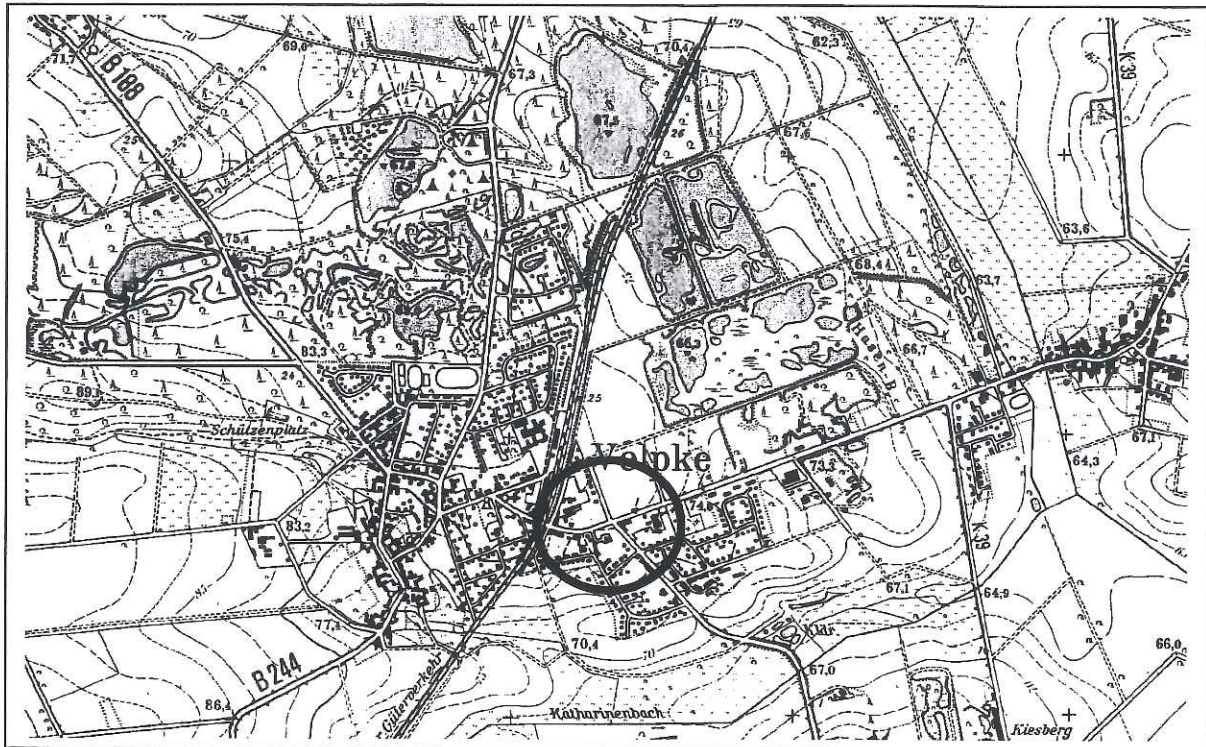


BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT IN KRAFT GETRETENE FASSUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "ZUM KIEFERNGRUND I", 2. ÄNDERUNG
SAMTGEMEINDE VELPKE, GEMEINDE VELPKE, LANDKREIS HELMSTEDT



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000,
 3531 (1991), * 3532 (1994), 3631 (1991), * 3632 (1994),
 Herausgegeben vom Nds. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung
 und vom * Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung
 Sachsen-Anhalt.
 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Nds. Landesverwaltungsamtes – Landes-
 vermessung – B5 – 16/96



ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE VELPKE

2006/07

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE, C. STELLER;
A. HOFFMANN, M. PFAU, G. WINNER;
N. FABIAN, K. MÜLLER, A. KÖRTGE

INHALTSVERZEICHNIS:**SEITE**

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN	3
1.2	ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE	4
1.3	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	5
2.0	PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN	5
2.1	BAUGEBIETE	5
2.2	BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES	7
2.3	VER- UND ENTSORGUNG	7
2.4	BRANDSCHUTZ	7
3.0	UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN	8
3.1	EINLEITUNG	8
3.1.1	INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	8
3.1.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	8
3.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
3.2.1	BESTANDSAUFNAHME	8
3.2.2	ENTWICKLUNGSPROGNOSE	9
3.2.3	WECHSELWIRKUNGEN	9
3.2.4	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION	9
3.2.5	ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	10
3.3	ZUSATZANGABEN	10
3.3.1	VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	10
3.3.2	ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	10
3.3.3	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENASSUNG	10
4.0	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	11
5.0	ABLAUF DES PLANVERFAHRENS	11
5.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	11
5.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	11
5.3	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	11
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	12
6.0	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB	12
6.1	ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG	12
6.2	VERFAHRENSABLAUF	12
6.3	ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	13
7.0	BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	14
7.1	DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS	14
7.2	DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS	14
7.3	HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	14
8.0	DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	14
9.0	VERFAHRENSVERMERK	15

1.0 ALLGEMEINES

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

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

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

In der Samtgemeinde Velpke leben mit Stand vom 30.06.2005 12.648 Einwohner, in der Gemeinde Velpke rd. 4.580 Einwohner. Velpke ist über die Bundesstraßen B 244 und B 188 gut in das überregionale Straßennetz eingebunden.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Velpke.

1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN

Nach landesplanerischen Zielen ¹⁾ ist die Samtgemeinde Velpke Teil des Ordnungsraumes Braunschweig/ Wolfsburg/ Salzgitter (vorrangige Durchführung solcher Entwicklungsvorhaben, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern, die eine ausreichende Wohnraumversorgung gewährleisten u.a.m.).

So ist nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes eine Siedlungsstruktur zu entwickeln, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt und dabei gleichzeitig auf eine sozial- und umweltverträgliche, kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung hinarbeitet. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass eine Erschließung der Siedlungsbereiche mit leistungsfähigen Nahverkehrssystemen gewährleistet wird, die notwendigen Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen einzelnen Siedlungseinheiten offen gehalten und die Freiraumfunktionen gesichert werden (B 4 02).

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ ist die Siedlungsentwicklung - gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration - vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten. Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung ist der Ordnungsraum mit den Siedlungsgebieten des oberzentralen Bereiches und der Mittelzentren (D 1.5 03).

Im Verflechtungsbereich dieser zentralen Standorte sind die Grundzentren, die im Bereich von Siedlungsachsen liegen, Schwerpunkorte für die Siedlungsentwicklung. Des weiteren ist die Siedlungsentwicklung insbesondere auf diejenigen Grundzentren zu konzentrieren, die über Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV verfügen oder in deren Einzugsbereich liegen.

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

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, in der z. Zt. gültigen Fassung

Samtgemeinde Velpke, Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

Dem Prinzip der dezentralen Konzentration folgend, ist der Hauptort Velpke innerhalb des Samtgemeindegebietes als Grundzentrum ausgewiesen (D 1.5 03) und hat neben der Bereitstellung von Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung u. a. die Aufgabe, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Südlich von der bebauten Ortslage Velpkes werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm überwiegend Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft festgeschrieben (D 3.2 02), die entlang des Katharinenbaches von einem Vorsorgegebiet von Natur und Landschaft überlagert werden (D 2.1. 11).

Während sich im Nordwesten von Velpke Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft (D 3.3 07) befinden, die von Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft überlagert werden (D 2.1 11), sind im Nordosten Vorsorgegebiete für die Rohstoffgewinnung festgelegt (D 3.4 03) (hier: Kalkstein), die teilweise von Vorsorgegebieten für die Forstwirtschaft (D 3.3 07) und Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft (D 2.1 11) überlagert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Bereich Velpkes, südlich der Bundesstraße B 188 und ist von vorhandener Bebauung umgeben. Westlich grenzt das Baugebiet "Wiesenweg" an.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist der Geltungsbereich ohne besondere zeichnerische Festlegungen enthalten.

Durch die vorliegende 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Kieferngrund I" wird die bauliche Inanspruchnahme eines festgesetzten, aber nicht realisierten Spielplatzes zu Wohnzwecken innerhalb einer bestehenden Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht. Ein Spielplatz wird kurzfristig im direkt angrenzenden Wohngebiet "Wiesenweg", welches fußläufig sehr gut erreicht werden kann, im Sinne des Nds. Spielplatzgesetzes entstehen. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird der raumordnerischen Vorgabe zur Konzentration der Siedlungsentwicklung am Standort des Grundzentrums Rechnung getragen. Gem. § 1 Absatz 4 BauGB ist die Planung damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der Bebauungsplan "Zum Kieferngrund I", zugleich 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Zum Kieferngrund" ist mit öffentlicher Bekanntmachung am 15.05.1979 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zum Kieferngrund I" ist durch den Bebauungsplan "Wiesenweg" erfolgt. Hier wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (westlich an den Geltungsbereich des vorläufigen Bebauungsplanes angrenzend) in eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geändert.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke stellt mit Stand der 26. Änderung für den Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes bereits Wohnbauflächen dar, so dass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um eine bauliche Nachverdichtung in bebauter Ortslage zu ermöglichen. Entstehen sollen ein bis zwei Baugrundstücke. Dafür muss eine bisher als Grünfläche bzw. als Kinderspielplatz festgesetzte Fläche entsprechend überplant werden.

Während der nun überplante Spielplatz für Kinder nie umgesetzt worden ist, steht die Realisierung der rechtskräftig festgesetzten Spielplatzfläche im Baugebiet "Wiesenberg" unmittelbar bevor. Für zukünftige Generationen jüngerer Kinder wird somit in angemessener Entfernung und Größe ein Spielplatz vorhanden sein, so dass der Standort am Kieferngrund unter Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes nicht mehr benötigt wird. Der neue Standort liegt deutlich zentraler, als der nun überplante.

Da aufgrund der ungebrochenen Wohnbaulandnachfrage innerhalb des Grundzentrums Velpke weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen besteht, soll mit der vorliegenden Planung die von Grünflächen umgrenzte Fläche zu Wohnbauzwecken umgenutzt werden. Dabei werden die angrenzenden Grundstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen, um zum einen die städtebauliche Integration zu gewährleisten und zum anderen die Beurteilung von Bauvorhaben auf einheitlicher Rechtsgrundlage vornehmen zu können. Dabei besteht für das vorhandene Gebäude "Zum Kieferngrund 2" auch unter Anhebung der Grundflächenzahl Bestandsschutz, sofern sich die Grundstücksfläche durch den Erwerb angrenzender Flächen nicht vergrößert (das Baugrundstück ist Bezugsgröße für die Grundflächenzahl) (Siehe Kap. 2.1).

Die vorliegende Planung geschieht auch im Sinne der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da hier innerhalb der bebauten Ortslage eine angemessene Nachverdichtung erfolgen kann, ohne freie Landschaftsräume in Anspruch zu nehmen.

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

2.1 BAUGEBIETE

Das ca. 0,29 ha große Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Velpke, innerhalb vorhandener, hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzter Bebauung. Durch die vorhandenen Anliegerstraßen ist das Plangebiet, in dem nur ein bis zwei Grundstücke entstehen sollen, sehr gut erschlossen.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den Geltungsbereich in einer Größe von ca. 0,29 ha wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist zum einen aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Velpke entwickelt, zum anderen entspricht sie dem Gebietscharakter der Umgebung.

Durch die Realisierung einer Spielplatzfläche innerhalb des Baugebietes "Wiesenberg" ist der im Bebauungsplan "Zum Kieferngrund I", zugl. 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Zum Kieferngrund" festgesetzte, jedoch nie realisierte

Samtgemeinde Velpke, Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

Spielplatz nicht mehr notwendig. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche umgrenzte Fläche kann somit als Wohnbauland zur Deckung der entsprechenden Nachfrage in der Gemeinde Velpke zur Verfügung stehen.

Die jeweils nördlich und südlich angrenzenden z. T. bebauten Grundstücke sind im Urplan im Hinblick auf die damalige unmittelbare Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb als Kleinsiedlungsgebiete festgesetzt worden. Da die landwirtschaftliche Nutzung des Hofes auf dem Flurstück 181/42 bis auf die Haltung von zwei Pferden eingestellt wurde und nach Aussage des Landwirtes weder ein Hofnachfolger bereitsteht noch Ambitionen zur Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes bestehen, wird der Gebietscharakter in Anlehnung an das Baugebiet "Wiesenweg" sowie der südlich des Lärchenweges angrenzenden Baugebiete als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Einbeziehung der nördlich und südlich der Spielplatzfläche angrenzenden Grundstücke kann so ein zusammenhängender Bauteppich entstehen. Eine im Urplan vorgesehene Mindestgrundstücksgröße wird im Interesse einer flexibleren Parzellierung nicht mehr festgesetzt.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 sind für den Geltungsbereich zukünftig vergleichbare Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig und möglich, wie sie auch in der Umgebung vorhanden sind. So können hier z.B. bei einer späteren Parzellengröße von 700 m² für ein eingeschossiges Hauptgebäude max. 210 m² überbaut werden, für ein zweigeschossiges Wohnhaus bei gleichmäßiger Quadratmeteraufteilung ca. 140 m² je Geschoss. Da an dieser Stelle durchaus auch wirtschaftliche Lösungen für dreigeschossige Wohnhäuser entstehen könnten, z. B. 90 m² pro Etage oder Gebäude mit größerer Erdgeschosszone und zurückgestaffelten Obergeschossen, ist durch die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze für die Zahl der Vollgeschosse die harmonische Einbindung in die umgebende städtebauliche Struktur weiterhin gewährleistet. Zusätzliche Versiegelungen für Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 1 BauGB wären bei dem o. g. Beispiel von 700 m² Parzellengröße bis zu 105 m² zulässig.

Auf dem Grundstück Kieferngrund 2 im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein zu Wohnzwecken umgebautes, ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude, dessen Grundfläche das z. Zt. zulässige Maß von 0,2 bereits stark überschreitet. Bei Beibehaltung der gegenwärtigen Grundstücksgröße wäre trotz Anhebung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 für das bestehende Wohnhaus lediglich Bestandsschutz gewährleistet, d. h. im Falle eines Abrisses z. B. müsste der neue Hauptbaukörper kleiner als der bisherige dimensioniert werden, um die zulässige Grundflächenzahl nicht zu überschreiten.

Im Falle eines Grundstückszukaufes in der Größenordnung, die vom Eigentümer "Zum Kieferngrund 2" in Ergänzung seines eigenen Grundstückes gegenwärtig bereits angepachtet ist (Flurstück 184/13), bestehen dann auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten, da sich die Grundstücksfläche (Baugrundstück) als Bezugsgröße für die Grundflächenzahl vergrößert.

Die jeweiligen Abstände der Baugrenzen mit 5 m zu den umgebenden Strassen bzw. 3 m zum Pflanzgebot im Westen wurden vom rechtskräftigen Plan übernommen. Abweichend zu den Festsetzungen des Urplans wird die Baugrenze um das bestehende Wohnhaus im Norden des Geltungsbereiches zur Bestandssicherung herumgeführt.

Die Fläche des rechtskräftigen Pflanzgebotes wurde ebenso übernommen wie die Dichte und Art der Bepflanzung. Eine Ausnahme bildet hierbei die Reduzierung der

Artenliste um die Pflanzen Sanddorn und Vogelbeere. Insgesamt ist damit die städtebauliche Integration der künftigen Bebauung des Plangebietes in das Umfeld gewährleistet.

2.2 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

Für Kleinkinder (bis 6 Jahre) ist davon auszugehen, dass aufgrund des gewählten Charakters des Baugebietes Spielmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken vorhanden sind.

Für Kinder bis zu 12 Jahren ist durch die bevorstehende Realisierung der Spielplatzfläche im Baugebiet Wiesenweg in Kürze eine Spielmöglichkeit vorhanden, die in angemessener Entfernung liegt und auch gefahrlos erreichbar ist (nur Anliegerstraßen).

2.3 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet "Zum Kieferngrund I" ist bereits vollständig an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Zur Anbindung des Geltungsbereiches der 2. Änderung an die Ver- und Entsorgung sind lediglich ca. zwei neue Hausanschlüsse notwendig.

Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser soll soweit als möglich auf dem Grundstück versickern bzw. für eine spätere Nutzung gesammelt werden. Soweit dies nicht möglich ist, kann eine Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Dabei haben die Nutzer der Grundstücke ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereit zu stellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurück zu holen.

2.4 BRANDSCHUTZ

Die Belange des Brandschutzes sind innerhalb des Baugebietes "Zum Kieferngrund I" bereits geregelt. Soweit sich im Zusammenhang mit der Neubebauung zusätzliche Erfordernisse ergeben, sind diese im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreises) und der Freiwilligen Feuerwehr zu regeln.

3.0 UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

3.1 EINLEITUNG

3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Mit dem vorliegenden B-Plan "Zum Kieferngrund I", 2. Änderung wird der seit 1978 wirksame Urplan in seinem nordwestlichen Teilbereich geändert, um in bebauter Umgebung ein bisher zur Nutzung als Kinderspielplatz vorgesehenes Grundstück zukünftig bebauen zu können. Dabei wird die Nutzungsart "Kleinsiedlungsgebiet" aufgrund der geänderten örtlichen Verhältnisse und des geplanten Vorhabens zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes aufgegeben.

Unter Beibehaltung des 5 m breiten, westlich des Baugebietes begrenzenden Pflanzstreifens, der offenen, zweigeschossigen Bauweise werden die Grund- und Geschossflächenzahl angehoben.

Im Hinblick auf den umgebenden städtebaulichen Maßstab und im Sinne einer flexiblen Bebaubarkeit der bisher nicht festgesetzten Parzellen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. §§ 18 – 21 BNatSchG basiert gem. § 1a (3) letzter Satz BauGB auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Zum Kieferngrund I", zugleich 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Zum Kieferngrund", wonach Eingriffe bereits zulässig waren.

3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ³⁾
- Schutz des Bodens ⁴⁾
- Schutz und wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmälern ⁵⁾

3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.2.1 BESTANDSAUFNAHME

Die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. §§ 18-21 BNatSchG basiert gem. § 1a (3) Satz 4 BauGB auf den Darstellungen und Aussagen des rechtskräftigen Bebauungs-

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
⁴⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
⁵⁾ Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG)

plans "Zum Kieferngrund I", zugleich 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Zum Kieferngrund", wonach Eingriffe bereits zulässig waren.

Der rechtskräftige B-Plan setzt für den nördlichen und südlichen Geltungsbereich der 2. Änderung Kleinsiedlungsgebiete fest. Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 ist bei offener Bauweise das zulässige Höchstmaß für Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Zwischen den genannten Teilbereichen ist im Urplan auf einer Fläche von ca. 750 m² ein Spielplatz festgesetzt worden. Drei Meter breite Grünflächen begrenzen dieses Grundstück. Den südwestlichen Abschnitt des Geltungsbereiches bildet ein 5 m breites Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes hat eine Gesamtfläche von ca. 0,29 ha und ist zu einem großen Teil bereits bebaut. Auch die Grundstücke der Umgebung sind weitgehend bebaut oder zumindest nach dem geltenden Baurecht bebaubar, so dass davon auszugehen ist, dass die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften", "Klima/Luft" und "Orts- und Landschaftsbild" durch die beabsichtigte Nachverdichtung unter Beibehaltung der grünordnerischen Festsetzungen aus dem Urplan nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Zwar wird es durch die zulässig werdende Bebauung in begrenztem Umfang auch zu einer zusätzlichen Versiegelung kommen, diese fällt für den Naturhaushalt jedoch nicht mehr spürbar ins Gewicht.

3.2.3 WECHSELWIRKUNGEN

Wechselwirkungen von Belang zwischen:

Boden – Wasser

Verringerung der Grundwasserneubildung, Verringerung von Filter- und Puffereigenschaften.

Boden – Tier und Pflanzen

Verlust als Lebensgrundlage für Fauna und Flora

3.2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOM-PENSATION

Mit ihrer Plan- und Standortentscheidung hat die Gemeinde der Nachverdichtung eines vorhandenen Baugebietes den Vorzug vor neuen Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle gegeben.

Durch die geplanten Änderungen werden keine erheblichen Umwelteinwirkungen vorbereitet, die nicht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Zum Kieferngrund I", zugleich 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Zum Kieferngrund" bereits zulässig waren.

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3.2.5 ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Betrachtung der Planungsalternativen bezieht sich nicht auf eine Standortdiskussion für Baugebiete, die dem Wohnen dienen, da diese Diskussion bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Zum Kieferngrund I", zugleich 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Zum Kieferngrund" sowie dem wirksamen Flächennutzungsplan durchgeführt wurde.

Um der Nachfrage von Bauwilligen in der Gemeinde Velpke begegnen zu können, und da der festgesetzte Spielplatz an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, das bereits erschlossene Gebiet westlich der Straße "Zum Kieferngrund" nachzuverdichten.

Dieses geschieht, um an anderer Stelle gänzlich neue Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

3.3 ZUSATZANGABEN

3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden zur Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes den Festsetzungen der vorliegenden Planung gegenübergestellt und durch das sog. NLÖ-Modell bilanziert. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Eine Überwachung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen kommt folglich nicht in Betracht.

3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENASSUNG

Um eine bauliche Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Velpkes zu ermöglichen, wird im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zum Kieferngrund I", zugleich 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Zum Kieferngrund" ein ca. 0,29 ha großer Teilbereich durch die vorliegende Planung geändert. Entstehen sollen ein bis zwei Baugrundstücke. Dafür muss eine bisher als Grünfläche bzw. als Kinderspielplatz festgesetzte, jedoch nie realisierte Fläche, überplant werden. Die Realisierung eines "Ersatzspielplatzes" an zentraler Stelle im Baugebiet "Wiesenweg" steht unmittelbar bevor.

Unter Einbeziehung der benachbarten Grundstücke wird an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet mit einem zusammenhängenden Bauteppich festgesetzt.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden im Vergleich zum Urplan unter Beibehaltung der offenen Bauweise, dem Höchstmaß der Geschossigkeit sowie den grünordnerischen Festsetzungen des Urplans (westlicher Pflanzstreifen, versiegelungsbezogene Festsetzungen) zum rechtskräftigen Bebauungsplan leicht angehoben. Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die vorliegende Planung nicht erwartet.

4.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Es sind während des Planverfahrens keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden, die an dieser Stelle aufgeführt werden müssten. Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und des Landkreises Helmstedt sind an anderer Stelle in die Begründung eingearbeitet worden.

5.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

5.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 24.04.2006 im Rathaus der Samtgemeinde Velpke. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

5.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 05.04.2006 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bis zum 08.05.2006 abzugeben.

Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten sowohl zu Änderungen der Festsetzungen als auch zu Ergänzungen der Begründung.

5.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde gemäß § 4 a (2) BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.2006 von der öffentlichen Auslegung vom 24.07.2006 bis zum 24.08.2006 gem. § 3 (2) BauGB informiert und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den Umweltbericht bis zum 24.08.2006 aufgefordert.

Die vorgetragenen Stellungnahmen führten weder zu Ergänzungen der Begründung noch zu Änderung der zeichnerischen Festsetzungen.

5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde gem. § 4 a (2) BauGB parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 24.07.2006 bis zum 24.08.2006 durchgeführt.

Die vorgetragenen Stellungnahmen führten weder zu Ergänzungen der Begründung noch zu Änderungen der Festsetzungen.

6.0 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

6.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im südlichen Bereich Velpkes, südlich der Bundesstraße B 188 und ist umgeben von vorhandener Bebauung. Westlich grenzt das Baugebiet "Wiesenweg" an.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden die Realisierung von ein bis zwei Baugrundstücken innerhalb des Grundzentrums zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck wird die Fläche eines rechtskräftig festgesetzten, jedoch nie realisierten Spielplatzes in Anspruch genommen. Die Realisierung eines Kinderspielplatzes an zentraler Stelle im angrenzenden Wohngebiet "Wiesenweg" steht unmittelbar bevor, so dass der Standort am Kieferngrund nicht mehr benötigt wird.

Um zum einen die städtebauliche Integration der Neubebauung zu gewährleisten und zum anderen die Beurteilung der Bauvorhaben auf einheitlicher Rechtsgrundlage vornehmen zu können, werden die nördlich und südlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Durch die Überplanung eines bereits bebauten Bereichs wird der Anforderung des Baugesetzbuches (BauGB) in § 1 a (2) entsprochen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

6.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) fand im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 24.04.2006 statt. Anregungen sind in diesem Verfahren nicht eingegangen.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.04.2006 bis zum 08.05.2006 mit dem Vorwurf des Bebauungsplanes.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten hauptsächlich informative Anregungen, die zur Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan führten.

Samtgemeinde Velpke, Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

Äußerungen, die zu Änderungen der Festsetzungen führten, brachten folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange vor:

- Landkreis Helmstedt
 - Hinweis zur Festsetzung der Baugrenzen und zum Maß der baulichen Nutzung im nördlichen Bereich des Plangebietes unter besonderer Berücksichtigung des Bestandsschutzes bzw. Entwicklungsmöglichkeit des vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes (Zum Kieferngrund 2).
 - Anregung zur Überprüfung von GRZ und GFZ.

Aspekte, die zu wesentlichen Ergänzungen der Begründung im Interesse der Planungssicherheit geführt haben, wurden von folgenden Trägern vorgetragen:

- Landkreis Helmstedt
 - Hinweis zum Umfang der Umweltprüfung
 - Anregung zur Herausnahme eines rechtskräftig festgesetzten Grünstreifens
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
 - Hinweis zur Festsetzung des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet im Hinblick auf eine benachbarte, landwirtschaftliche Hofstelle, die sich östlich der Straße „Zum Kieferngrund“ befindet (mögliche Nutzungs- bzw. Immissionskonflikte).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB erfolgte gem. § 4 a (2) BauGB parallel zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

Anregungen von Bürgern oder Bürgerinnen sind nicht eingegangen.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten weitgehend keine zusätzlichen, neuen Anregungen.

6.3 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen gewesen, dass es sich bei vorliegender Planung um die 2. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.

Nach dem o. g. Hinweis der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zum Verfahren gem. § 4 (1) BauGB fand ein Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde und dem betroffenen Landwirt statt. Daraufhin wurde am gewählten Gebietscharakter (allgemeines Wohngebiet) festgehalten, da nach Aussage des Landwirts weder ein Hofnachfolger bereitsteht, noch Ambitionen zur Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes bestehen. Die Landwirtschaftskammer äußerte daraufhin keine weiteren Bedenken mehr.

Weiterhin wurde die westlich des Baugebietes begrenzende, aus dem Urplan übernommene Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bewusst beibehalten, da sie ein wichtiges Element eines übergeordneten grünordnerischen Gesamtkonzeptes darstellt. Der Landkreis stellte daraufhin fest, dass die Gemeinde dies im Rahmen ihrer Planungshoheit so entscheiden kann.

Im Verlauf des Verfahrens wurden Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung insbesondere unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten/ Bestandsschutzes des nördlich im Plangebiet befindlichen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudebestandes, angepasst. In die Begründung wurden Beispiele zur

Samtgemeinde Velpke, Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

Umsetzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingearbeitet (GFZ/GRZ).

Den Hinweisen des Landkreises in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landespflege wurde im Wesentlichen gefolgt.

Der Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB ist der tabellarischen Zusammenstellung zu dem Verfahren gem. § 3 (2) BauGB zu entnehmen.

Der Bebauungsplan "Zum Kieferngrund I", 2. Änderung wurde vom Rat der Gemeinde Velpke am 22. März 2007 als Satzung beschlossen. Der Begründung und dem Umweltbericht wurde zugestimmt.

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

7.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

7.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

7.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

- sind bereits außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden -

8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Kosten für den Grunderwerb von öffentlichen Flächen (Verkehr- bzw. Grünflächen) entstehen für die Gemeinde nicht.

Samtgemeinde Velpke, Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

9.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 24.07.2006 bis einschließlich zum 24.08.2006 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 22.03.2007 durch den Rat der Gemeinde Velpke unter Berücksichtigung der Stellungnahmen beschlossen.

Velpke, den 10.05.07

gez. Schlichting
(Gemeindedirektor)

Siegel

