sich dagegen neue abwägungserhebliche Planungsbeiträge, so ist mindestens der Satzungsbeschluß vom 07.11.1996 aufzuheben, sodann ist erneut abzuwägen und danach ein neuer Satzungsbeschluß zu fassen. Es bedarf dann auch eines weiteren Anzeigeverfahrens.

Die für meine Akten bestimmten Unterlagen habe ich einbehalten.

Auf die Ziff. 38.1 der Niedersächsischen Verwaltungsvorschriften zum BauGB, betreffend die Übersendung von Planausfertigungen, weise ich hin. Außerdem bitte ich gemäß Ziff. 38.2 VV-BauGB um Übersendung einer zusätzlichen Planausfertigung zum Dienstgebrauch in meinem Bauordnungs- und Planungsamt. Diese Ausfertigung wird kurzfristig nach dem Inkrafttreten des Planes benötigt, da ich anderenfalls als Bauaufsichtsbehörde den Plan nicht vollziehen kann.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Helmstedt, Südertor 6, 38350 Helmstedt, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Die Frist wird auch durch Einlegung des Widerspruches bei der Bezirksregierung Braunschweig in Braunschweig gewahrt.

Im Auftrage

Baudezernent

Landkreis Helmstedt
Kreisbauamt

VeL-24

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AN DER BASCHERIEDE MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ZUGLEICH 1. TEILWEISE ÄNDERUNG AM SÄGEMÜHLENWEG", GEMEINDE VELPKE, LANDKREIS HELMSTEDT

DIE ~~AUFLAGEN~~/MASSGABEN DER ANZEIGENVERFÜGUNG SIND IN DIESER FASSUNG ENTHALTEN

Die in der Anzeigenfügung beanstandeten redaktionellen Mängel sind in dieser fassung behoben worden.

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE VELPKE 1995/1996

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. M. KLESEN, Th. GÖRNER;
M. CRONE, A. MANGANO

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

BEGRÜNDUNG Kl/Ma

zum Bebauungsplan AN DER BASCHERIEDE MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ZUGLEICH 1. TEILWEISE ÄNDERUNG AM SÄGEMÜHLENWEG, Gemeinde Velpke, Samtgemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Die Samtgemeinde Velpke gehört nach landesplanerischen Zielvorgaben dem Ordnungsraum Braunschweig an [1]).
"Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist so zu gestalten, daß ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Einwohner prägende Strukturen sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiter zu entwickeln." [2]).

Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat zwischenzeitlich das Regionale Raumordnungsprogramm für das Verbandsgebiet erstellt, wonach dem Ortsteil Velpke die Funktion des GRUNDZENTRUMS [3]) zugewiesen ist. Hier sollen "... die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitgestellt werden."

Die wohnbauliche Entwicklung Velpkes hat sich bisher im Norden vollzogen. Zur Zeit werden sowohl Wohn- wie auch gewerbliche Bauflächen östlich der gewachsenen Ortslage erschlossen. Das hier in Rede stehende Sondergebiet für Einzelhandel und die Dorfgebiete liegen südwestlich des Kreuzungspunktes der beiden Bundesstraßen nördlich des historischen Ortskernes. Sie bilden hier eine nordwestliche Arrondierung der Ortslage im Abstand von rd. 150 m zur Sägemühle.

Die Entwicklungsvoraussetzungen für Velpke sind nach der Wiedervereinigung durchaus als gut zu bezeichnen. Über die Bundesstraße B 188 besteht eine Anbindung nach Wolfsburg und nach Stendal. Über die Bundesstraße B 244 ist die Gemeinde nach Helmstedt und Wittingen angebunden. Die ehemalige Eisenbahnlinie nach Oebisfelde ist stillgelegt, insofern verfügt Velpke über keinen Eisenbahnanschluß mehr. Im Entwurf des Regionalen

---

[1]) Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994

[2]) LROP, C 1.5, 01, 1994

[3]) Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

Raumordnungsprogrammes des Zweckverband Großraum Braunschweig ist jedoch die Eisenbahnstrecke nach Norden weiterhin vorgesehen.
Nach dem Ausbau der Eisenbahnlinie Hannover - Wolfsburg - Stendal - Berlin wird durch den Intercity-Expressbetrieb (ICE) Wolfsburg als Fernbahnhof für den Planungsbereich eine besondere Bedeutung erhalten.
Durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht eine Anbindung an das Mittelzentrum Helmstedt und das Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Wolfsburg. Durch den Zweckverband Großraum Braunschweig werden z. Zt. die regionalplanerischen Voraussetzungen im Hinblick auf die Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs überprüft.

Durch den in Rede stehenden Bebauungsplan soll das Ortszentrum im Bereich der Kreuzung Bundesstraße B 188 mit der Bundesstraße B 244 durch die Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel zur Errichtung eines Vollsortimentshandels gestärkt werden. Dies ist als Beitrag zur Deckung des Grundbedarfs im Grundzentrum Velpke zu sehen. Darüber hinaus soll durch diesen Standort dazu beigetragen werden, das Parkplatzproblem innerhalb der Ortslage auch für andere Geschäftstreibende zu entzerren. Um den Standort für einen Vollsortimentshandel in das gemeindliche Wegenetz zu integrieren, wurde eine Anbindung vom Sägemühlenweg zur Jasperallee vorgesehen. An dieser Nahtstelle zwischen altem Dorf und neuer Siedlungsentwicklung wird, im Hinblick auf die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen, Dorfgebiet und eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der o. g. Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Velpke und der parallel bearbeiteten 22. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf den Stand der 13. Änderung, die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren entwickelt.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll dem Infrastrukturbedarf innerhalb des Grundzentrums Velpke Rechnung getragen werden. In fußläufiger Entfernung zu vorhandenen Einkaufseinrichtungen wird ein neuer Standort für einen Lebensmittelvollsortimentsladen gesichert werden. Insofern wird hier ein Sondergebiet für einen Lebensmittelvollsortimentsladen festgesetzt. Aufgrund der Größe des geplanten Einzelhandelgroßprojektes wurde eine raumordnerische Beurteilung gemäß Runderlaß des Ministeriums vom 21.03.1986 erforderlich. Mit Schreiben vom 07.09.1993 berichtete die

Gemeinde Velpke der zuständigen Stelle in der Bezirksregierung Braunschweig. Mit Schreiben vom 17.01.*1994 wurde darüber hinaus ein Bericht durch die Samtgemeinde Velpke bei der Bezirksregierung abgegeben. Nach einem weiteren Gespräch hat die Bezirksregierung Braunschweig am 04.03.1994 mitgeteilt, daß das Vorhaben in Art und Umfang der zentralörtlichen Bedeutung der Samtgemeinde Velpke entspricht. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der örtlichen Versorgungsstruktur durch das Vorhaben sei nicht zu rechnen. In seinem Schreiben empfiehlt die Bezirksregierung, die zulässige Verkaufsfläche im Bebauungsplan für das geplante Sondergebiet auf 1.200 m^2 festzusetzen, da die weitere Ausweisung von Verkaufsflächen im Rahmen von Einzelhandelsgroßprojekten in der Samtgemeinde Velpke nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sei. Dies korrigierte die Bezirksregierung mit Schreiben vom 25.10.1995 insoweit, als daß ihrerseits aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen 1.200 m^2 + 300 m^2 Verkaufsfläche bestehen. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der örtlichen Versorgungsstruktur sei durch das Vorhaben nicht zu rechnen. Dieser raumordnerischen Stellungnahme wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen.
Da der gewählte Standort, zu dessen Findung alternative Möglichkeiten innerhalb der Ortslage untersucht wurden, am Rande des Ortszentrums liegt, wurde bereits im Vorfeld der Planung eine Bürgerversammlung durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die Anregungen und Bedenken ortsansässiger Bürger und Bürgerinnen sowie Gewerbetreibender erörtert. Nach Abwägung verschiedenster Standortkriterien hat die Gemeinde sich für den Standort am Sägemühlenweg entschieden und bindet diesen nunmehr durch eine Straßenverbindung vom Sägemühlenweg zur Vorsfelder Straße und zur Jasperallee in das örtliche Straßenverkehrsnetz ein. Aufgrund der Lage am Rand der dörflich, landwirtschaftlich geprägten historischen alten Ortslage wird darüber hinaus Dorfgebiet und eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt, um den Belangen der Landwirtschaft insbesondere Rechnung zu tragen.
Im Hinblick auf die Sägemühle, die am Ende des Sägemühlenweges im Westen des Plangeltungsbereiches liegt, wurde der Plangeltungsbereich in einem Abstand von rd. 150 m zur Grundstücksgrenze des Sägewerkes gewählt. So können einerseits erforderliche Abstände gesichert und andererseits räumliche Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen offengehalten werden.

—

Aufgrund der geänderten Rechtslage hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß § 8 a BNatSchG ist diese im Rahmen der Bauleitplanung abschließend zu regeln. Dies gilt seit dem 01.Mai 1993.
Aufgrund der Vielzahl der vorhandenen Biotoptypen in dem zur Planung herangezogenen Bereich wurde ein landschaftspflegerisches Gutachten bei der Firma Objekt- und Landschaftsplanung, Eggeling und Voigts eingeholt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde eine Bestandserfassung durchgeführt, der Eingriff bewertet und ein Vorschlag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unterbreitet. Das Gutachten bildet unter anderem die Grundlage für die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes.

* *korrigiert/ergänzt gem. Anzeigenverfügung vom 18.03.1997 des Landkreises Helmstedt*

Da 1,5 ha des Plangeltungsbereiches bereits bebaut sind, wird hier davon ausgegangen, daß dort keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die eine Entscheidung über die Belange von Natur und Landschaftspflege erforderlich machen (§ 8a (1) Satz 1 BNatSchG).

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

Baugebiete

- Sondergebiet (SO) Einzelhandel

Um Velpke in seiner Funktion als Grundzentrum zu stärken, werden im Nahbereich vorhandener Einzelhandelsgeschäfte rd. 0,7 ha als Sondergebiet für einen Lebensmittelvollsortimentshandel festgesetzt. Gemäß der raumordnerischen Beurteilung durch die Bezirksregierung wird die zulässige Verkaufsfläche auf 1.200 m^2 begrenzt, wobei zur Kenntnis genommen wird, daß seitens der Bezirksregierung mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der örtlichen Versorgungsstruktur durch das Vorhaben von 1.200 m^2 sowie zusätzlich 300 m^2 Verkaufsfläche nicht gerechnet wird.
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für einen Lebensmittelvollsortimentshandel wird südöstlich des "Sägemühlenweg" im Nordosten der bebauten historischen Ortslage festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6 bei eingeschossiger Bauweise und bei einer Grundflächenzahl von 0,6 vorgegeben. Um den Bedürfnissen der Betriebsstruktur Rechnung zu tragen, wurde keine Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen im Abstand von 8 bzw. 10 m von der Grenze des Baugebietes wird ein Baufenster mit einer Größe von rd. 4.200 m^2 vorgegeben. Dadurch erachtet die Gemeinde einerseits einen hinreichenden Spielraum für die Realisierung zu wahren und andererseits ein Minimum an städtebaulicher Ordnung zu sichern.
Aufgrund der Lage am Ortsrand in der unmittelbaren Nachbarschaft vom Landschaftsschutzgebiet "Velpker Schweiz", wurde am Übergang zur freien Landschaft eine Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a + b BauGB vorgesehen, um einerseits die Entstehung einer angemessenen Ortsrandeingrünung zu gewährleisten und andererseits dafür Sorge zu tragen, daß sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Darüber hinaus gilt um den Eingriff, der durch die Planfestsetzungen in den Naturhaushalt ermöglicht wird, auszugleichen, daß je angefangene 100 m^2 neuversiegelter Fläche Gehölzpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB vorzunehmen sind.

- Dorfgebiete

Auf Grund 3,45 ha der in Rede stehenden Fläche werden Dorfgebiete und eingeschränkte Dorfgebiete festgeschrieben. Dies geschieht, um dem dörflich geprägten historischen Ortskern, der im Süden an den Plangeltungsbereich angrenzt, Rechnung zu tragen und das Gebiet entsprechend der Vorgaben des § 5 (2) BauNVO zu nutzen. Neben neuanzusiedelnden Nutzungen ist dabei vor allem auch an die Belange der Feuerwehr gedacht worden, deren Gelände sich am Sägemühlenweg befindet. Dabei wurde die vorhande-

ne Bebauung entlang der Jasperallee und nördlich des Marktplatzes im Umfang von rd. 1,5 ha als Dorfgebiet festgesetzt, zumal sich in diesem Bereich drei derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Betriebe befinden. An der vorhandenen Bebauung orientiert wird hier zweigeschossige offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 vorgesehen. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen damit den vorgefundenen Strukturen.
Nach Nordwesten hin, bis hin zum künftigen Ortsrand wurde das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 und einer Grundflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt, um eine Abstufung am Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Dabei wurde für weitere ca. 3.000 m^2 Dorfgebiet und die übrigen Flächen eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Insofern wurde das Baugebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, wobei gemäß § 1 Abs. *4 BauNVO im eingeschränkten Dorfgebiet Tankstellen und landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe ausgeschlossen worden sind. Dies geschah, um im Dorfgebiet die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern und andererseits im eingeschränkten Dorfgebiet keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe anzusiedeln und so Immissionskonflikten vorzubeugen. Da durch die Entstehung des Lebensmittelvollsortimenthandels auch eine Vielzahl von Parkplätzen entstehen wird, stellt sich das Dorfgebiet als attraktiver Standort vor allem auch für bereits ortsansässige Handels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe dar, die an ihren bisherigen Standorten auf Grund beengter Verhältnisse keine Expansionsmöglichkeiten mehr haben.
Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wurde verzichtet, da diese durch die Straßenführung als hinreichend geregelt erachtet wird. Darüber hinaus wurden die Bauteppiche so zugeschnitten, daß einerseits nicht mit einem "Wildwuchs" zu rechnen ist und andererseits ausreichende Variationsmöglichkeiten bei der Realisierung bestehen.
Um den Eingriff, der durch die Festsetzung ermöglicht wird, teilweise direkt am Ort des Eingriffs auszugleichen, wurde mit einer textlichen Festsetzung gesichert, daß in Abhängigkeit vom Grad der tatsächlich vorgenommenen Versiegelung auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum Gehölzpflanzungen vorzunehmen sind. Im Hinblick auf das Vermeidungs- und Minimierungsgebot im Bezug auf Eingriffe gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz wurden im Bereich einer vorhandenen Hecke sowie eines Bauerngartens Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB festgesetzt. Insofern werden diese Bereiche auch durch Nebenanlagen nicht beansprucht, können aber zur Ermittlung der Grund- und Geschoßflächenzahlen herangezogen werden. Ferner wird am Übergang zur freien Landschaft ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB festgeschrieben.

Die Erschließung ist durch vorhandene und geplante Straßenverkehrsflächen gesichert. Im nordwestlichen Bereich des Dorfgebietes wurde jedoch darüber hinaus ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger vorgesehen sowie im Südosten eine Fußwegeverbindung zwischen dem Baugebiet und dem Markt. Dabei ist die Fußwegeverbindung als langfristige Planungsabsicht zu sehen. Bezüglich der derzeit bestehenden Nutzun-

* *korrigiert/ergänzt gem. Anzeigenverfügung vom 18.03.1997 des Landkreises Helmstedt*

gen ist vom Bestandsschutz auszugehen. Dies betrifft einerseits die Feuerwehr am Sägemühlenweg und andererseits die Landwirte an der Jasperallee.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Norden von der Vorsfelder Straße über den Sägemühlenweg und führt von dort aus durch das Baugebiet bis hin zur Jasperallee. Der Ausbau der Straßen ist in Anlehnung an die EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsanlagen) beabsichtigt. Die erforderlichen Sichtdreiecke an der Bundesstraße B 188 und B 244 sind im Plan eingetragen. Für die Anbindung an die Jasperallee ist zu gegebener Zeit der Abschluß einer Kreuzungsvereinbarung mit dem Träger der Straßenbaulast erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine Vorsorgeplanung, um das Baugebiet besser an die Straßen des überörtlichen Verkehrs anzubinden und so den Ziel- und Quellverkehr besser zu verteilen. Diese Maßnahme kann langfristig zu einer Entspannung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich B 188 und B 244 beitragen. Für diesen Knoten sind darüber hinaus im Zuge der Realisierung verkehrsregelnde Maßnahmen zu ergreifen.
Eine Anbindung des Baugebietes vom Sägemühlenweg über den Weg der Feldmarksinteressentschaft "An der Sägemühle" zur Jasperallee ist nicht vorgesehen, um die landwirtschaftlichen Verkehr dort nicht zu beeinträchtigen. Zur Sicherung der Erschließung der Baugebiete nördlich der Bascheriede ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt worden. Von dort können auch die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Sägemühlenweg" erfolgen. Darüber hinaus ist die Erschließung bei der Parzellierung ggf. entstehender Hinterliegergrundstücke privatrechtlich zu sichern.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum bei der Ausbauplanung Rechnung getragen, wenn die Lage der einzelnen Grundstückszufahrten bekannt ist. Darüber hinaus ist davon auszugehen, daß im Zuge der Baugenehmigungsverfahren, Flächen auf den privaten Grundstücken für das Abstellen von Kraftfahrzeugen nachzuweisen sind.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen. Sie werden nach den Bedürfnissen weiter ausgebaut.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Eventuell anfallende Sondermülle sind durch die Erzeuger auf dafür besonders vorgesehenen Deponien ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Velpke vorgenommen. Diese wird nach den generellen Entwässerungsplanungen und Finanzplanungen auf den zukünftigen Bedarf ausgerichtet. Es wird somit

sichergestellt, daß der Anschluß des Baugebiets und Erweiterung des Entwässerungssystems aufeinander abgestimmt sind. Die Gemeinde plant, daß Kanalnetz im Trennsystem auszuführen. Insofern ist auch eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers gewährleistet. Dazu wurde im Bereich eines vorhandenen Grabens eine Fläche für Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorgehalten. Hier kann nach Maßgaben hydraulischer Untersuchungen z.B. durch Rückstauung der geordnete Oberflächenwasserabfluß gewährleistet werden.
Aufgrund der Bodenverhältnisse wird davon ausgegangen, daß das Oberflächenwasser nur teilweise auf den privaten Grundstücken versickert werden kann. Durch die Möglichkeit, Regenrückhalterückmaßnahmen durchzuführen, für die ein offener Graben herangezogen werden soll, kann auch zur Verbesserung des lokalen Klimas durch Oberflächenwasserverdunstung und hinsichtlich der Lebensräume von Flora und Fauna beigetragen werden. Da die Fläche für Regenwasserrückhaltemaßnahmen im Bereich der Bascheriede sich in einem Grünlandbereich befindet, kann durch die Maßnahme dazu beigetragen werden, daß der Grünlandstandort feucht gehalten wird. Die zeitweise vernässenden Wiesen stellen ein Futterbiotop für den im Ort heimischen Weißstorch dar. Darüber hinaus wird an dieser Stelle angeregt, anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zu sammeln, um es später zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser weiter zu verwenden. Diese Maßnahme kommt insbesondere da in Betracht, wo die Bodenverhältnisse nur eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweisen.

- Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden einvernehmliche Regelungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr) bei der Realisierung des Baugebietes abgestimmt.

- Grünflächen

Im Bereich des derzeit intensiv genutzten, beweideten, feuchten Grünlandes an der Bascheriede werden rd. 0,85 ha Grünfläche festgesetzt. Dies geschieht, um dem Vermeidungsgebot im Sinne des § 8a BNatSchG Rechnung zu tragen.
Durch die Sicherung einer Freifläche kann dazu beigetragen werden, das Ortsbild attraktiv zu gestalten. Spaziergängern kann so ein abwechselungsreiches Umfeld geboten werden. Ferner wird durch die Grünflächenfestsetzung ein wichtiges Nahrungsbiotop für den Weißstorch planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird die Fläche durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pfege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgewertet. Durch die Extensivierung des Grünlandes soll langfristig Feuchtgrünland entwickelt werden. Dabei ist unter der Bewirtschaftung und Pflege nach Maßgabe der Naturschutzbelange die Verringerung der Nutzung der Fläche zu verstehen.

Die erste Mahd sollte nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Weidevieh bis zu 3 Großvieheinheiten sollte vom 15. August bis 15. Oktober auf der Fläche stehen, anderenfalls kann eine zweite Mahd im September erfolgen. Eine Düngung ist nicht vorgesehen.
Innerhalb der Grünfläche befindet sich die Bascheriede, die zur Zeit teilweise verrohrt ist. Sie stellt ein Gewässer III. Ordnung dar. Insofern wird die erforderliche Unterhaltungspflege von den Bindungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgenommen.
Um eine Fläche für erforderliche Regenwasserrückhaltemaßnahmen vorzuhalten, wird innerhalb der Grünfläche die Durchführung geeigneter Maßnahmen in naturnaher Gestaltung zugelassen.
Unter Berücksichtigung der Topographie ist es beabsichtigt, durch die Rückstauung von Regenwasser im östlichen Bereich der Wiese dort zu einer Vernäßung beizutragen.

- Grünordnung und Landespflege

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand der bebauten Ortslage und umfaßt eine Fläche von ca. 5,5 ha. Rd. 1,66 ha sind bereits bebaut, rd. 0,73 ha werden als landwirtschaftliche Lagerflächen und für Fahrsilos genutzt, der Sägemühlenweg ist heute bereits ausgebaut und zur Erschließung landwirtschaftlich genutzer Flächen gibt es einen mit Betonplatten belegten Wirtschaftsweg. Rd. 1,1 ha der Fläche sind für ackerwirtschaftliche Nutzungen vorbereitet und eine Fläche in der gleichen Größe im Bereich der Bascheriede stellt sich als Intensivgrünland eines feuchten Standortes dar und wird beweidet. Gegenüber dem derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft wird durch den Bebauungsplan für rd. 3,5 ha ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes vorbereitet.
Diese Eingriffe sind gemäß § 10 Niedersächsisches Naturschutzgesetzes (NNatG) sowie gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugleichen. Über diesen Ausgleich entscheidet die Gemeinde in Abwägung mit allen anderen Belangen. Im nachfolgenden wird eine Darstellung und Bewertung des betroffenden Raumes und der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den Eingriff vorgenommen. Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Gutachtens, daß die Gemeinde Velpke bei dem Büro "Objekt- und Landschaftsplanung; Eggeling und Voigt" erstellen ließt, wurde eine detaillierte Bestandserfassung nach den Niedersächsischen Kartierschlüssel und Bewertung des Eingriffes durchgeführt. Auf der Grundlage dieses Gutachtens hat die Gemeinde Velpke die im nachfolgenden dargestellte Abwägung vorgenommen.

Bei den zur Neubebauung herangezogenen Flächen handelt es sich im wesentlichen um Acker, Intensivgrünland trockener Standorte und landwirtschaftliche Lagerflächen sowie Fahrsilos. Darüber hinaus wird ein teilweise offener Graben, beweidetes, feuchtes Intensivgrünland, ein Bauerngarten mit Siedlungsgehölzen heimischer Sorten, bereits besiedeltes Gebiet und in geringem Umfang ein artenarmer Scherrasen von der Planung betroffen.

Die Flurstücke 70/1 und 140/72 (der Scherrasen und besiedelte Fläche) sind bereits in einem inkraftgetretenen Bebauungsplan als Baugebiete wirksam festgesetzt. Insofern wird davon ausgegangen, daß für diese Flächen sowie für die bereits besiedelten Flächen, den Sägemühlenweg und den Wirtschaftsweg kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

- Eingriffstatbestand gemäß § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz

Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen bei der Errichtung der neuen Dorfgebiete, der eingeschränkten Dorfgebiete und des Sondergebietes Vollsortimentslebensmittelhandel erfolgt eine Nutzungsänderung und eine Veränderung der Gestalt von Landschaft und Boden. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird für die neu zu bebauenden Bereiche ausgegangen, da viele der bisherigen Funktionen und Werte der einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben betroffen sind. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes liegt ein Eingriff nach § 7 Abs. 1 NNatG vor.

- Vermeidung/Minimierung

Oberste Priorität aus der Sicht des Naturschutzes hat die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen (§ 8 NNatG). Hierunter fallen alle Maßnahmen, die Auswirkungen eines Eingriffs auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzen. Im einzelnen sind dies

- Nichtinanspruchnahme von Bereichen mit besonderer Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften einschl. von Pufferzonen.
- Vornahme von Anpflanzungen zum Schutz von Arten- und Lebensgemeinschaften vor Störungen sowie Stoffeinträge, Lärm, Beunruhigung.
- Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Vegetationszeit, Brutzeit, etc.

Bezogen auf das Plangebiet bedeutet das die Nichtanspruchnahme eines Großteiles des beweideten, feuchten Intensivgrünlandes, der Siedlungsgehölze und des Bauerngartens.
Für den überwiegenden Teil des Bauerngartens und der Siedlungsgehölze auf dem Flurstück 69 wurden insofern Bindungen zur Erhaltung des Pflanzenbewuchses gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB getroffen.
Rd. 0,85 ha des intensiv genutzten Feuchtgrünlandes wurden als Grünfläche gesichert, wobei durch Bindungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a BNatSchG eine Extensivierung festgeschrieben wird. Darüber hinaus wird der vorhandene Bachlauf der zur Zeit noch teilweise verrohrt ist, als Wasserfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die "Bascheriede", die ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Insofern gilt hier die entsprechende Unterhaltungsverordnung. Um dieser nachkommen zu können, wurde die Unterhaltungspflege

des Grabens von den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgenommen. Die erforderlichen Räumstreifen von
5 m Breite werden so gesichert. Um im erforderlichen Umfang Regenwasser zurückhalten zu können, wird es erforderlich, im Osten der Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einen ca. 2 m hohen Wall aufzuschütten, der im Sinne des Minimierungsgebotes naturnah modelliert und gestaltet werden soll.
Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Grundwasser sollte die Versiegelung minimiert werden. Als Maßnahme hierzu wäre die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien sowie Verbundsteinpflaster, Natursteinpflaster, Rasengitterstein, etc. geeignet. Dies gilt insbesondere für die Park- und Stellplatzflächen im Bereich des Sondergebietes Lebensmittelvollsortimenthandel. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung hingewiesen.
Bei Flächen mit einem hohen Grundwasserstand sollte auf den Bau von Kellerräumen verzichtet werden.
Die Einbindung in das Landschaftsbild wird durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes gewährleistet. Darüber hinaus wurde zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild dem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift beigefügt.

- Ausgleich

Nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben weiterhin Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Insofern hat der Verursacher des Eingriffs die betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in ausreichendem Maße wieder hergestellt wird
(§ 10 NNatG). Insofern wird entlang des Plangeltungsbereiches am Übergang zur freien Landschaft im Sondergebiet und den Dorfgebieten ein 5 m bzw. 10 m breiter Streifen mit einer Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB festgesetzt. Hier sind standorttypische Laubgehölze und ortstypische Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Ferner werden Ausgleichspflanzungen in direkter Abhängigkeit von der versiegelten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die Baugebiete und die Straßen festgesetzt.
Um anfallendes Oberflächenwasser nach Möglichkeit im Baugebiet zu halten und zu verdunsten, wurde die Grünfläche an der Bascheriede für Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung zugelassen. Insofern dürfen hier Regenwasserrückhaltemaßnahmen in naturnaher Gestaltung durchgeführt werden. Diese sind auf Grundlage hydrologischer Untersuchungen zulässig. Unter Berücksichtigung der Topographie ist es beabsichtigt, durch die Rückstauung von Regenwasser im Bereich der Wiese zu einer Vernäßung beizutragen. Insofern kann hier in großen Teilen das Intensivgrünland zu Feuchtgrünland weiterentwickelt werden und dem seit einiger Zeit im Ort ansässigen Weißstorch als Nahrungsbiotop dienen.

Darüber hinaus wird empfohlen auf den privaten Grundstücken Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser weiter zu verwenden.
Um den Eingriff weiter zu kompensieren, wurde die Grünfläche im Bereich des intensiv genutzten Grünlandes als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Extensivierung festgesetzt. Dabei ist unter der Maßgabe, die Fläche entsprechend der Naturschutzbelange zu bewirtschaften und zu pflegen, die Verringerung des Maßes der Nutzung der betreffenden Flächen zu verstehen. Die erste Mahd sollte nicht vor dem 1.Juli durchgeführt werden. Eine Beweidung der Fläche durch maximal drei Großvieheinheiten in der Zeit vom 15.August bis zum 15.Oktober ist zugelassen. Ohne Beweidung kann eine zweite Mahd im September erfolgen. Düngungsmaßnahmen sind generell zu unterlassen.
Durch diese Maßnahmen kann eine Aufwertung des Grünlandbereiches erreicht werden, wobei im Hinblick auf den ortsansässigen Weißstorch die Maßnahmen so gewählt wurden, daß der Bereich als Nahrungsbiotop entwikkelt wird.

- Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der gewählten Festsetzungen im Hinblick auf Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erachtet die Gemeinde Velpke den Eingriff im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild als ausgeglichen. Im Hinblick auf die Arten und Lebensgemeinschaften kommt dem ortsansässigen Weißstorch eine besondere Bedeutung zu. Da es nicht mit Sicherheit abzusehen ist, ob der Weißstorch das Nahrungsangebot im Bereich des Grünlandes auch weiterhin wahrnehmen wird, wenn dieses von Bebauung umgeben wird, hat sich die Gemeinde Velpke entschlossen, eine Ersatzmaßnahme durchzuführen, die in ihrer Art geeignet ist, zur Entstehung eines Nahrungsbiotopes für den Weißstorch beizutragen. Hierzu wird sie im Bereich des Katharinenbaches eine Fläche im Umfang von rd. 2,87 ha in der Nachbarschaft von Flächen, die der Weißstorch bereits jetzt zur Nahrungsaufnahme aufsucht, in der Art aufwerten, daß auch dort ein geeignetes Nahrungsbiotop entsteht. Durch einen städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, daß eine Ackerfläche am Katharinenbach auf dem Flurstück 258, Flur 11 Gemarkung Velpke extensiviert wird. Durch Maßnahmen nach Maßgabe von Naturschutzbelangen soll sichergestellt werden, daß sich die Ackerfläche langfristig in Feuchtgrünland entwickeln läßt. Dazu ist es erforderlich, daß die erste Mahd nicht vor dem 1.Juli durchgeführt wird. Es sollten maximal drei Großvieheinheiten als Weidevieh in der Zeit vom 15.August bis zum 15. Oktober den Bereich beweiden und auf der Fläche stehen. Ohne Beweidung kann eine zweite Mahd im September erfolgen. Düngungen sind zu unterlassen.
Um bei den Verhandlungen um die vertraglichen Konditionen flexibler agieren zu können, hat die Gemeinde diesen Vertrag erst vor der Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen und legt ihn beim Antrag auf Anzeige mit dem Bebauungsplan vor.

Um im Sinne des § 8 a BNatSchG die Verteilung der Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermöglichen, wurden diese durch die textlichen Festsetzung Ziff. 9 den Eingriffen durch die Baugebiete und die Straßenverkehrsflächen megenmäßig zugeordnet.

Im folgenden sind die zur Umwidmung herangezogenen Flächen sowie die geplanten Flächen tabellarisch zusammengefaßt.

Flächenart IST	Anteil in m²	Anteil in %
Straße	2.060	3,74
Siedlungsfläche, bebaut	16.600	30,14
befestigte Wirtschaftswege	1.250	2,27
landwirtschaftliche Lagerflächen (z.B. Fahrsilos, Rangierflächen, Aufschüttungen)	7.360	13,37
Acker	11.100	20,16
Siedlungsgehölze, Bauerngarten	2.280	4,14
Intensivgrünland, trockene Standorte	1.900	3,45
Artenarmer Scherrasen (bereits im Bebauungsplan "Am Sägemühlenweg" enthalten)	1.570	2,85
Intensivgrünland, feucht	10.950	19,88
Gesamtfläche	55.070	100

Flächenart SOLL	Anteil in m²	Anteil in %
Straßenverkehrsfläche	4.800	8,72
SONDERGEBIET		
Lebensmittelvollsortimentshandel	7.360	13,36
davon versiegelbar	4.420	
davon mit Pflanzbindungen	750	
DORFGEBIETE	34.400	62,47
davon versiegelbar	16.360	
davon mit Pflanzbindungen	1.870	
davon mit Erhaltungsbindung	1.400	
GRÜNFLÄCHE	8.510	15,45
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Gesamtfläche	55.070	100

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Einzelhandels einerseits sowie des Infrastrukturbedarfes der Bürger andererseits und der Belange der von Natur und Landschaft erachtet die Gemeinde Velpke die Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG als hinreichend beachtet.

- Regionalplanung

Aufgrund des Runderlasses des Ministers vom 21.03.1986 ist für die Festsetzung von Einzelhandelsgroßprojekten eine raumordnerische Beurteilung erforderlich. Am 07.09.1993 hat die Gemeinde Velpke der Bezirksregierung über ihre Vorhaben berichtet. Dieser Bericht wurde am 17.01.1994 von der Samtgemeinde Velpke ergänzt und durch ein Gespräch am 15.09.1993 in Braunschweig abgeschlossen. Mit Schreiben vom 04.03.1994 und dem Aktenzeichen 201.21120-54024 teilt die Bezirksregierung Braunschweig mit, daß das Vorhaben in Art und Umfang der zentralörtlichen Bedeutung (Grundzentrum) der Gemeinde Velpke entspricht. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der örtlichen Versorgungsstrukturen sei durch das Vorhaben nicht zu rechnen. Dies wird mit Schreiben vom 25.10.1995 wiederholt.
In der raumordnerischen Beurteilung kommt die Bezirksregierung zu dem Schluß, daß eine weitere Ausweisung von Verkaufsflächen über die hier in

Rede stehenden Verkaufsflächen hinaus im Rahmen von Einzelhandelsgroßprojekten in der Samtgemeinde Velpke nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist. Insofern forderte sie, die zulässige Verkaufsfläche auf 1.200 m^2 + 300 m^2 durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu begrenzen. Dieser Vorgabe ist die Gemeinde Velpke durch die textliche Festsetzung Ziff. 7 gefolgt, durch die die Verkaufsfläche im Sondergebiet Lebensmittelvollsortimentshandel auf 1.200 m^2 begrenzt wird.

- Landwirtschaft

Im Plangeltungsbereich sind 3 Landwirte an der Jasperallee und am Marktplatz ansässig, von denen der eine zur Zeit noch Viehhaltung im immissionsschutzrechtlich relevanten Umfang betreibt.
Um den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, wurde entlang der Jasperallee und am Marktplatz Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Damit wird der dörflich geprägten Gemengelage Rechnung getragen.
Um jedoch auch Wohnfunktionen in der Nachbarschaft zu ermöglichen, wie sie dem § 5 (2) Ziff. 3 BauNVO entspricht, hat mit dem Landwirt am Marktplatz, der derzeit 120 Großvieheinheiten im Stall hat und Fahrsilos unterhält, sowie der Landwirtschaftskammer Hannover und der Gemeinde eine Abstimmung stattgefunden. Seitens der Landwirtschaftskammer werden keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Probleme gesehen, sofern der betreffende Landwirt die Viehhaltung im immissionsschutzrechtlich relevanten Umfang sowie die Beschickung der Fahrsilos in einem überschaubaren Zeitrahmen aufgibt.
Es wurde Einvernehmen erzielt, daß der sukzessive Abbau des Viehbesatzes bis Ende 1999 erfolgt sein soll, ebenso wird die Beendigung der Beschickung der Fahrsilos. Dies wird die Gemeinde mit dem Betroffenen Landwirt vertraglich festhalten.
Der Vertrag ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlußes abgeschlossen.

Hinsichtlich des Viehbestandes des Landwirtes an der Jasperallee wurde bei einem Ortstermin festgestellt, daß sich daraus keine immissionsschutzrechtliche Problematik ergibt. Durch die Lage im Dorfgebiet sind die Belange der Landwirtschaft hier hinreichend berücksichtigt. Auf Grund der beengten Verhältnisse auf seinem Hof ist eine Straßenanbindung des Baugebietes an die Jasperallee als langfristige Vorsorgeplanung anzusehen. Die derzeitigen Nutzungen genießen Bestandsschutz.
Immissionsschutzrechtliche Probleme hinsichtlich des zweiten Landwirtes am Marktplatz bestehen nicht.
Insofern erachtet die Gemeinde die Belange der Landwirtschaft in der Planung als angemessen beachtet.

- Denkmalpflege

Der Plangeltungsbereich grenzt nördlich an den historischen Ortskern an, der noch die Strukturen des Rundlingsdorfes aufweist. Insofern soll hier die Siedlungsentwicklung so weitergeführt werden, daß sie sich in die historisch gewachsene Kulturlandschaft einfügt.

Daher ist dem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, durch die gesichert wird, daß sich die neue Bebauung in ihrer Gestalt an den historischen Ortskern anpaßt. Mit Rücksicht auf vorhandene Biotoptypen, die erhalten werden, und im Hinblick auf eine wirtschaftliche Erschließung wird auf die Fortführung der Rundlingsstrukturen verzichtet. Durch die gewählten Maßnahmen erachtet die Gemeinde die Belange der Denkmalpflege als hinreichend beachtet.

- Altablagerungen

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde beim Landkreis Helmstedt zu melden.

1.4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Die durch die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT getroffenen Regelungen gelten für den gesamten Plangeltungsbereich. Teile im Norden und Osten des Baugebietes entlang der Vorsfelder Straße und der Jasperallee sind bereits bebaut. Die bestehenden Gebäude weichen in ihrem Erscheinungsbild jedoch nicht grundsätzlich von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift ab. Ein einheitliches Erscheinungsbild der Ortslage Velpke ist gewährleistet.

Die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT bezieht sich auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans "An der Bascheriede zugleich 1. teilweise Änderung Am Sägemühlenweg", der im Nordwesten der bebauten Ortslage zwischen altem Ortskern und neuen Siedlungsbereichen liegt. Mit dem Bebauungsplan wird die Grenze der Ortslage am Übergang zur freien Landschaft und, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet "Velpker Schweiz" neu 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.

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 zugleich 1. teilweise Änderung Am Sägemühlenweg".

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 stellen sichern, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird. Das Zulassen von 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.*

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 im Hinblick auf den § 8 a BNatSchG den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Zu § 5: Die Ortslage Velpke ist im historischen Ortskern hinsichtlich der Einfriedung durch Holzlattenzäune mit senkrecht stehenden Latten (Staketenzäune) geprägt. Die Vorschrift zur Gestaltung der Einfriedung stellt sicher, daß diese sich, in der Art und Gestaltung an den Zäunen, die in der Ortslage vorhanden sind, orientieren. Die Festsetzung dient zur Vermeidung von Disharmonien im Ortsbild.

Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

* *korrigiert/ergänzt gem. Anzeigenverfügung vom 18.03.1997 des Landkreises Helmstedt*

1.5 HINWEISE AUS SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Mit seinem Schreiben vom 22.10.1995 teilt der Wasserverband Vorsfelde folgendes mit:

1. Schmutzwasserentsorgung

1.1 Anschluß Sägemühlenweg

Die Schmutzwasserentsorgung des Baugebietes kann über den vorhandenen Kanal DN 200 Stzg. im Sägemühlenweg mit Anschluß an den Schacht S 99 erfolgen. Die Schachtsohle S 99 befindet sich auf 81,26 m+NN, entsprechend einer lichten Schachttiefe von 1,05 m. Eine Zuführung des aus dem Baugebiet anfallenden Schmutzwassers ist jedoch aufgrund der topografischen Verhältnisse in einem Freigefällekanal unwahrscheinlich. Der Höhenunterschied West/Ost von Schacht S 99 Do = 82,31 "Sägemühlenweg" zu S 162 Do = 78,90 beträgt 3,41 m. Bei einem Anschluß an den Sägemühlenweg muß somit das anfallende Schmutzwasser mittels Pumpwerk und Abwasserdruckrohrleitung abgeleitet werden.

1.2 Anschluß Jasperallee

Der B-Plan weist Zufahrtsmöglichkeiten zum Baugebiet sowohl vom Sägemühlenweg als auch von der Jasperallee auf. Hier kann der SW-Anschluß in der Jasperallee an den vorhandenen Kanal DN 200 Stzg. zwischen Schacht S 162 und Schacht S 161 a erfolgen. Die Sohltiefe liegt hier im Bereich um 77,38 bis 76,67 m+NN, so daß ggf. ein Anschluß im Freigefällekanal möglich erscheint.

Beide Varianten müssen durch ein entsprechendes Höhennivellement nachgewiesen werden.

2. Regenwasserentsorgung

2.1 Anschluß Jasperallee über vorhandene Verrohrung

Die Begründung zum B-Plan weist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Rückstauung des derzeit vorhandenen Entwässerungsgrabens bzw. Neuerrichtung eines Regenrückhalteteiches auf. Eine Versickerung des anfallenden Wassers scheidet aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse zum größten Teil aus.

Derzeit wird anfallendes Regenwasser durch die westlich verlaufende Vorflut "Riede" aufgenommen und in einem Feuerwehrlöschteich im Bereich "Sägemühlenweg" zwischengespeichert. Mittels einer manuellen Drosselung erfolgt eine Ableitung aus dem Teich in einen Entwässerungsgraben des geplanten Baugebietes. Dieser Graben mündet im Bereich der Bebauung "Jasperallee" in ein Betonrohr DN 700 und durchquert in einem offenen Durchlaß

das Gebäude "Nöth. Jasperallee" mit anschließendem Rahmendurchlaß 1,50/1,15 m unter der Bundesstraße. Von hier erfolgt die Weiterleitung des Regenwassers über Schacht R 130 "An der Riede" mittels Verrohrung DN 600 B.

Bei einer Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem Baugebiet über die vorhandene Vorflut sind geordnete Abflußverhältnisse vorwiegend im Bereich "Jasperallee, Nöth. - Durchlaß B 188" herzustellen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit wird speziell in diesem Bereich stark durch mangelnde Reinigungsmöglichkeiten des Durchlasses und ungeordneten Abflußverhältnissen unter dem Hause Nöth beeinflußt.

Für die Zwischenspeicherung des Regenwassers mittels Graben bzw. Regenrückhalteteich sind die vorhandenen hohen Grundwasserstände und Bodenverhältnisse zwingend zu beachten. Diesbezüglich kann sich ein vermehrter Flächenbedarf einstellen als derzeit ausgewiesen.

Die Ableitung des Regenwassers aus der Speicherung kann mittels hydraulischer Drosselung erfolgen. Gleichfalls gilt es, bei der hierzu notwendigen hydraulischen Berechnung, die Möglichkeiten der weitergehenden Speicherung des oberhalb leigenden Feuerlöschteiches und dessen gedrosselten Abfluß zu beachten. Sollten hier weitere Kapazitäten vorliegen, so kann die unterhalb liegende Belastung über eine hydraulische (nicht manuelle Drosselung - zwecks Eingriffsmöglichkeiten) vergleichsmäßigt werden.

2.2 Anschluß Jasperallee über Baugebietszufahrt

Hier besteht die Möglichkeit, das Regenwasser - gleichfalls wie den Schmutzwasserkanal 1.2 - über die Zufahrt von der Jasperallee zum Baugebiet in den bestehenden Regenwasserkanal in der Jasperallee einzuleiten.

Hinsichtlich der hydraulischen Berechnung und des ggf. zu erweiternden Stauraumes des Feuerlöschteiches gilt o.g.

Bei der Variante 2.2 erübrigt sich die Neuordnung der Abflußverhältnisse "Durchlaß Nöth".

3. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über den Anschluß "Sägemühlenweg" oder auch "Jasperallee" erfolgen.

Die Deutsche TELEKOM AG weist am 15.09.1995 darauf hin, daß sie 6 Monate vor Baubeginn schriftlich zu informieren ist, um den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu koordinieren.

Am 05.09.1995 teilt die Landelektrizität Fallersleben mit, daß bei Pflanzungen im Bereich unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen die DIN 1998 sowie das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" und das Merkblatt GW 125 aus dem Regelwerk des deutschen Verbandes der Gas- und Wasserwirtschaft (DVGW) zu beachten sind.

- Brandschutz

Der Gemeindebrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr weist am 15.09.1995 darauf hin, daß der Feuerwehrübungsdienst am Feuerwehrgerätehaus meist sonntags erfolgt.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.
Der Rat der Gemeinde Velpke hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Bezirksregierung Braunschweig, Stellungnahme vom 25.01.95

Nach eingehender Prüfung der mit Schreiben vom 04.09.95 vorgelegten ergänzenden Planungsunterlagen teile ich Ihnen mit, daß gegen das oben genannte Vorhaben aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Das Vorhaben entspricht in Art und Umfang der zentralörtlichen Bedeutung (Grundzentrum) der Samtgemeinde Velpke. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der örtlichen Versorgungsstrukturen durch das Vorhaben ist nicht zu rechnen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das oben genannte Vorhaben (Verkaufsfläche 1200 qm + 300 qm) werden durch das bereits laufende Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahren für den F-Plan/B-Plan geschaffen. Insofern bestehen auch aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die Hinweise hinsichtlich der Verkaufsfläche werden zur Kenntnis genommen.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 05.02.96

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits unter dem 27.09.1995 eine Stellungnahme abgegeben und darin einerseits mein grundsätzliches Einverständnis mit der verfolgten Planungsabsicht erklärt, andererseits aber auch eine Reihe von Planungsbeiträgen mitgeteilt. Bei dem grundsätzlichen Einverständnis bleibt es auch heute, für die Planungsbeiträge gilt inzwischen folgendes.

Die damaligen Planungsbeiträge Nrn. 1-3 sind inzwischen insofern überholt, als inzwischen am 25.10.1995 und am 30.01.1996 Besprechungen stattgefunden haben, die insbesondere die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Gegenstand hatten. Hauptereignisse dieser Besprechungen waren

- eine großzügigere Freihaltung des Grünlandes im Bereich der Bascheriede; sie ist auch bereits im vorliegenden Planentwurf berücksichtigt;
- die Fixierung einer externen Kompensationsmaßnahme nördlich von Velpke am Katharinenbach, die durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 6 BauGB-MaßnG zu sichern sein wird. Sie ist in der Entwurfsbegründung erwähnt, aber noch nicht definitiv benannt;
- ggf. die Einbeziehung der Fläche westlich des Planbereiches in die Überlegungen bezüglich der Kompensation des Eingriffes; diesbezüglich waren nach dem Ende der Besprechung vom 30.01.1996 noch ergänzende Überlegungen anzustellen.
  Damit wird ein wenigstens formal den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB genügendes Abwägungsergebnis erzielt. Ob es freilich tatsächlich gelingen wird, ohne jegliche Einbußen an seinem Brutplatz in Velpke zu halten, muß offen bleiben. Ich empfehle im übrigen, das landschaftspflegerische Gutachten, das mir vorliegt, auch für Dritte nachvollziehbar zu machen, indem es mindestens auszugsweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wird.

Den Planungsbeitrag Nr. 4 wiederhole ich als Bedenken, weil die darin genannte textliche Festsetzung Nr. 2 aus mehreren Gründen wirkungslos bleiben und also nur ein "Feigenblatt" sein wird. Zu den Gründen, die ich schon in der Stellungnahme vom 27.09.1995 genannt habe, kommt hinzu, daß der Bebauungsplan den Bürger als Adressaten in der Regel überhaupt nicht erreicht und dieser also von den Festsetzungen keine Kenntnis erhält.

Den Planungsbeitrag Nr. 5 hat die Gemeinde insofern berücksichtigt, als an mehreren Stellen die überbaubaren Flächen erweitert worden sind. Auch wenn noch eine weitere Liberalisierung denkbar gewesen wäre, mag es in dieser Hinsicht bei der jetzt entstandenen Planfassung sein Bewenden haben. Der Planungsbeitrag Nr. 6, der in eine ähnliche Richtung zielte, ist in vernünftigem Umfang berücksichtigt worden und damit erledigt.

Ebenfalls erledigt ist der Planungsbeitrag Nr. 7.

Die früher im Planungsbeitrag Nr. 8 angesprochene Absicht, die Grünlandfläche beiderseits der "Bascheriede" zur Pufferung von Abflußspitzen in diesem Gewässer kurzzeitig zu überstauen, ist in der Besprechung am 30.01.1996 ausführlich erörtert worden. Mit der dabei vorgestellten Planung bin ich unter Zurückstellung gewisser naturschutzfachlicher Bedenken einverstanden, wenn sich die Überstauung jeweils auf kurze Zeiträume beschränkt - genannt wurde ein Ablauf des gestauten Wassers innerhalb etwa 10 Stunden - und also eine Aufwertung des Grünlandes gegenüber dem heutigen Zustand tatsächlich eintreten kann.

Der Planungsbeitrag Nr. 9 vom 27.09.1995 ist insoweit erledigt, als er noch Überfahrten über die "Bascheriede" anspricht, diese sind in der aktuellen Planfassung nicht mehr enthalten. Im übrigen gelten die angesprochenen wasserrechtlichen Erlaubnis- und Genehmigungsvorbehalte weiterhin.

Den damaligen Planungsbeitrag Nr. 10 wiederhole ich als Bedenken. Zwar sind die Eigenschaft der "Bascheriede" als Gewässer III. Ordnung und die sich daraus ergebenden Folgen inzwischen in der Entwurfsbegründung vermerkt, das ersetzt jedoch nicht die nachrichtliche Übernahme.

Für den Planungsbeitrag Nr. 11 vermag ich nicht zu erkennen, daß er von der Gemeinde behandelt worden ist, ich wiederhole ihn deshalb als Bedenken. Die Konkretisierung ist abgesehen von den verwaltungspraktischen Argumenten, die ich bereits genannt hatte, auch deshalb erforderlich, weil durch diese Festsetzung die Schranken des Eigentums bestimmt werden und bei einer eventuellen Anwendung des § 86 BauGB klar sein muß, in welchem Umfang Rechte begründet werden sollen. Schließlich läßt der Bebauungsentwurf die Interpretation zu, es sei letztlich eine mehr oder minder öffentliche Fußwegverbindung geplant. Eine solche Lösung wäre städtebaulich zweifellos sehr zu begrüßen, jedoch nicht durch die getroffenen Festsetzungen gedeckt.

Den Planungsbeitrag Nr. 12 hat die Gemeinde zur Kenntnis genommen und in der Entwurfsbegründung dokumentiert; es erübrigt sich damit, ihn zu wiederholen.

Die schließlich noch empfohlenen redaktionellen Korrekturen sind bisher nur teilweise erfolgt. Insbesondere nennt die Entwurfsbegründung nach wie vor - jetzt allerdings auf Seite 10 - ein "Gewerbegebiet".

Neue Planungsbeiträge habe ich nicht mitzuteilen.

Die Kosten, die der Gemeinde bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen werden, sind voraussichtlich tragbar, wenn das Baugebiet zügig in Anspruch genommen wird und die entsprechenden Beiträge eingenommen werden können.

Beschluß:

Das landschaftspflegerische Gutachten wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. An der textlichen Festsetzung Ziff. 2 wird festgehalten. Die erforderlichen nachrichtlichen Übernahme der Bascheriede als Gewässer III. Ordnung mit den daraus resultierenden Schau- und Unterhaltungsbestimmung wird vorgenommen. An der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit von der neuen Planstraße zum Markt wird festgehalten. In der Begründung wird die städtebauliche Absicht dieser Anbindung für Fußgänger dargelegt. Die Korrektur auf Seite 10 der Begründung wird vorgenommen. Darüber hinaus nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, daß die weiteren Planungsbeiträge hinreichend berücksichtigt wurden.

Begründung:

Durch das Beifügen des landschaftspflegerischen Gutachtens zur Begründung des Bebauungsplanes wird das Abwägungsergebnis bzgl. des Eingriffs in Natur und Landschaft besser nachvollziehbar.
Durch die unmittelbare Verknüpfung des Grades der Versiegelung mit dem Maß der Ausgleichspflanzung auf den privaten Grundstücken wird für die Verursacher der Eingriffe der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich gut nachvollziehbar. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, daß auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben die Festsetzung eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes gelten. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gem. § 31 (2) BauGB nur dann abgewichen werden, wenn die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Nach Auffassung der Gemeinde stellt die Eingriffsregelung jedoch ein öffentliches Belang dar, das es nicht rechtfertigt, genehmigungsfreie Bauvorhaben als Ausnahmen zu behandeln. Insofern ist davon auszugehen, daß auch genehmigungsfreie Bauvorhaben durch die in der textlichen Festsetzung Ziff. 2 vorgesehenen Ausgleichspflanzungen zu kompensieren sind.
Durch die Bekanntmachung des Bebauungsplanes, mit der er in Kraft tritt, wird er allen Bürgern als Adressaten zur Kenntnis gebracht.
Die nachrichtliche Übernahme der "Bascheriede" als Gewässer III. Ordnung mit den daraus resultierenden Schau- und Unterhaltungsregeln dient der allgemeinen Planungssicherheit.
Durch die Festsetzung eines Gehrechtes zur Sicherung einer Fußwegeverbindung zwischen der neuen Planstraße und dem Markt werden die Eigentumsverhältnisse nicht berührt. Insofern schafft der Bebauungsplan diesbezüglich auch lediglich eine Grundlage, um das Eigentum an Grundstükken gem. § 86 (1) Ziff. 2 mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit zu belasten. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch nicht, diese Planungsabsicht gegen den Willen der Anlieger durchzusetzen. Sie möchte durch die Planfestsetzungen lediglich ihre Planungsabsicht auch langfristig dokumentieren. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, daß hinsichtlich der bestehenden Gebäude selbstverständlich vom Bestandsschutz auszugehen ist.

Die Korrektur in der Begründung dient der Planungssicherheit.

Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 15.01.96

Dem zur Zeit öffentlich ausliegenden o.a. Bebauungsplan stimme ich in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Auf den Abschluß der erforderlichen Kreuzungsvereinbarung vor Baubeginn der Erschließungsstraße im Einmündungsbereich in die Bundesstraße 244 weise ich nochmals hin.

Weitere Anregungen und Bedenken sind von hier nicht vorzubringen. Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen.

Beschluß:

Der Hinweis auf die erforderliche Kreuzungsvereinbarung wird in der Begründung nochmals dokumentiert. Darüber hinaus nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, daß aus straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Begründung:

Der Hinweis dient der Planungssicherheit bei der Realisierung.

Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 16.01.96

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird zu dem Plan wie folgt Stellung genommen:

Wir verweisen auf die Ziffern 1 und 3 unserer Stellungnahme zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche Ihnen mit der gleichen Post zugeht.

Darüber hinaus ist die Planung einer Verbindungsstraße über die beengte Hofstelle des Landwirtes Ohle fallenzulassen, da sie laut Vermerk des Planungsbüros Schwerdt vom 07.12.95 nicht notwendig ist.

Mit Schreiben vom 16.01.1996 gab die Landwirtschaftskammer Hannover zur 22. Flächennutzungsplanänderung folgende Stellungnahme ab:

1) Gegen die Ausweisung des Sondergebietes bestehen weiterhin keine Bedenken.

2) Die Teilfläche 1 dient als landwirtschaftliche Nutzfläche einem Haupterwerbsbetrieb und ist daher gemäß § 5 (2), Ziffer 9 BauGB, als Fläche für die Landwirtschaft auszuweisen.

3) Sobald und soweit die geplante Vereinbarung mit dem Landwirt Velke über die Reduzierung des Viehbestandes sowie die Beschikkung der Fahrsilos in geeigneter Form vorliegt, ziehen wir unsere Bedenken gegen die Ausweisung der übrigen Neubaugebiete zurück.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Anbindung des Baugebietes an die Jasperallee. Die vertragliche Vereinbarung mit dem betroffenen Landwirt bzgl. der Reduzierung des Viehbestandes und der Beendigung der Beschickung der Fahrsilos wird beim Antrag auf Anzeige mit dem Bebauungsplan vorgelegt.

Begründung:

Durch die Vorlage der vertraglichen Vereinbarung mit dem betroffenen Landwirt wird die Auseinandersetzung und die Bewältigung der Immissionskonflikte zwischen der neuen baulichen Nutzung und den noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen dokumentiert. Insofern dient die Vorlage der Planungssicherheit.
An der Festsetzung der Anbindung des Baugebietes an die Jasperallee wird festgehalten, da so das Baugebiet besser an die Straßen des überörtlichen Verkehrs angebunden werden kann und zu einer besseren Verteilung der Ziel- und Quellverkehre beigetragen wird.
Im Rahmen einer Vorabstimmung im Dezember 1995, an der ein Vertreter der Landwirtschaftskammer Hannover, der Gemeinde Velpke und des Planungsbüros Schwerdt teilgenommen hat, waren dem Landwirt an der Jasperallee die Planungsabsichten der Gemeinde dargelegt worden. Er hatte in diesem Zusammenhang mitgeteilt, daß er nicht bereit ist, aufgrund seiner beengten Hofstelle, Flächen für eine Verbindungsstraße an die Gemeinde zu verkaufen. Dies ist in dem genannten Vermerk vom 07.12.1995 festgehalten. Grundstücksverkehrsangelegenheiten sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die bestehenden Nutzungen bestehen gegenüber den neuen Festsetzungen Bestandsschutz. Insofern hat die Gemeinde im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sichergestellt, daß die Erschließung der neuen Baugebiete ggf. auch ohne eine Anbindung an die Jasperallee gesichert ist. Im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrages gem. § 1 (5) BauGB i.V.m. § 1 (6) BauGB hat sie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange der Landwirtschaft und des Verkehrs unter- und gegeneinander abgewogen und die gewählten Planfestsetzungen getroffen. Insofern wird an den Planfestsetzungen festgehalten.

Dt. TELEKOM AG, Hannover, Stellungnahme vom 29.01.96

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 15.09.95 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschluß:

An der Begründung wird festgehalten.

Begründung:

Die Hinweise vom 15.09.1995 wurden bereits vor der öffentlichen Auslegung in die Begründung aufgenommen.

Industrie- und Handelskammer Braunschweig, Stellungnahme vom 06.02.96

Zu der o.g. Bebauungsplanung haben wir bereits mit unserem Schreiben vom 12.09.95 Stellung genommen. Darin hatten wir zum einen dafür plädiert, in den Planunterlagen den Begriff des Vollsortimentshandels durch denjenigen des Lebensmittelvollsortimentshandels zu ersetzen; dieser Forderung ist die Gemeinde auch nachgekommen. Zum zweiten hatten wir in unserer o.g. Stellungnahme eine Prüfung der Frage angeregt, inwieweit in den an das Sondergebiet angrenzenden Dorfgebieten ein Einzelhandelsausschluß zweckmäßig sei. Diesen Aspekt hat die Gemeinde in ihren aktuellen Planungen jedoch nicht aufgegriffen.

Wie wir zwischenzeitlich erfahren haben, ist auch tatsächlich daran gedacht, in den erwähnten Dorfgebieten Nutzungen unterzubringen, die der Ergänzung des im Sondergebiet zulässigen Lebensmittelvollsortiments dienen sollen. Wir machen daher nochmals darauf aufmerksam, daß in uneingeschränkten Dorfgebieten Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sein können. Somit wäre trotz der für das Sondergebiet vorgesehenen Verkaufsflächenbegrenzung die Entstehung einer über das Sondergebiet hinausgehenden Einzelhandelsagglomeration denkbar, die aufgrund der von ihr ausgehenden Magnetwirkung durchaus nachteilige Auswirkungen auf den innerörtlichen Handel und auf die Nahversorgung in den umliegenden Ortschaften nach sich ziehen sowie die Planungssicherheit der jeweiligen Betriebe beeinträchtigen könnte. Nach unserer Auffassung sollte einer derartigen Gefahr von vornherein durch entsprechende planerische Vorsorge begegnet werden. Wir plädieren daher nach wie vor für einen weitgehenden Ausschluß von Einzelhandelsnutzungen in den dem Sondergebiet benachbarten Dorfgebieten. Keinesfalls ausgeschlossen wären damit Nutzungen zur Ergänzung des im Sondergebiet zulässigen Lebensmittelvollsortimenters in Form von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben. Wir bitten darum, diesen Aspekt im weiteren Planungsverfahren nochmals zu prüfen.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung hinsichtlich der beabsichtigten Entwicklung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksnutzungen.

Begründung:

Um bei der Realisierung des Bebauungsplans die größtmöglichen Handlungsspielräume offen zu halten und ggf. auch kurzfristig reagieren zu können, werden die innerhalb von Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe nicht eingeschränkt. Im Rahmen ihrer Raumordnungsbeurteilung hat die Bezirksregierung Braunschweig unter dem Aktenzeichen 201.21120/54024 am 25.10.1995 mitgeteilt, daß ihrerseits keine Bedenken gegen eine Verkaufsfläche von 1.200 m^2 im Sondergebiet + 300 m^2 bestehen. In diesem Rahmen wird sich die Gemeinde Velpke mit ihrer Planung bewegen. Anderenfalls wird sie eine erneute raumordnerische Beurteilung einholen.
Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Einzelhandels sowie des Infrastrukturbedarfes der Samtgemeinde einerseits und im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie unter dem Aspekt, daß ein verbindlicher Bauleitplan eine Rahmenplanung darstellt, wird die Forderung der Industrie- und Handelskammer zurückgewiesen. An den Planfestsetzungen wird festgehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Freiwillige Feuerwehr, Gemeindebrandmeister, Stellungnahme vom 24.01.96

Mit unseren o.g. Schreiben haben wir ausführlich dargestellt, daß die ursprüngliche Bauleitplanung im Gebiet "An der Bascheriede" den Interessen unserer Ortsfeuerwehr zuwiderläuft. Wie bekannt, haben wir dies in erster Linie damit begründet, daß sich auf dem hinteren Hof des Feuerwehrgeländes neben den vorgeschriebenen Parkplätzen auch ein Übungsgelände befindet. Natürlich steht auch unser in diesem Bereich erstelltes Grillgebäude, das erst nach Ihrer vorherigen Genehmigung errichtet wurde, in Widerspruch zu Ihren Absichten. Eine Beplanung dieses Grundstücks scheidet damit zwangsläufig aus. Hinzu kommt, daß wir mit unserem Schreiben vom 07.12.1995 an die Samtgemeinde Velpke - zur Sicherung einer künftig wahrscheinlich notwendig werdenden Erweiterung des Gerätehauses - angeregt haben, eine angrenzende Fläche zu erwerben, die geeignet ist, um einen Anbau von mindestens zwei Toren (zzgl. Nebenflächen) realisieren zu können.

Mit Bedauern müssen wir nun zur Kenntnis nehmen, daß auch im geänderten Bebauungsplan-Entwurf auf die Belange unserer Wehr keine Rücksicht genommen wurde und eine Würdigung unserer ausführlich vorgetragenen Bedenken nicht erfolgt ist. Nach wie vor halten wir natürlich an der Argu-

mentation in unserem Schreiben vom 15.09. und 07.12.1995 fest und bitten Sie, unsere Ausführungen nunmehr bei Ihrer weiteren Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Möglichkeiten, die die Baunutzungsverordnung im Dorfgebiet zuläßt.

Begründung:

Im Nahbereich der bestehenden Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Velpke am Sägemühlenweg wurde durch den vorliegenden Bebauungsplan Dorfgebiet festgesetzt. Gem. § 5 (2) Ziff. 7 BauNVO sind dort Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. In diesem Rahmen können alle erforderlichen Erweiterungen vorgenommen werden. Grundstücksverkehrsangelegenheiten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Darüber hinaus genießen bestehende Nutzungen und Gebäude Bestandsschutz.
Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr und des vorbeugenden Brandschutzes einerseits sowie des wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden andererseits und des Infrastrukturbedarfes in Velpke wird an den Planfestsetzungen festgehalten. Die gewählten Festsetzungen werden als angemessen erachtet (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Velpke, Stellungnahme vom 25.01.96

Zu der von Ihnen beabsichtigen Bauleitplanung im Bereich "An der Bascheriede" in Velpke nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Eine Bebauung des hinteren Geländes des Feuerwehrgerätehauses in Velpke ist nicht möglich, weil sich dort neben den vorgeschriebenen Parkplätzen auch ein Übungsgelände für die aktiven Kameraden und für die Jugendfeuerwehr befindet.

2. Die von Ihnen geplante Bebauung bis an die westliche Grenze des Feuerwehrgeländes sollte verworfen werden, weil künftig wegen der sicherlich zunehmenden Anforderungen an die Ausstattung der Ortsfeuerwehr Velpke (schon allein wegen der sich erhöhenden Einwohnerzahl!) sehr wahrscheinlich eine Erweiterung des Gerätehauses erforderlich werden wird. Dem kann sinnvoller Weise nur durch einen Erweiterungsbau in diesem Bereich begegnet werden. Daher rate ich dringend, eine dort angrenzende Fläche einzuplanen, die geeignet ist, um einen Anbau von mindestens zwei Toren (zzgl.

Nebenflächen) bei Erforderlichkeit errichten zu können. Ich warne davor, durch Ihre Planungen künftige Erweiterungsmöglichkeiten des Feuerwehrgerätehauses Velpke aufzugeben.

Im übrigen schließe ich mich den Ausführungen der Ortsfeuerwehr Velpke in ihren Schreiben vom 15.09. und 07.12.1995 sowie 24.01.1996 inhaltlich voll an und unterstütze dies.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Möglichkeiten, die die Baunutzungsverordnung im Dorfgebiet zuläßt.

Begründung:

Im Nahbereich der bestehenden Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Velpke am Sägemühlenweg wurde durch den vorliegenden Bebauungsplan Dorfgebiet festgesetzt. Gem. § 5 (2) Ziff. 7 BauNVO sind dort Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. In diesem Rahmen können alle erforderlichen Erweiterungen vorgenommen werden. Grundstücksverkehrsangelegenheiten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Darüber hinaus genießen bestehende Nutzungen und Gebäude Bestandsschutz.
Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr und des vorbeugenden Brandschutzes einerseits sowie des wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden andererseits und des Infrastrukturbedarfes in Velpke wird an den Planfestsetzungen festgehalten. Die gewählten Festsetzungen werden als angemessen erachtet (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

DRITTE:

W. Ohle, Jasperallee, Stellungnahme vom 15.06.95

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!
Der geplanten Straße, die im Bebauungsplan durch mein Grundstück führen soll, werde ich nicht zustimmen. Auch in späterer Zukunft nicht, da ich mein Gelände wirtschaftlich brauche. Ich bitte um Ihr Verständnis.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß Herr Ohle seine Grundstücksflächen aus wirtschaftlichen Gründen braucht. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung, hinsichtlich der Planungsabsichten zur verkehrlichen Erschließung des Geländes.

Begründung:

Durch die Ergänzung der Begründung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung werden die Planungsabsichten im Interesse der allgemeinen Planungssicherheit besser nachvollziehbar dargelegt.
Bei den Festsetzungen eines Bebauungsplanes handelt es sich um eine Rahmenplanung der Gemeinde Velpke. Grundstücksverkaufsangelegenheiten sind nicht Gegenstand der Planfestsetzungen. Insofern genießen die derzeitigen Nutzungen der zur Planung herangezogenen Flächen Bestandsschutz.
Die Gemeinde Velpke hat jedoch bei der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes sichergestellt, daß ggf. die Erschließung des Baugebietes auch ohne eine Anbindung der Planstraße an die Jasperallee gesichert ist. Der Stichweg zur Jasperallee wird nur dann realisiert, wenn der betroffene Grundstückseigentümer die notwendigen Flächen an die Gemeinde zu diesen Zweck verkaufen möchte.
Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft einerseits und der Erschließungssicherheit sowie zur Sicherung einer gleichmäßigen Verteilung der Ziel- und Quellverkehr andererseits wird an den Planfestsetzungen festgehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Polizeiabschnitt Helmstedt, Stellungnahme vom 08.02.96

Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen seitens der PI Helmstedt keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Anbindung über den Sägemühlenweg an die B 188 im Norden wird eine große Bedeutung zugemessen. Auf der B 188 werden Abbiegespuren für erforderlich gehalten. Eine Nutzung des Sägemühlenweges im Süden zur die B 244 wird ist wegen der Probleme am Knoten B 244/B 188 OD zu befürchten.

Der derzeitige Knoten Jasper-Allee / Neuhäuser-Straße-Vorsfelder Straße (B 244/B 188 OD) weist einen erheblichen Widerstand auf, so daß ein intensiver Umgehungsverkehr über den Sägemühlenweg zu erwarten ist. Um das zu verhindern sollte der Knoten mit einer LSA geregelt werden.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß seitens der Polizeiinspektion Helmstedt keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis dient der umfassenden Information. Die Ausgestaltung der Verkehrsregelung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Velpke vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung [4])
- Grenzregelung [4])
- Enteignung [4])

[4]) Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung sowie Herstellung der Grünordnungsmaßnahmen.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (siehe nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen zu komplettieren. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage Velpke eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage von Velpke eingeleitet.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Velpke vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert. Besondere soziale Härten, die durch den Bebauungsplan entstehen, sind nicht erkennbar. Sofern diese bei der Durchführung auftreten sollten, wird die Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben bei der Lösung behilflich sein.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: "An der Bascheriede mit örtlicher Bauvorschrift zugleich 1. teilweise Änderung Am Sägemühlenweg"

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB) für:

1.	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen ca. 55,- DM/m²	rd.DM	264.000,00
2.	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung ca. 169,-DM/m²	rd. DM	811.200,00
Gesamtkosten		rd. DM	1.075.200,00
3.	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
	Gesamtkosten	rd. DM	1.075.200,00
	Abgaben lt. Satzung	rd. DM	967.680,00
Anteil der Gemeinde		rd. DM	107.520,00
4.	Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:		
	Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanalkosten, Abwasser ca. 700,- DM/lfm	rd. DM	380.100,00
5.	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ca. 2 ha, ca. 5,- DM/m²	rd. DM	100.000,00

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 08.01.96 bis 08.02.96 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 07.11.96 durch den Rat der Gemeinde Velpke unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Velpke, den 21.01.97

gez. Janczyk
(Bürgermeister)

Siegel

gez. Schlichting
(Gemeindedirektor)

Landschaftspflegerisches Gutachten

zum B-Plan "An der Bascheriede", Gemeinde Velpke, OT Velpke

Auftraggeber:
Gemeinde Velpke
Grafhorster Straße 5
38458 Velpke

Objekt- und Landschaftsplanung
Eggeling & Voigts
38373 Frellstedt Lindenplatz 1
05355/798911 Fax 98912

1. Allgemeines

Die Gemeinde Velpke beabsichtigt, im Westen des Ortsteils Velpke die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes und weitere Bebauung für Wohnnutzung und kleinere Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Im Rahmen der Aufstellung des entsprechenden B-Plans "An der Bascheriede" wurde das Büro für Objekt- und Landschaftsplanung Eggeling & Voigts, Frellstedt beauftragt, das vorliegende landschaftspflegerische Gutachten zu erarbeiten. Es soll den Zustand von Natur und Landschaft anhand vorhandener Daten und einer Biotoptypenkartierung beschreiben und bewerten und die Auswirkungen der Planung entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung darstellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan überarbeitet und liegt nur als Entwurf für die öffentliche Auslegung vor. Das vorliegende Gutachten wurde entsprechend überarbeitet und bezieht sich auf den aktuellen Planentwurf.

Auf der Basis der in Kap. 2 bis 5 dargestellten Grundlagen werden Vorschläge zur Vermeidung und zu Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemacht, sowie Hinweise zur naturschutzrechtlichen Zulässigkeit gegeben.

Zur Beurteilung wurden im wesentlichen folgende Informationen genutzt:

- Bodenkarte auf der Basis der Bodenschätzung 1.5000, Blatt 3531/34
- Luftbild Nr. 289, der CIR-Luftbildbefliegung des LK Helmstedt vom 6.7.1989
- Geländebegehungen im Juni 1995, Nachkartierung einer Fläche im Nov. 1995
- Entwurf des B-Plan "An der Bascheriede" vom Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig, Stand Dezember 1995

2. Beschreibung des Zustands von Natur und Landschaft

Velpke liegt naturräumlich im Norden der Twülpstedter Lehmplatte, einem Teil des Ostbraunschweigischen Flachlandes. Die Landschaft ist sanft gewellt mit einer allgemeinen Neigung zum nördlich gelegenen Allertal.

2.1. Geologie

Der Untergrund im Plangebiet besteht überwiegend aus sandigem Geschiebelehm. Dieses Verwitterungsprodukt der saalezeitlichen Grundmoräne ist für den Naturraum typisch. Entlang des Baches im Plangebiet ist eine glaziale Entwässerungsrinne zu erwarten, in deren Verlauf fluviale Sande abgelagert wurden.

2.2. Relief

Die verschiedenen landschaftsgenetischen Einheiten spiegeln sich auch in der Oberflächenform des Gebietes wider. Während der größte Teil des Untersuchungsraumes nur gering geneigt ist, fällt das Gelände im Verlauf des Baches deutlich stärker ab. Der Teich *Bascheriede* ist ein Stauteich, der durch die Abriegelung des Tälchens durch den Sägemühlenweg entstanden ist. In diesem Bereich, wie im Verlauf des Betonplattenweges ist die Abgrenzung der natürlichen Bachniederung durch menschlichen Eingriffe bedingt. Nach Norden besteht ein kontinuierlicherer Übergang

zu den höher gelegenen Flächen und nach Osten ist der Talverlauf bis zur Jasperallee zu erkennen. Die Höhen im Geltungsbereich liegen im allgemeinen zwischen 82 und 80 m ü.NN, im Bachtälchen bis unter 79 m ü.NN.

2.3. Böden

Aus dem Geschiebelehm der höheren Flächen, der relativ sandig ausgeprägt ist, haben sich Braunerden und Parabraunerden entwickelt. Sie sind häufig schwach pseudovergleyt und weisen entsprechende Staunässemerkmale auf. Ihre Ertragsfähigkeit wird mit einer Ackerzahl von 49 bis 52 bewertet (Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung, 1:5000). Diese Werte können als durchschnittlich für die Gemarkung Velpke angesehen werden.
Im Bachtälchen hat sich bei hoch anstehendem Grundwasser ein Gley entwickelt. Die Körnung des Bodens wechselt vom oberflächlich anstehenden lehmigen Sand in der Tiefe zu reinen, relativ groben Sanden. Die Grünlandschätzung gibt für die Ertragsfähigkeit eine Grünlandzahl von 44 an.

2.4. Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird von einem kleinen Bach durchflossen, der sein Einzugsgebiet im *Hehlinger Holz* und den südlich angrenzenden Ackerflächen hat. Direkt westlich des Sägemühlenwegs ist der Bach zu einem Teich (Bascheriede) aufgestaut. Teilweise naturferne Ufer, ein hoher Besatz mit Stockenten und vermutlich ein hoher Fischbesatz belasten die ökologischen Funktionen und die Wasserqualität des Teichs und des Baches. Vom Teich aus ist der Bach zunächst verrohrt. Im Bereich des Grünlandes fließt der Bach überwiegend in einem offenen, geradlinigen und im Trapezprofil ausgebauten Bett. Uferverbaue sind nicht vorhanden.

2.5. Grundwasser

Genaue Informationen über das Grundwasser im Plangebiet liegen nicht vor.
Die Grundwasserneubildung ist im Bereich Velpke gering (< 100 mm/a) (Geowissenschaftl. Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200000, Grundwasser - Grundlagen, 1979).
Im Bereich des Gleys ist mit anstehendem Grundwasser schon in wenigen Dezimeter Tiefe zu rechnen. Die Durchlässigkeit des Geschiebelehms ist relativ gering, so daß sich der Grundwasserstrom vermutlich in den fluvialen Sande im Verlaufe des Bachtälchens konzentriert.

2.6. Klima

Velpke wird klimatisch dem Weser- Aller- Gebiet zugerechnet. Die mittlere Niederschlagssumme liegt zwischen 550 und 600 mm/a. Die Winde kommen vorwiegend aus Westen und Südwesten und die mittlere wirkl. Lufttemp. liegt zwischen 8° und 8,5°. Subkontinentale Klimaeinflüsse im Übergangsbereich zum Mitteldeutschen Kimabereich sind deutlich spürbar (Klimaatlas von Niedersachsen, Deutscher Wetterdienst, Offenbach a. Main 1964).

Von den westlich gelegenen Waldflächen geht eine klimatische Retentionswirkung aus, die klimatische Extreme lokal etwas abmildern kann. Durch den hohen Nadelholzanteil der Forsten wird diese jedoch eingeschränkt.

2.7. Biotope

Die Erfassung der Biotope stellt die wesentliche Grundlage für die Beurteilung von Flora und Fauna dar. Der Erfassungsbereich der Biotoptypenkartierung im Maßstab 1:1000 geht mindestens 20 m über den Geltungsbereich hinaus, um die direkt angrenzenden Biotope mitzuerfassen, die häufig noch in funkionalem Zusammenhang mit den Eingriffsflächen stehen.

Der Untersuchungsbereich läßt sich grob in den Siedlungsbereich und die freie Landschaft teilen. Im Siedlungsbereich sind folgende Biotoptypen* vorhanden:

- Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL): traditionell geprägte Hofstelle (landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb) mit unbefestigten Bereichen, Natursteinpflaster und hohem Anteil dörflicher Ruderalvegetation und dörfliches Wohngebäude mit ländlichem Garten und dörflicher Ruderalvegetation.
- Verstädtertes Dorfgebiet (ODS): Dorfkern mit erheblichen Umnutzungen historischer Gebäude (gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoß historischer Gebäude) und Neubauten (Einzelhandel, 100% Versiegelung). Die Gärten weisen einen geringen Anteil an Nutzpflanzen, ländlich traditionellen Stauden und Ruderalvegetation auf; Scherrasen dominiert häufig.
- Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP): Hofstellen mit hohem Anteil nicht traditioneller Neubauten und versiegelter Flächen (90 - 100 %).
- Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL): Weitgehend unversiegelte Lager- und Betriebsfläche mit vegetationsfreien Wegen und Rangierbereichen, Lagerflächen für Silage, Mist und Geräte und mit hohem Anteil nitrophiler Ruderalfluren
- Traditioneller Bauerngarten (PHB): Nebeneinander von typisch ländlichen Zier- und Nutzgartenbereichen mit Obstbaumbestand und standortheimischen Großbäumen
- Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE): Mit großkronigen alten Laubbäumen - von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und mit Lebensraumfunktionen.
- Lockere Einzelhausbebauung (OEL): Eingeschossige Wohnbebauung mit größeren Hausgärten (Nutz- und Ziergärten)
- Artenarmer Scherrasen (GRA): intensiv gepflegte Scherrasenfläche mit Grillhütte, kaum zusätzliche Strukturen wie Hecke, Sträucher o.ä..
- Vollständig versiegelte Fläche (TFV). Betonsteinpflasterfläche vor und hinter dem 2-geschossigen Feuerwehr-Gebäude; nur kleine Zierbeete vorhanden.
- Kleingartenanlage (PK)

---

* Die Erfassung und Beschreibung der Biotoptypen incl. der Benennung mit Buchstabencodes, die im Text in Kammern gesetzt sind, erfolgte nach dem "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" von O.v. Drachenfels (Stand Sept. 1994)

- Grünanlage (PZ): Intensiv gepflegte Grünanlage mit Scherrasen und Sandspielflächen (Jugendzentrum)
- Straße, incl. Gehwege und sonst. Nebenflächen (OVS): Innerörtliche Hauptstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen ohne Grünflächen oder Straßenbäume
- Ruderalflur trockener Standorte (URT): innerörtliche Brachflächen mit nitrophiler Vegetation, Straßenränder

Folgende Biotoptypen sind der freien Landschft zuzuordnen:

- Sonstiges feuchtes Intensivgrünland, beweidet (GIFw): Weidelgras-Weißklee-Weide (Pferdeweide) auf Gley aus fluvialen Sanden. Als Feuchtezeiger tritt vor allem der Knickfuchsschwanz auf. Binsen sind in den Weideflächen nicht vorhanden. Als Weideunkraut ist der rundbl. Ampfer, die gr. Brennessel, Bärenklau und die Acker- Kratzdistel häufig. Der Anteil an Störungszeigern nimmt am nördlichen Rand deutlich zu. Typische Ruderalpflanzen wie Schöllkraut, Wegrauke und Weiße Lichtnelke treten hier zusätzlich auf. Die Wiese wird vermutlich gedüngt, intensiv als Weide genutzt und gelegentlich zur Pflege gemäht.
- Lehmacker (AL), zuvor Intensivgrünland trockener Standorte (GIT): Die im Juni als artenarme Intensivweide mit Dominanz von *Lolium perenne* kartierte Fläche wurde im Oktober umgebrochen. Sie soll im nächsten Jahr mit Mais bestellt werden[1] und ist daher als Lehmacker erfaßt.
- Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXS): Stauteich Bascheriede, im Uferbereich teilweise sehr strukturarm (Grünanlage), mit hohem Entenbesatz und Erholungsdruck
- Mäßig ausgebauter Bach (FXM): Bach natürlichen Ursprungs, geradlinig mit Trapezprofil jedoch ohne Verbau. Es treten typische Uferstauden wie Froschlöffel und Ehrenpreis neben Kennarten des Feuchtgrünlandes wie Kuckuckslichtnelke und Rasenschmiele auf.
- Verrohrter Bach (FXR): Vom Teich bis in die Wiese und in der Dorflage ist der Bach verrohrt.
- Laubgebüsch trockenwarmer Sandstandorte (BTS): kleine Rosen-, Schlehen- und Weißdorn- Gebüsche am Wegesrand.
- Einzelbäume (HB): Alte Einzelbäume mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt
- Gewerbegebiet (OGG): Sägewerk
- Sonstiger Offenbodenbereich (DOZ): Junge Aufschüttung mit humos- sandigem Material am Randes des feuchten Intensivgrünlandes
- Straße aus Asphalt oder Beton (OVS)
- Ruderalflur trockener Standorte (URT): Straßenränder mit typischer Ruderalvegetation
- Sandweg (DWS)

---

[1] Mündliche Auskunft des Landwirts

2.8. Fauna

Erfassungen zum faunistischen Arteninventar wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Anhand der Biotoptypen kann man auf die Betroffenheit typischen Kulturfolger schließen, die im vielgestaltigen Siedlungsrandbereich eine hohe Anzahl verschiedener Nist- und Nahrungshabitate finden, aber gegen regelmäßige Störungen relativ unempfindlich sein müssen. Zum anderen sind die Arten der freien Landschaft betroffen, die das Grünland, den Bachlauf und die Gehölzstrukturen als Lebensraum nutzen. Hierzu zählt auch der Weißstorch, der seit einigen Jahren im Velpker Dorfkern nistet und die dorfnahen Wiesen und Weiden als Nahrungsflächen nutzt. Dabei bevorzugt er das feuchte Intensivgrünland im Plangebiet gegenüber anderen Grünlandflächen. Das im Oktober umgebrochene Grünland (Lehmacker, AL) wurde vom Weißstorch, vermutlich wegen seiner günstigen Lage zum Horst, ebenfalls intensiv genutzt.

2.9. Landschaftsbild

Der Ortsrand von Velpke ist im Plangebiet noch weitgehend typisch ausgebildet. Im rückwärtigen Anschluß an die Gebäude befinden sich teilweise typische Bauerngärten mit Obstbestand, und Grünland. An den Wegen befinden sich Großbäume und kleine Gebüsche, die die Landschaft strukturieren. Einige neue Wirtschaftsgebäude und -flächen entsprechen in Bauweise und Material nicht der Eigenart des traditionellen Bestandes. Eine landschaftliche Einbindung durch Sträucher, Großbäume oder Fassadenbegrünung fehlt und kann sich aufgrund der lückenlosen Versiegelung in einigen Flächen auch nicht spontan entwickeln.
Die nordwestlich anschließende Landschaft wird durch Grünland geprägt, das nach Westen von einem geschlossenen Waldgebiet begrenzt wird.

3. Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft

Der vorliegenden Bewertung liegen die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/94) zugrunde. Die Schutzgüter werden entsprechend ihrer Bedeutung für den Naturschutz einer der folgenden Wertstufen zugeordnet:

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

3.1. Boden

Der Boden ist im Siedlungsbereich zu einem großen Teil versiegelt, oder in anderer Weise stark beeinträchtigt und daher von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 3).
Bei den Ruderal- und Brachflächen der Ortslage und den Gartenflächen kann man von stark überprägten, oder anthropogen entwickelten Böden sprechen, die von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind (Wertstufe 2).
Der Gley im Bachtälchen ist ein seltenerer Bodentyp. Aufgrund des guten Entwicklungspotentials zu Feuchtgrünland, was am Bestand typischer Pflanzenarten im ge-

schützten Randbereichen des Grabens zu erkennen ist, ist er von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 1). Die übrigen unversiegelten Flächen sind stark überprägte Naturböden und von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt, während die Verkehrsflächen nur von geringer Bedeutung sind.

3.2. Oberflächengewässer

Der mäßig ausgebaute Bachlauf und der Stauteich sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2). Die verohrten Laufabschnitte sind künstliche Biotope und der Wertstufe 3 zuzuordnen.

3.3. Grundwasser

Aufgrund des hohen Wald- und Grünlandanteils im Einzugsbereich des Grundwassers, insbesondere im Vergleich zu Einzugsgebieten mit hohem Anteil an Ackerflächen auf den hier typischen, durchlässigen Böden, ist mit einer geringen Schadstoffbelastung zu rechnen. Die Grundwasserneubildungsrate liegt jedoch unter 100 mm/a. (Wertstufe 2)

3.4. Luft

Der Bereich verbindet die Ortschaft mit dem westlich angrenzenden Waldgebiet, das als Kaltluftentstehungsgebiet bezeichnet werden kann. Das feuchte Grünland hat zudem eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima. Das Gebiet ist daher von Bedeutung für das Schutzgut Luft (Wertstufe 2).

3.5. Arten und Lebensgemeinschaften

Die Biotope des Siedlungsbereiches sind überwiegend als künstlich bzw. naturfern einzustufen und daher von geringer Bedeutung (Wertstufe 3). Lediglich der traditionelle Bauerngarten (PHB) sowie die Ruderal- und Brachflächen im ländlich geprägten Dorfgebiet (ODL) sind bedingt naturfern (Wertstufe 2).
Im übrigen Plangebietes sind ebenfalls nur kleinere Flächen als bedingt naturfern einzustufen. Hierzu gehören der mäßig ausgebaute Bachlauf (FXM), die Gebüsche (BTS) und die Einzelbäume (HB). Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind aufgrund der intensiven Nutzung in einem naturfernen Zustand. Ebenso sind die Kleingärten und der Stauteich einzuordnen. Der verrohrte Graben und die Verkehrsflächen sind künstliche Biotope.
Das feuche Grünland ist als Lebensraum einer gefährdeten Art von besonderer Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften und mit der Wertstufe 1 zu bewerten (Weißstorch, "vom Aussterben bedroht", Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten. 5. Fassung, Stand 1995).
Der Lehmacker (AL), der 1995 als Grünland noch intensiv vom Weißstorch genutzt wurde, wird 1996 vermutlich nicht mehr zu seinen Nahrungsflächen gehören. Als Acker dient die Fläche nur noch sehr wenigen Arten als Lebensraum (Wertstufe 3).

3.6. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist in weiten Teilen naturraumtypisch. Die Vielfalt der Strukturen vom Ortsrand mit seinen Freiräumen über den Grünlandbereich mit Einzelbäumen und Gebüschen, den Bachlauf und den Stauteich bis zum geschlossenen Waldrand zeichnet das Landschaftsbild aus. Insbesondere das ländlich geprägte Dorfgebiet, das Grünland und die Gehölzbestände sind von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild (Wertstufe 1).
Das verstädterte Dorfgebiet enthält neben traditionellen Elementen deutliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Hierzu zählen der Einzelhandelsmarkt, die rückwärtigen Stützmauern aus Beton des Einzelhandelsmarktes und der Feuerwehr sowie monotone Fichtenreihen in den Gärten (Wertstufe 2).
Die landwirtschaftlichen Produktionsanlagen sind von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild, da sich die großvolumigen Gebäude nicht in die Landschaft einfügen (Wertsufe 3).

3.7. Gesamtbewertung

Weite Bereiche des bisher nicht bebauten Plangebietes weisen eine beachtliche Schutzwürdigkeit in Bezug auf ihre Funktionen im Naturhaushalt auf. Hierbei ist insbesondere das feuchte Intensivgrünland mit dem mäßig verbauten Bachlauf als Lebensraum des Weißstorchs besonders herauszustellen. Weitere Flächen sind die Ruderal- und Brachflächen im ländlichen Dorfgebiet und der traditionelle Bauerngarten.
Teile des Plangebietes haben für das Landschaftsbild ebenfalls eine beachtliche Schutzwürdigkeit. Insbesondere das dorfnahe Grünland und die verschiedenen Gehölzstrukturen sind von besonderem landschaftsästhetischem Wert.

4. Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Velpker Schweiz". Die Schutzziele der Landschaftsschutzverordnung sind im Wesentlichen der Erhalt und die positive Entwicklung des Waldes, der ehemaligen Bodenabbauflächen mit ihren verschiedenen naturnahen Entwicklungsstadien und des Grünlandes.
Weitere Schutzgebiete nach den §§ 24 - 28 NNatG, Gebiete die die Kriterien der §§ 28a, 28b oder 30 NNatG erfüllen, Trinkwasserschutzgebiete und Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5. Konfliktanalyse

Die durch den Bauleitplan ermöglichte Bebauung verändert die Gestalt und die Nutzung der Grundfläche grundlegend. Werden durch diese Veränderungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt, handelt es sich um einen Eingriff i.S. des § 7 NNatG. Ein Eingriff kann unterstellt werden, wenn durch die Maßnahme die ermittelte Wertstufe für ein Schutzgut (Kap. 4) herabgesetzt wird.

5.1. Eingriffe

Die zu erwartenden Eingriffe werden in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen
Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen / gefährdete Pflanzen- und Tierarten)	Lebensraum des Weißstorchs GIFw (Wertstufe 1)	Biotopverlust
	traditioneller Bauerngarten (PHB) mit Siedlungsgehölzen (HSE) , landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) (Wertstufe 2)	Biotopverlust
Boden	GIFw, seltener Boden, potentieller Standort wertvoller Lebensräume	Verlust des natürlichen Bodens als Standort wertvoller Lebensräume durch Nutzungsänderung
	GIFw, AL, PHB, HSE, EL	Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung
Wasser - Grundwasser	GIFw, AL, HSE	- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung - Verschlechterung der Filterwirkung des Bodens durch Nutzungsänderungen - Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen, Gewerbebetrieben und privaten Haushalten
Wasser - Oberflächengewässer	GIFw, AL, HSE, EL	Verschärfung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung
Luft	GIFw, AL, HSE, EL	Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens durch die Beseitigung der Vegetation und Versiegelung
Landschaftsbild	GIFw, AL, HSE	- Veränderung der Eigenart des Landschaftsbildes durch Beseitigung der vorhandenen Vegetation - Bebauung

In den übrigen Siedlungsbereichen im Geltungsbereich und den versiegelten Verkehrsflächen sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht erheblich, oder es besteht ein Baurecht nach § 34 BauGB, das im Maß der baulichen Nutzung durch den B-Plan nicht erheblich verändert wird (ODL).

Der Teil des feuchten Intensivgrünlandes, der im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans "Am Sägemühlenweg" liegt (m²) ist nicht als Eingriffsfläche zu werten, da er bereits als Baufläche ausgewiesen ist.

6. Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Aufgrund des § 8a BNatSchG ist im Bauleitplanverfahren unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

6.1. Vermeidung, Minimierungsmaßnahmen und naturschutzrechtliche Zulässigkeit nach § 8 NNatG

Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind nur zulässig, wenn sie für die Verwirklichung der Ziele eines Vorhabens geeignet und erforderlich sind, und ohne den Eingriff diese Ziele nicht verwirklicht werden können. Daher sind in der Planung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren, sofern sie in einem angemessenen Verhältnis zum Planungsziel stehen (§ 8 NatSchG LSA). In der Bauleitplanung ist daher zuerst auf der Ebene des Flächennutzungsplans kritisch zu prüfen, an welchem Standort die geringsten Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten sind.
Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist dann zu klären, wie die verschiedenen Nutzungen im Plangebiet angeordnet werden können, damit Eingriffe möglichst vermieden oder minimiert werden, ohne jedoch das eigentliche Planungsziel wesentlich zu beeinträchtigen und unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Mittel.
Zur **Vermeidung** von erheblichen Beeinträchtigungen sollten vor allem die Flächen gemieden werden, die mit der Wertstufe 1 bewertet wurden, da auf diesen Flächen ein Ausgleich der Beeinträchtigungen i.d.R. schwer zu erreichen ist.

Im vorliegenden B-Plan-Entwurf wurde der Erhalt der Vegetation mittels Pflanzbindung für einen Teil des feuchten Intensivgrünlandes und einen Teil des Bauerngartens festgesetzt.

Bewertung der Planung und Planungsvorschlag:
Das feuchte Intensivgrünland wird zum überwiegenden Teil nicht als Baufläche ausgewiesen. Lediglich ein schmaler Streifen der für die städtebaulich sinnvolle Nutzung der angrenzenden rechtsverbindlichen Bauflächen notwendig ist, wird als Baufläche ausgewiesen. Ein Pflanzstreifen aus dem B-Plan „Am Sägemühlenweg" wird nicht mehr ausgewiesen. Dafür wird ein neuer Pflanzstreifen an der Grenze zum verbleibenden Grünland festgesetzt. Die Planung bewirkt in diesem Bereich eine Umwidmung von 1100 m² feuchtem Intensivgrünland zu Baufläche. Weiterhin werden 900 m² feuchtes Intensivgrünland im Südosten des Bachtälchens mit einem Erschließungsweg und Bauflächen überplant.

Der übrige Teil des feuchten Intensivgrünlandes (GIFw) und des Grabens (FXM) wird als öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB), Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) ausgewiesen.
Diese Ausweisung stellt einen weitgehenden Schutz des Grünlandes sicher. Allerdings sollten die Maßnahmen zur Regenrückhaltung im Planverfahren weiter konkretisiert werden, um mögliche Konflikte mit dem Naturschutz planerisch lösen zu können. Durch die Festsetzung, daß Maßnahmen zur Regenrückhaltung in naturnaher Gestaltung erfolgen müssen, ist hier dem Naturschutz bereits Vorrang eingeräumt.

Die festgesetzte Aufwertung des Grünlandbereichs kann als Ausgleich (i.S. § 10 NNatG) für Grünlandverluste an anderer Stelle im Plangebiet angesehen werden. Für die Entwicklung des Feuchtgrünlandes muß die Nutzung der Fläche verringert werden. Dränagen sind zu entfernen oder funktionslos zu machen. Die erste Mahd sollte nicht vor dem 1. Juli durchgeführt werden. Weidevieh darf nur vom 15. August bis 15.Oktober auf der Fläche weiden und es sollen nicht mehr als 3 Großvieheinheiten pro ha (also 2 Kühe oder Pferde auf 0,75 ha) auf der Fläche stehen. Ohne Beweidung kann eine zweite Mahd im September erfolgen. Eine Düngung muß generell unterbleiben. Das Bewirtschaftungs- bzw. Pflegekonzept ist in Abständen entsprechend der eingetretenen Entwicklung anzupassen.

Im Bereich des traditionellen Bauerngartens wird der Bestand einheimischer Großbäume durch einen Erschließungsweg überplant. Für den Garten ist die Ausweisung als nicht überbaubare Baufläche mit Pflanzbindung eine geeignete Bestandsicherung. Die Ausweisung von Bauflächen auf dem Lehmacker (AL) sollte wegen seiner Potenz als Lebensraum des Weißstorchs möglichs minimiert werden. Dabei ist zu prüfen, ob alle geplanten Nutzungen (SO: Einkaufszentrum; MDe: Wohnen, nicht störendes Gewerbe, landw. Nebenerwerb) in diesem Umfang innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht werden müssen, oder ob zum Beispiel für Wohnnutzung nicht andere Möglichkeiten einer Bedarfsdeckung bestehen.

Weiterhin sind **Minimierungsmaßnahmen** geboten, die die Beeinträchtigungen auf den betroffenen Flächen verringern. Hierzu zählt z.B. die Festsetzung von Pflanzstreifen auf den Bauflächen, wie sie im vorliegenden B-Plan- Entwurf enthalten sind. Sie minimieren die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Luft, Landschaftsbild und Arten- und Lebensgemeinschaften. Sie können jedoch keine vollständige Kompensation des Eingriffs bewirken.

<u>Bewertung der Planung und Planungsvorschlag:</u>
Die zeichnerisch dargestellten Pflanzstreifen können eine Eingrünung der Bauflächen bewirken, so daß eine Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten ist.
Der Umfang der zu pflanzenden Bäume pro versiegelter Fläche (2. textl.Festsetzung) erscheint für das Plangebiet angemessen und dient ebenfalls der Minimierung verschiedener Beeinträchtigungen.
Die Gestaltungssatzung wirkt auf das Ortsbild als Teil des Landschaftsbildes. Sie ist insoweit für die Eingriffsregelung relevant, wie sie gestalterische Bezüge zum Naturraum herstellt. Dies ist bei der Farbgestaltung der Fall, die sich stark auf die traditionellen, regional verfügbaren Materialien bezieht (z.B. rote Dachdeckung -> rote Tonziegel). Die Gestaltungssatzung trägt somit zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei.

6.2. Ausgleichsmaßnahmen und naturschutzrechtliche Zulässigkeit nach § 11 NNatG

Die Beeinträchtigungen durch nicht vermeidbare Eingriffe sind im betroffenen Raum durch geeignete Maßnahmen, auf das betroffene Schutzgut bezogen, auszugleichen, so daß keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben (Ausgleichsmaßnahmen, § 10 NNatG).
Im vorliegenden B- Plan- Entwurf wird die Nutzungsextensivierung des feuchten Grünlandes festgesetzt. Da sie zu einer ökologischen Aufwertung der Fläche führen soll, ist sie eine Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 11 NNatG.
Weiterhin werden Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde an anderer Stelle des von Eingriff betroffenen Raumes (Lebensraum des Velpker Weißstorchs) durchgeführt. Es handelt sich dabei um das **Flurstück 177/2 der Flur 8** (Größe: 9.952 m²), einen typischen Grünlandstandort auf einem Gley-Boden, der z.Zt. ackerbaulich genutzt wird. Der Grundwassereinfluß, der den Standort ehemals geprägt hat, ist aufgrund der Vertiefung der Vorflut und der Grundwasserentnahmen in der Region stark zurückgegangen. Die Entwicklung von mesophilem Grünland erscheint bei entsprechender Bewirtschaftung bzw. Pflege langfristig möglich.
Die Bewirtschaftung muß auch hier eingeschränkt werden, um eine positive Vegetationsentwicklung zu bewirken. Es sollen die für die Grünlandfläche im Geltungsbereich genannten Auflagen gelten. Die rechtliche Bindung der Fläche an den Bauleitplan und die Sicherung des Entwicklungsziels erfolgen vermutlich über einen städtebaulichen Vertrag und eine dingliche Sicherung im Grundbuch.
Eine Zuordnungsfestsetzung nach § 8a BNatSchG nennt die zusätzliche Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche im B-Plan.
<u>Bewertung der Planung und Planungsvorschlag:</u>
Die Extensivierung des feuchten Intensivgrünlandes ist eine sinnvolle Ausgleichsmaßnahme, da die ökologischen Funktionen des betroffenen Gebietes gefördert werden.
Die zusätzliche Kompensationsfläche östlich der Ortslage erscheint als Nahrungshabitat für den Velpker Weißstorch prinzipiell geeignet, da sie im räumlichen Zusammenhang mit anderen Grünlandflächen liegt, die vom Weißstorch zur Nahrungssuche aufgesucht werden.

Verbleibt nach Durchführung des Vorhabens, einschließlich geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, keine wesentliche Schädigung von Natur und Landschaft, so ist das Vorhaben in der Regel naturschutzrechtlich zulässig.
Bei der Versiegelung größerer Flächen ist der Eingriff in das Schutzgut Boden i.d.R. nicht ausgleichbar, da entsiegelbare Flächen nicht in entsprechendem Umfang zur Verfügung stehen und durch andere Maßnahmen die Bodenfunktionen nur in ähnlicher Weise wieder hergestellt werden können (Ersatz).

6.3. Ersatzmaßnahmen

Kann ein Eingriff nicht vermieden oder ausgeglichen werden, ist nach Abwägung der Belange von Natur und Landschaft gegen alle anderen Anforderungen über die Zulässigkeit des Eingriffs zu entscheiden (§ 11 NNatG). Wird zulasten von Natur und Landschaft entschieden, so ist für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft Ersatz zu leisten (§ 12 NNatG).

Als Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind Maßnahmen durchzuführen, die Belastungen von einem Boden wegnehmen, so daß er sich in Zukunft naturnah entwickeln kann. Dazu dient die auf dem Flurstück 177/2 der Flur 8 geplante Grünlandwiederherstellung.

Als weitere Ersatzmaßnahme soll das Ufer des Bachlaufes im Geltungsbereich durch abschnittsweises Abflachen strukturreicher gestaltet werden. Dabei sind wertvollere Uferstaudenbestände zu verschonen.

6.4. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Zur Quantifizierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (gemeinsamer Begriff für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) werden die Eingriffsflächen auf denen die ermittelten Wertstufen herabgesetzt werden, mit den Kompensationsflächen auf denen Maßnahmen eine ökologische Aufwertung bewirken sollen, verglichen.

Dabei wird eine Verschlechterung um zwei Wertstufen mit dem Faktor 2 bei der Flächenermittlung berücksichtigt.

Die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut "Arten- und Biotopschutz" sind nicht auf die Kompensation des Schutzgutes "Boden" anrechenbar, da die Zerstörung der Bodenfunktionen ein über die Beseitigung des Biotoptyps hinausgehender Eingriff ist. Aus prakmatischen Gründen wurden für die Kompensation einfache Flächenverhältnisse festgesetzt. Bei Wertstufe 1 ist Ersatz für Vollversiegelung im Verhältnis 1 : 0,5 und bei Wertstufe 2 im Verhältnis 1 : 0,3 zu leisten. Kompensationsmaßnahmen sind Entsiegelung und Nutzungsänderungen, mit dem Ziel naturbetonte Biotope zu entwickeln.

Nach der als Anlage beigefügten tabellarischen Übersicht der Eingriffe, sowie der Minimierungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ergibt sich die Eingriffskompensation durch:

- Extensivierung von feuchtem Intensivgrünland (7750 m^2)
- Wiederherstellung von Grünland (9952 m^2)
- Ufergestaltung am Bachlauf (775 m^2)

Quellenverzeichnis

Deutscher Wetterdienst, Offenbach a. Main (1964): Klimaatlas von Niedersachsen.

Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (1994): Naturschutzrechtliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.- Jg.14, Nr.1. Hannover

NIEDERS. LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1979): Geowissenschaftl. Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200000, Grundwasser - Grundlagen.

NIEDERS. LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1984): Geologische Wanderkarte 1:100.000 Braunschweiger Land.

NIEDERS. LANDESVERWALTUNGSAMT - LANDESVERMESSUNG (1984) : Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung 1: 5.000 - Blatt 3531/34, Velpke.- Hannover.

NIEDERS. LANDESVERWALTUNGSAMT - LANDESVERMESSUNG (1984) : Topographische Karte 1: 25.000 - Blatt 3531, Oebisfelde.- Hannover.

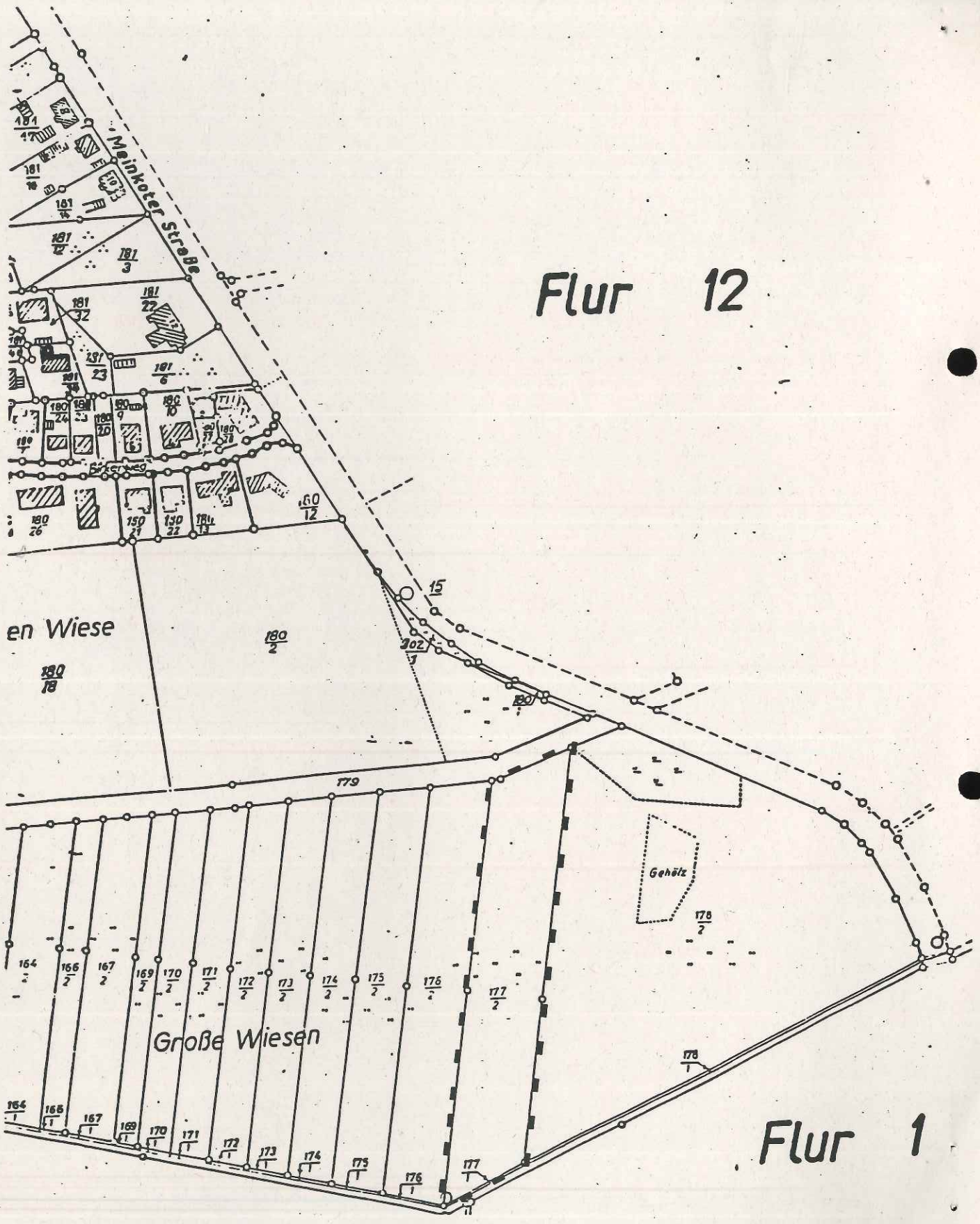
V. DRACHENFELS, O. (1994): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen"

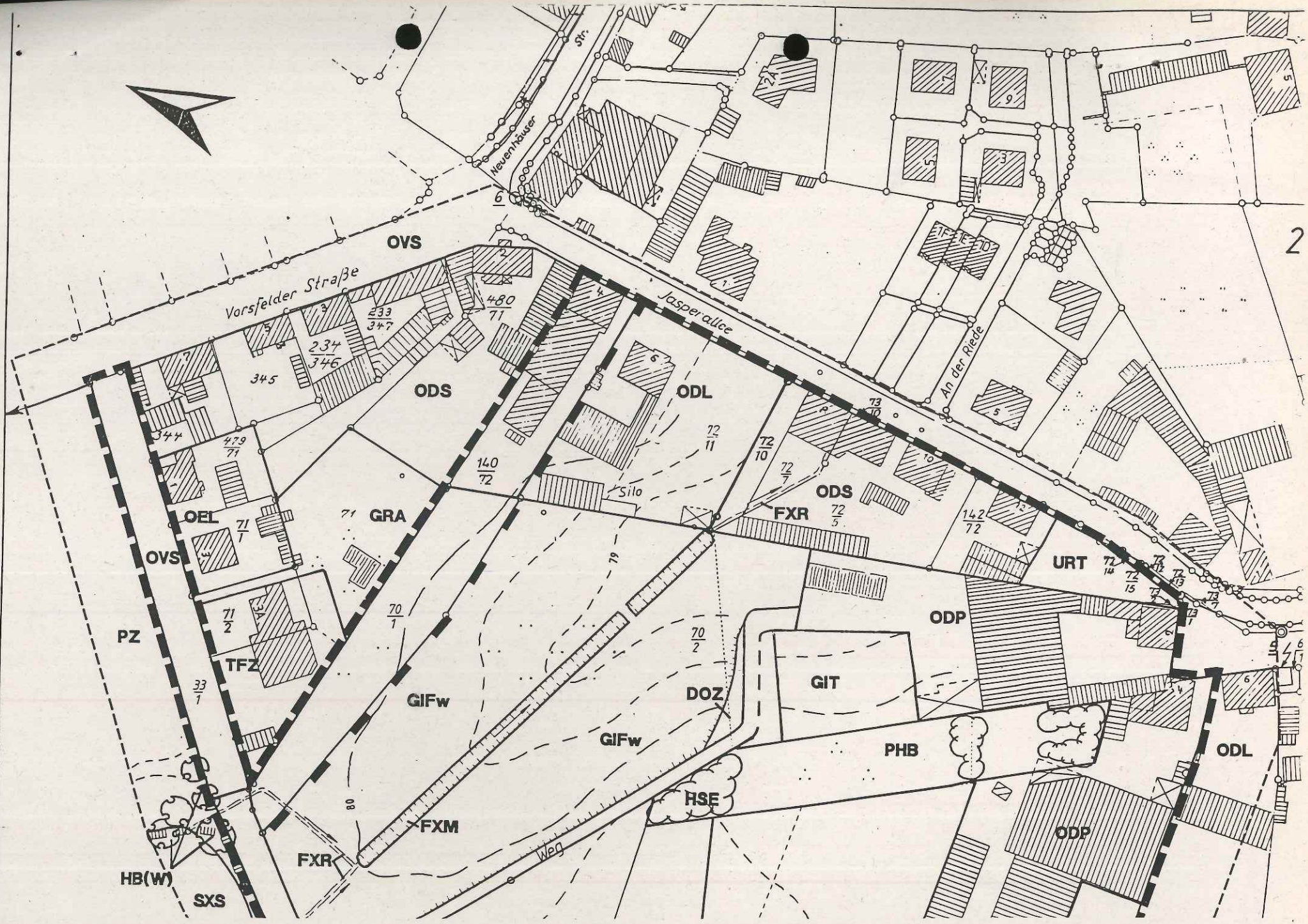
Objekt- und Landschaftsplanung
Eggeling & Voigts
38373 Frellstedt Lindenplatz 1
05355/98911 Fax 98912

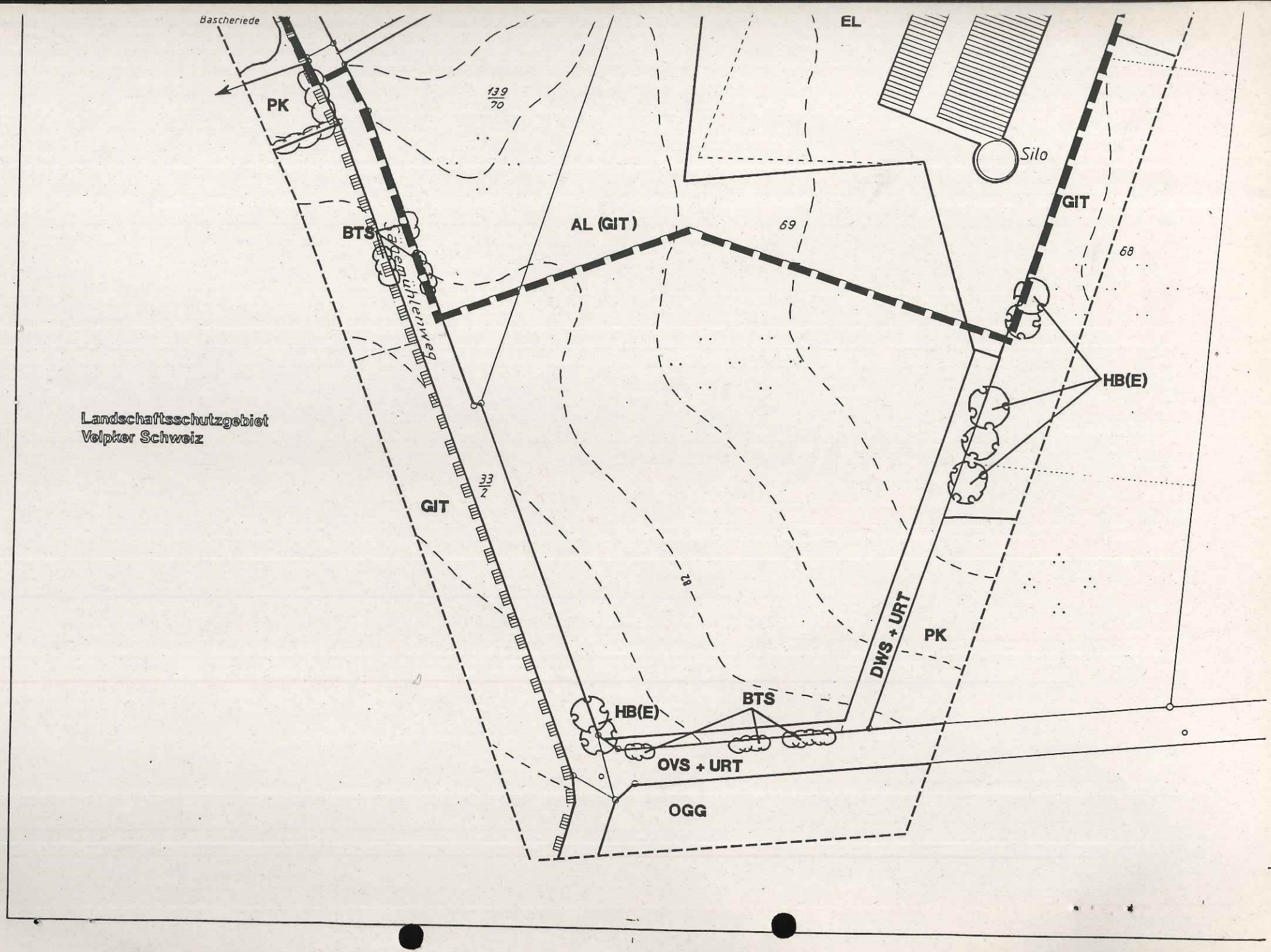
Frellstedt, den 2.1.1996

N. Voigts, Dipl. Geogr.

Ersatzfläche: Flurstück 177/2, Flur 8, Gemarkung Velpke




Neuenhäuser Str.
Vorsfelder Straße
Jasperallee
An der Riede
OVS
ODS
ODL
OEL
GRA
FXR
Silo
URT
ODP
PZ
TFZ
GIFw
DOZ
GIT
PHB
HSE
FXM
HB(W)
SXS
Weg
345
344
140/72
72/11
72/10
72/7
72/5
142/72
71/1
71/2
33/1
70/1
70/2
480/71
479/71
233/347
234/346


Bascheriede
PK
139/70
BTS
Seegühlerweg
AL (GIT)
69
EL
Silo
GIT
68
HB(E)
Landschaftsschutzgebiet
Velpker Schweiz
33/2
GIT
82
DWS + URT
PK
HB(E)
BTS
OVS + URT
OGG

Zeichenerklärung

Grenze des Erfassungsbereichs der Biotop- und Nutzungstypen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "An der Bascheriede"

Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans "Am Sägemühlenweg"

Grenze des Landschaftsschutzgebietes Velpker Schweiz

Relief

Graben

Böschung

Höhenlinien (m ü.NN), übertragen aus der DGK 1:5000

Biotoptypen

GIFw **Sonstiges feuchtes Intensivgrünland, beweidet**
Intensiv genutzte Weidelgras-Weißklee-Weide mit Feuchte- und Störungszeigern auf Gley aus fluvialen Sanden

AL (GIT) **Lehmacker, zuvor Intensivgrünland trockener Standorte**
Artenarme mehrschürige Intensivweide mit Dominanz von *Lolium perenne* , die im Oktober umgebrochen wurde und in Zukunft ackerbaulich genutzt werden soll.

SXS **Sonstiges naturfernes Stillgewässer**
Stauteich Bascheriede, im Uferbereich teilweise sehr strukturarm (Grünanlage), mit hohem Entenbesatz und Erholungsdruck

FXM **Mäßig ausgebauter Bach**
Bach naturlichen Ursprungs, geradlinig mit Trapezprofil jedoch ohne Verbau, mit uppiger Vegetation aus typischen Uferstauden und Feuchtgrünlandarten.

FXR **Verrohrter Bach**

PHB **Traditioneller Bauerngarten**
Nebeneinander von typisch landlichen Zier- und Nutzgartenbereichen mit Obstbaumbestand und standortheimischen Großbäumen

HSE **Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten**

BTS **Laubgebüsch trockenwarmer Sandstandorte**

HB **Einzelbäume, (E) = Stieleiche, (W) = Silberweide**
Alte Einzelbaume mit besonderer Bedeutung fur das Landschaftsbild und den Naturhaushalt

ODL **Ländlich geprägtes Dorfgebiet**
Traditionell gepragte Hofstelle oder dörfliche Wohngebaude mit unbefestigten Bereichen, Natursteinpflaster, dörflicher Ruderalvegetation und ländlichen Garten

ODS **Verstädtertes Dorfgebiet**
Dorfkern mit erheblichen Umnutzungen historischer Gebäude und Neubauten, mit städtischen Ziergärten und ohne dörfliche Ruderalvegetation (teilweise bis 100% Versiegelung)

ODP **Landwirtschaftliche Produktionsanlage**
Hofstellen mit hohem Anteil nicht traditioneller Neubauten und versiegelter Flachen

EL **Landwirtschaftliche Lagerfläche**
Weitgehend unversiegelte Lager- und Betriebsflache mit vegetationsfreien Wegen und Rangierbereichen, Lagerflachen fur Silage, Mist und Gerate und mit hohem Anteil nitrophiler Ruderalfluren

OGG **Gewerbegebiet** (nicht im baurechtlichen Sinne)
Sägewerk

OEL **Lockere Einzelhausbebauung**
Eingeschossige Wohnbebauung mit größeren Hausgärten

GRA **Artenarmer Scherrasen** (mit Grillhutte)

TFV **Vollständig versiegelte Fläche**
Betonsteinpflasterflache und 2-geschossiges Gebäude (Feuerwehr)

PK **Kleingartenanlage**

PZ **Grünanlage**
Intensiv gepflegte Grunanlage mit Scherrasen, Sandspielflachen und Jugendzentrum

OVS **Straße, incl. Gehwege und sonst. Nebenflächen**
Innerörtliche Hauptstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen ohne Grünflächen oder Straßenbaume

OVS **Straße aus Asphalt oder Beton**

DWS **Sandweg**

URT **Ruderalflur trockener Standorte**
Brachflächen, Straßen- und Wegrander

DOZ **Sonstiger Offenbodenbereich**
Junge Aufschuttung mit humos- sandigem Material

Die Erfassung und Beschreibung der Biotoptypen erfolgte nach dem "Kartier-

Kartengrundlage und Ergänzungen

Liegenschaftskarte, Gemarkung Velpke, Flur 4, Maßstab 1 : 1000, VP 1102/95, Stand 21.04.95.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989 - Nds. GVBl. S. 345)
Die dargestellten Flurstücksgrenzen und der Gebäudebestand sind entsprechend dem Antrag vom 13.03.1995 örtlich nicht überprüft worden.

Die Ergänzungen der Karte erfolgten:

- als Übernahmen aus der DGK 1:5000, Blatt 3531/34, Velpke, Herausgegeben 1972,
- als Übernahmen aus dem Luftbild Nr. 289, der CIR-Befliegung des LK Helmstedt vom 6./7.1989
- mittels Schrittmaß, während der Geländebegehungen im Juni und November 1995

Landschaftspflegerisches Gutachten

zum Bebauungsplan "AN DER BASCHERIEDE", Gemeinde Velpke

Biotoptypen

Maßstab 1:1000

Objekt- und Landschaftsplanung

Eggeling & Voigts

Lindenplatz 1 38373 Frellstedt

30.06.1995

geändert 2.1.1996

Ergänzung zum Landschaftspflegerisches Gutachten vom 2.1.1996

zum B-Plan "An der Bascheriede", Gemeinde Velpke, OT Velpke

Auftraggeber:
Gemeinde Velpke
Grafhorster Straße 5
38458 Velpke

Objekt- und Landschaftsplanung
Eggeling & Voigts
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt
05355/98911 Fax 98912

5.2.1996

Die vorliegende Ergänzung zum landschaftspflegerischen Gutachten vom 2.1.1996 zum B-Plan "An der Bascheriede" in Velpke wurde notwendig, da inzwischen zusätzliche Informationen zur notwendigen Regenrückhaltung im Plangebiet vorliegen. Es handelt sich um eine hydraulisch / hydrologische Untersuchung für das Baugebiet „An der Bascheriede" in Velpke vom Büro Morszeck, Wolfsburg (15.1.96) und zusätzliche mündliche Erläuterungen des Büros bei einem Termin am 30.1.1996 in der Gemeindeverwaltung Velpke sowie einem Fax und einem Telefonat am 8.2.96.

In der Untersuchung wird zur Bewältigung des 10- jährlichen Hochwassers ein Einstau innerhalb des Bachtälchens bis ca. 80,5 m ü.NN vorgeschlagen. Dazu ist an der östlichen Grenze der Fläche ein Wall herzustellen, der eine maximale Höhe von über 2 m über dem derzeitigen Geländeniveau erreicht. Die maximale Einstaudauer beträgt ca. 20 Stunden. Daraus lassen sich folgende Konsequenzen für die bisherige Planung ableiten:

1. Die im B-Plan festgesetzte Entwicklung von Feuchtgrünland ist in den höhergelegenen Flächen des Plangebietes weiterhin möglich. In tieferen Bereichen, in denen die Überstaudauer und -häufigkeit zunimmt kann eine Bewirtschaftung bzw. Pflege als Grünland nicht garantiert werden. Als Abgrenzung beider Bereiche kann die 79,5 m NN- Höhenlinie angesehen werden, die ein Stauvolumen von ca. 200 m^3 begrenzt.
2. Durch die Herstellung eines Walles wird die Grundfläche für das Entwicklungsziel Feuchtgrünland verringert (700 m^2)
3. Die Grundfläche des Walles ist als zusätzliche Eingriffsfläche zu werten, da der gewachsene Boden (Gley !) überschüttet wird und die besonderen Standortbedingungen beseitigt werden.
4. Zusätzlich zur Grundfläche des Walles ist im tieferen Bereich, bis ca. 79,5 m ü.NN wegen der Häufigkeit des Einstaus die Entwicklung von Feuchtgrünland in Frage zu stellen, da bei starker Durchnässung des Bodens keine Beweidung und kein Befahren zur Durchführung einer Mahd möglich ist. Hier wird sich vermutlich ein Röhricht einstellen, daß vom Weißstorch nicht zur Nahrungssuche genutzt wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist bei Berücksichtigung verschiedener Hinweise nicht zu erwarten. Innerhalb der nördlich angrenzenden Baufläche ist ohnehin eine erhebliche Aufhöhung des Geländes zu erwarten, so daß im Bereich des dargestellten Dammes eine Böschung entsteht, die durch den Damm nur noch in geringem Maße erhöht wird. Im östlichen Bereich, in dem der Damm die größte Höhe erreicht sind z.Zt. Vorbelastungen des Landschafts- (Orts-) bildes wie die Betonmauer am Parkplatz des Supermarktes vorhanden.

Aus landschaftspflegerischer Sicht können in diesem Planungsstadium noch folgende Hinweise gegeben werden:

1. Der Wall sollte nicht in steilem und regelmäßigem Winkel zur Wiese hin angelegt werden. Durch eine der natürlichen Hangentwicklung entsprechende Gestaltung

mit konvexem Oberhang und konkavem Unterhang kann ein besseres Einfügen in die Oberflächengestalt des Bachtälchens erreicht werden.

2. Der Wall sollte nicht mit Bäumen oder hohen Sträuchern bepflanzt werden, da dies die Attraktivität des Grünlandes für den Weißstorch beeinträchtigen könnte.
3. Die Böschung, die vom Grünland zu dem nördlich gelegenen Bauland überleiten wird, sollte auch die mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzte Fläche des Baulandes in Anspruch nehmen, um die Grünlandstandorte möglichst weitgehend zu meiden.
4. Eine Beweidung der Feuchtwiese ist aufgrund der häufigen Überstauungen in Frage zu stellen, da bei durchnäßtem Boden erhebliche Trittschäden an der Vegetation zu erwarten sind. Ein Mähen im Juli und September nach längerer Trockenheit stellt vermutlich die einzige Pflegemöglichkeit zur Erreichung des Entwicklungszieles dar.

Durch die genannten Veränderungen in der Planung verändert sich die Beurteilung der Eingriffsregelung im Hinblick auf den Umfang der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. Eine veränderte Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ist als Anlage beigefügt.

Objekt- und Landschaftsplanung

Eggeling & Voigts
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt
05355/98911 Fax 98912

8.2.1996

Dipl. Geogr. N. Voigts

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut	Spalte	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen / gefährdete Pflanzen- und Tierarten)	1	Lebensraum des Weißstorchs GIFw (9750 m²) (ohne Änderungsbereich) (Wertstufe 1)	Biotopverlust (2000 m²)	Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (7750 m² GIFw)	**A1:** feuchtes Intensivgrünland in extensives Feuchtgrünland umwandeln (4000 m²)	
	2	typisch dörfliche, teilweise extensiv genutzte Lebensräume (10550 m²)(Wertstufe 2): traditioneller Bauerngarten (2300 m²), landwirtschaftliche Lagerfläche (8250 m²)	Biotopverlust (9150 m²)	- Pflanzbindung zum Erhalt der Vegetation (1400m² PHB) - Festsetzung von Pflanzstreifen - Festsetzung von Anpflanzungen im Verhältnis zur Versiegelung	**A2:** feuchtes Intensivgrünland in extensives Feuchtgrünland umwandeln (2370 m²) **A3:** Acker in extensives Grünland umwandeln (6000 m²)	**E4:** Maßnahmen zur naturnahen Gesaltung des Bachlaufes im Geltungsberech (700 m²).
Boden	3	GIFw, seltener Boden, potentieller Standort wertvoller Lebensräume (9750 m²) (Wertstufe 1)	Verlust des natürlichen Bodens als Standort wertvoller Lebensräume durch Nutzungsänderung	Pflanzbingung zum Erhalt der Vegetation (5150 m² GIFw)		**E5:** feuchtes Intensivgrünland in extensives Feuchtgrünland umwandeln ((9750-5150) * 0,3 * 0,5 =1380 m²)
	4	Intensivgrünland GI, Siedlungsgehölz HSE, Ruderal- und Brachflächen im ländlichen Dorfgebeit, landwirtschaftliche Lagerfläche (21.970m²) (Wertstufe 2)	Verlust der sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung	- Festsetzung von Pflanzstreifen - Festsetzung von Anpflanzungen im Verhältnis zur Versiegelung		**E6:** Acker in extensives Grünland umwandeln (21970 * 0,6 * 0,3 = 3.954 m²)
Wasser - Grundwasser	5	feuchtes Intensivgrünland GIFw, Lehmacker AL, Siedlungsgehölz HSE, landwirtschaftliche Lagerfläche (30220 m²) (Wertstufe 2)	- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung - Verschlechterung der Filterwirkung des Bodens durch Nutzungsänderungen - Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen, Gewerbebetrieben und privaten Haushalten	- Festsetzung von Pflanzstreifen - Festsetzung von Anpflanzungen im Verhältnis zur Versiegelung	wird z.T. vermieden und durch A1 - A3 kompensiert	
Wasser - Oberflächengewässer	6	feuchtes Intensivgrünland GIFw, Lehmacker AL, Siedlungsgehölz HSE , landwirtschaftliche Lagerfläche (30220 m²) (Wertstufe 2)	Verschärfung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung		wird z.T. vermieden und durch A1 - A3 kompensiert	
Luft	7	feuchtes Intensivgrünland GIFw, Lehmacker AL, Siedlungsgehölz, landwirtschaftliche Lagerfläche (30220 m²) (Wertstufe 2)	Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens durch die Beseitigung der Vegetation und Versiegelung	- Festsetzung von Pflanzstreifen - Festsetzung von Anpflanzungen im Verhältnis zur Versiegelung	wird z.T. vermieden und durch A1 - A3 kompensiert	
Landschaftsbild	8	feuchtes Intensivgrünland GIFw, Lehmacker AL, Siedlungsgehölz HSE , landwirtschaftliche Lagerfläche (30220 m²) (Wertstufe 2)	Veränderung der Eigenart des Landschaftsbildes durch Beseitigung der vorhandenen Vegetation und Bebauung	- Festsetzung von Pflanzstreifen - Festsetzung von Anpflanzungen im Verhältnis zur Versiegelung	wird z.T. vermieden und durch A1 - A3 kompensiert	

Die Maßnahmen A1, A2, E4 und E3 werden auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt.

Die Maßnahmen A3 und E6 werden auf dem Flurstück 177/2 der Flur 8 (9.952 m²) durchgeführt.

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut	Zelle	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen / gefährdete Pflanzen- und Tierarten)	1	Lebensraum des Weißstorchs GIFw (9750 m²) (ohne Änderungsbereich) (Wertstufe 1)	Biotopverlust (2000 m² Bauland) (700 m² Wall) (4000 m² häufig überstauter Bereich*) 2 Wertstufen	Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (7750 m² GIFw) *		E1: feuchtes Intensivgrünland in extensives Feuchtgrünland umwandeln (3050 m²) Defizit: 10.350m²
	2	typisch dörfliche, teilweise extensiv genutzte Lebensräume (10550 m²)(Wertstufe 2): traditioneller Bauerngarten (2300 m²), landwirtschaftliche Lagerfläche (8250 m²)	Biotopverlust (9150 m²)	- Pflanzbindung zum Erhalt der Vegetation (1400m² PHB) - Festsetzung von Pflanzstreifen - Festsetzung von Anpflanzungen im Verhältnis zur Versiegelung		Defizit: 7750 m²
Boden	3	GIFw, seltener Boden, potentieller Standort wertvoller Lebensräume (9.750 m²) (Wertstufe 1)	Verlust des natürlichen Bodens als Standort wertvoller Lebensräume a) durch flächenhafte Aufschüttung und Versiegelung (2000 m² Bauland) b) 700 m² Wall	Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (7750 m² GIFw), darin Wall jedoch enthalten		Defizit: (2000 * 0,6^ * 0,5") +(2000 * 0,4^ * 0,3") +(700 * 0,3") = 1050 m²
	4	Intensivgrünland GI, Siedlungsgehölz HSE, Ruderal- und Brachflächen im ländlichen Dorfgebeit, landwirtschaftliche Lagerfläche (21.970m²) (Wertstufe 2)	Verlust der sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung	- Festsetzung von Pflanzstreifen - Festsetzung von Anpflanzungen im Verhältnis zur Versiegelung		Defizit: 21970 * 0,6^ * 0,3" = 3.954 m²
Wasser - Grundwasser	5	feuchtes Intensivgrünland GIFw, Lehmacker AL, Siedlungsgehölz HSE, landwirtschaftliche Lagerfläche (30220 m²) (Wertstufe 2)	- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung - Verschlechterung der Filterwirkung des Bodens durch Nutzungsänderungen - Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen, Gewerbebetrieben und privaten Haushalten	- Festsetzung von Pflanzstreifen - Festsetzung von Anpflanzungen im Verhältnis zur Versiegelung	Wird mit der geplanten Grünlandwiederherstellung mitkompensiert	
Wasser - Oberflächengewässer	6	feuchtes Intensivgrünland GIFw, Lehmacker AL, Siedlungsgehölz HSE , landwirtschaftliche Lagerfläche (30220 m²) (Wertstufe 2)	Verschärfung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung		Wird mit der geplanten Grünlandwiederherstellung mitkompensiert	
Luft	7	feuchtes Intensivgrünland GIFw, Lehmacker AL, Siedlungsgehölz, landwirtschaftliche Lagerfläche (30220 m²) (Wertstufe 2)	Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens durch die Beseitigung der Vegetation und Versiegelung	- Festsetzung von Pflanzstreifen - Festsetzung von Anpflanzungen im Verhältnis zur Versiegelung	Wird mit der geplanten Grünlandwiederherstellung mitkompensiert	
Landschaftsbild	8	feuchtes Intensivgrünland GIFw, Lehmacker AL, Siedlungsgehölz HSE , landwirtschaftliche Lagerfläche (30220 m²) (Wertstufe 2)	Veränderung der Eigenart des Landschaftsbildes durch Beseitigung der vorhandenen Vegetation und Bebauung	- Festsetzung von Pflanzstreifen - Festsetzung von Anpflanzungen im Verhältnis zur Versiegelung	Wird mit der geplanten Grünlandwiederherstellung mitkompensiert	
						Verbleibender Kompensationsbedarf: 23.164 m²

keine Grünlandbewirtschaftung aufgrund häufiger Überflutungen
Eingriffsflächen Wall und Fläche häufiger Überstauung enthalten
Versiegelungsgrad, GRZ * 1,5
Kompensationsfaktor für Bodenfunktionen


SAMTGEMEINDE VELPKE
1
LANDKREIS HELMSTEDT