

**Gemeinde Groß Twülpstedt  
Ortsteil Papenrode**



**Bebauungsplan Steinplessen II Neuaufstellung**  
zugleich 1. Änderung und teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Steinplessen II  
**Begründung**

**Stand § 10 Abs. 3 BauGB**  
**Rechtskräftige Fassung vom 24.04.2019**



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Kommunale Infrastruktur	4
3. Landesplanung und Raumordnung	7
4. Flächennutzungsplan	8
5. Bebauungsplan	8
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
6.1 Räumlicher Geltungsbereich	9
6.2 Art der baulichen Nutzung	9
6.3 Maß der baulichen Nutzung	10
6.4 Baugrenzen	10
6.5 Bauweise	10
6.6 Verkehrsflächen	10
6.7 Geh- und Fahrrecht	10
6.8 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
6.9 Örtliche Bauvorschrift	11
7. Ver- und Entsorgung	11
8. Immissionen	12
9. Umweltbelange	12
10. Bodenordnung	12
11. Kosten	12
12. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	13
13. Nachrichtliche Übernahmen	13
14. Bauleitplanverfahren - Abwägung	14
15. Verfahrensvermerk	14

## **Anhang**

Neuformulierung von Maßnahmen der Grünordnung  
Bauleitplanverfahren - Abwägung

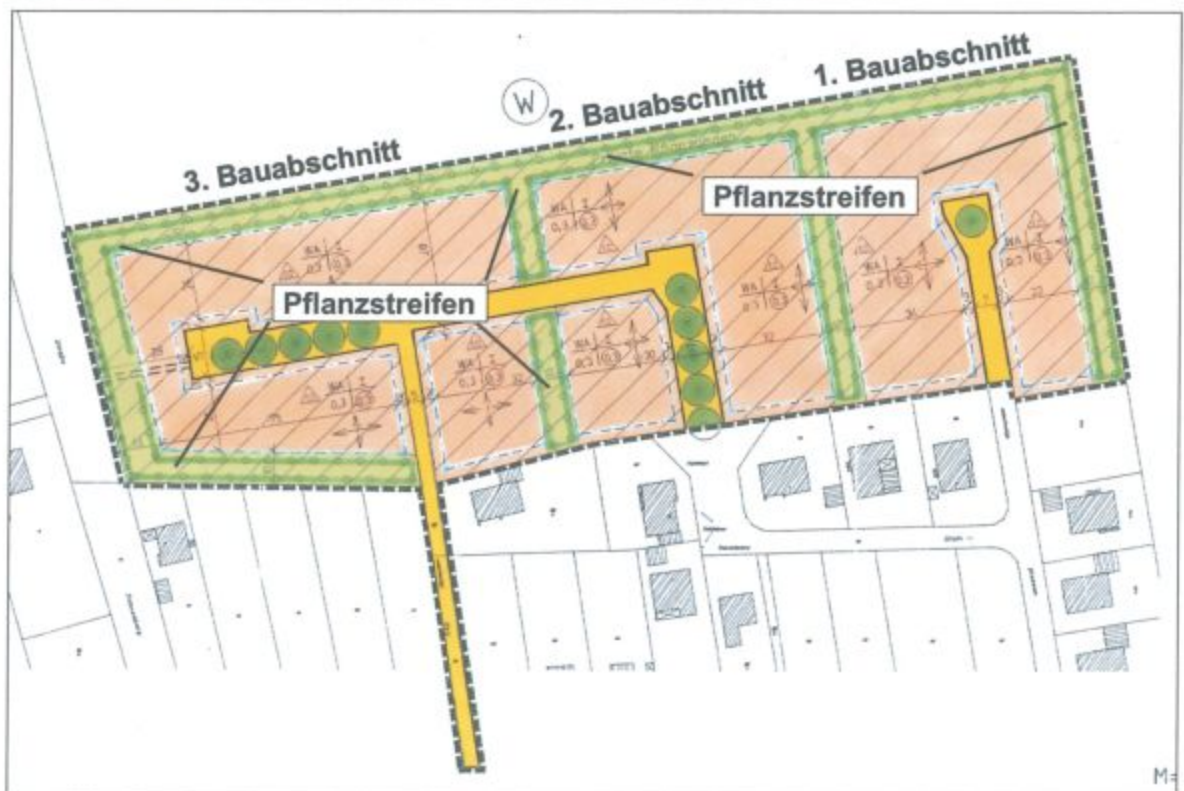


## 1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt hat am 11.12.2017 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Steinplessen II beschlossen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Steinplessen II wurde am 16.07.1998 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet im Nordosten von Papenrode mit ca. 30 Einfamilienhäusern geschaffen. Die Realisierung erfolgte in drei Bauabschnitten. Die Bebauung ist bis auf wenige, noch nicht bebaute Grundstücke abgeschlossen.

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes sind die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken. Vorgesehen sind Pflanzstreifen in 10 m Breite, die an den Rändern des Baugebietes und zwischen den einzelnen Bauabschnitten angeordnet sind. Die Anpflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt auf einer Fläche von ca. 7.600 m<sup>2</sup> festgesetzt worden.



**Rechtskräftiger Bebauungsplan Steinplessen II**

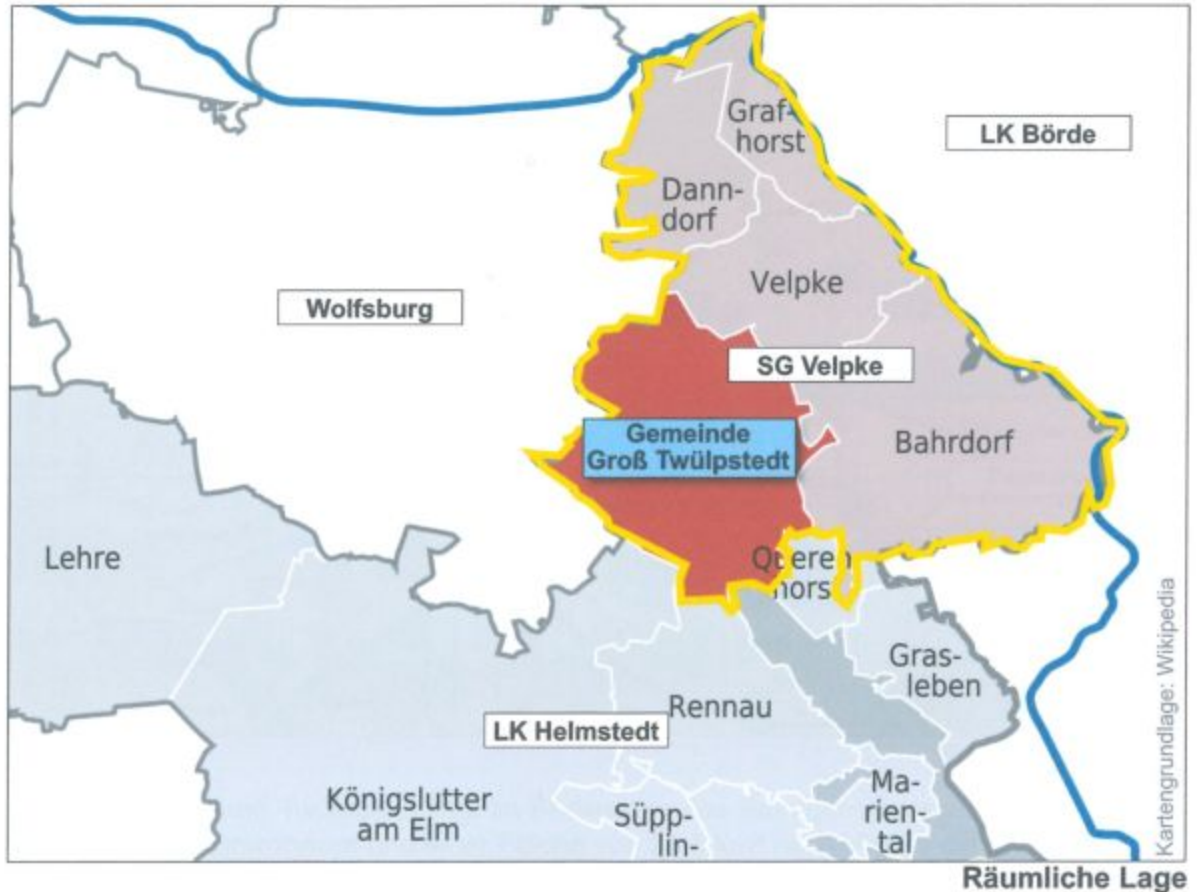
Diese Pflanzgebote sind bei den Grundstückseigentümern auf wenig Gegenliebe gestoßen. Eine Umsetzung ist bisher nicht, oder nur ansatzweise erfolgt. Daher hat die Gemeinschaft der Eigentümer zusammen mit der Verwaltung und der Politik nach Alternativen gesucht. Der einvernehmliche Lösungsvorschlag, für den von allen Grundstückseigentümern eine verbindliche Zusage vorliegt, sieht eine 'Verlagerung' der Kompensationsmaßnahmen auf die nördlich angrenzende Ackerfläche vor. Hier ist in der Nachbarschaft zum westlich vorhandenen Gehölzstreifen eine Streuobstwiese geplant.

Zur Umsetzung ist die Neuaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes sieht einerseits die Aufhebung der bisher festgesetzten Pflanzstreifen vor und setzt andererseits im erweiterten Geltungsbereich Anpflanzungen für die Streuobstwiese fest. Weitere Änderungen zur Art und zum Maß der Nutzung, zur Bauweise und den überbaubaren Flächen sind nicht vorgesehen. Alle Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschrift werden aus dem alten Planungsrecht übernommen.



## 2. Kommunale Infrastruktur

Die Samtgemeinde Velpke bildet den nördlichen Teil des Landkreises Helmstedt, sie liegt zwischen dem Mittelzentrum Helmstedt im Süden und dem Oberzentrum Wolfsburg im Nordwesten. Östlich des Samtgemeindegebietes verläuft die Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt mit dem Landkreis Börde.



Das Gebiet der Samtgemeinde Velpke hat eine Fläche von rund 120 km<sup>2</sup>. Zur Samtgemeinde gehören die Mitgliedsgemeinden Bahrdorf, Dannendorf, Grafhorst, Groß Twülpstedt und Velpke. Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist Velpke. Insgesamt leben rund 12.700 Menschen in den 16 Ortsteilen und Siedlungen der Samtgemeinde.

Die Ausstattung in der Samtgemeinde mit Läden und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, die medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheke, das Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Grundschulen und Oberschule sowie zahlreiche Sozialeinrichtungen u.a. eine Seniorenwohnanlage sind vorhanden und erfüllen die Anforderungen einer grundzentralen Versorgung.

Für die Sport- und Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Einrichtungen wie Sporthallen, Sportplätze, Tennisplätze und Reitanlagen sowie zahlreiche Vereine, Feuerwehren und Kirchengemeinden an.

Die benachbarten, zentralen Orte mit ihren infrastrukturellen Angeboten zur Deckung des täglichen und des speziellen Bedarfs sind auf kurzem Weg über die B 244 gut über das vorhandene, klassifizierte Straßennetz zu erreichen. Das Grundzentrum Velpke ist in 5 km, das Mittelzentrum Helmstedt in 20 km und das Oberzentrum Wolfsburg ist in 15 km erreichbar. Weiterhin ist Papenrode über Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Ergänzend trägt auch die groß- und kleinräumige landschaftliche Lage mit der Einbettung



zwischen dem Naturpark Elm-Lappwald und dem Naturpark Drömling sowie die Nähe zu Naherholungs- und Freizeitbereichen zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Insbesondere bietet die regional bekannte Velpker Schweiz mit Wald- und Wasserflächen abwechslungsreiche Erholungsmöglichkeiten innerhalb der Samtgemeinde.



Räumliche Lage

Die Gemeinde Groß Twülpstedt liegt im Südwesten des Samtgemeindegebietes und ist mit über 2.650 Einwohnern und einer Fläche von 36,5 km<sup>2</sup> nach Velpke die zweitgrößte Gemeinde der Samtgemeinde.

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

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



Bäckersstraße



Alte Ortsmitte



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



Das ursprüngliche Altdorf entwickelte sich beidseitig der Querenhorster Straße und liegt im Süden der heutigen Ortslage. Wohngebiete entstanden sukzessive im Westen des alten Ortskerns im Bereich 'Auf dem Heiligen Kampe' und nördlich der Bahrdorfer Straße. In Papenrode leben 340 Einwohner.



### 3. Bauabschnitt Steinplessen II

Das Baugebiet Steinplessen II liegt im Nordosten der Ortslage. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Bahrdorfer Straße. Die Erschließung und Bebauung wurde in drei Bauabschnitten realisiert. Der dritte, westliche Bauabschnitt ist fast vollständig bebaut, so dass mit dem endgültigen Ausbau der Straßen die gesamten Erschließungsmaßnahmen fertiggestellt werden können.



### 3. Landesplanung und regionale Raumordnung

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Samtgemeinde Velpke in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen (Landesraumordnungsprogramm Nds. 2008).

In den Metropolregionen sollen die Innovationstätigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur entwickelt werden.



Auszug RROP 2008 RGB

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig weist in der Samtgemeinde Velpke dem Ortsteil Velpke die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu.

Die Zeichnerische Darstellung des RROP stellt für das Baugebiet Siedlungsfläche und für den Ergänzungsbereich *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dar. Diese Darstellung betrifft alle an den Siedlungsbereich von Papenrode anschließenden Landschaftsteile. Die Ausweisung erfolgt zum Schutz einer nachhaltigen Landbewirtschaftung für Gebiete mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial. Die geplante Streuobstwiese ist eine Form des extensiven, gärtnerischen Obstanbaus, deren Unternutzung als Dauergrünland nicht im Widerspruch zu der regionalplanerische Ausweisung steht.

Weiterhin liegt das Plangebiet wie auch die gesamte Ortslage von Papenrode innerhalb eines großräumig festgelegten Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Grundlage dieser Festlegung ist das Trinkwasserschutzgebiet Rümmer (hier Schutzzone IIIb). Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein. Weitere Darstellungen und Funktionszuweisungen liegen für diese Fläche nicht vor.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht daher den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.



#### 4. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke stellt für den Erweiterungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese Ausweisung steht nicht im Widerspruch zur geplanten Streuobstwiese. Die Erweiterung des Bebauungsplanes kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### 5. Bebauungsplan

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den ursprünglichen Bebauungsplan 'Steinplessen II' der am 16.07.1998 Rechtskraft erlangte.

Der Geltungsbereich wird zur Festsetzung der neuen Kompensationsmaßnahme nach Norden um ca. 3.800 m<sup>2</sup> erweitert. Im Süden wird die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Lindenstraße aus Gründen der besseren Handhabbarkeit der Planunterlagen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die Erweiterung bzw. Einschränkung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch nicht als Ergänzung oder Änderung angesehen werden. Vielmehr handelt es sich hier um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans bzw. um die (teilweise) Aufhebung eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan hat daher folgenden Titel: Bebauungsplan Steinplessen II Neuaufstellung, zugleich 1. Änderung und teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Steinplessen II.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird der Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung des Gebietes.

Rechtsgrundlagen für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VO-RIS 21072) § 17 geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- die Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

DIN Normen und technische Regelwerke auf die in den Festsetzungen und in der Begründung verwiesen wird, sind im Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, erhältlich.

#### 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt sämtliche Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschrift des ursprünglichen Bebauungsplanes 'Steinplessen II'.

Davon ausgenommen sind nur die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die textliche Festsetzung Ziff. 1, die detaillierte Festlegungen zu den Pflanzmaßnahmen enthält. Diese Festsetzungen werden aufgehoben.



Als Ersatz für die Aufhebung dieser Kompensationsmaßnahmen werden für die nördliche Erweiterungsfläche Festsetzungen für die Bepflanzung als Struobstwiese getroffen.



Zeichnerische Festsetzungen

## 6.1 Räumlicher Geltungsbereich

### Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage von Papenrode in der Flur 1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber der Ursprungsfassung um eine 3.800 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 8/32 erweitert.

Im Süden werden die bisher erfassten Wegeparzellen 22 und 23/1 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die ursprüngliche Festsetzung als 'Öffentliche Straßenverkehrsfläche' bleibt bestehen.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 3,4 ha.

## 6.2 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Norden und Osten von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind. Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass private Pflanzungen auf den Baugrundstücken in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen den möglichen Immissionen entgegen wirken.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Groß Twülpstedt und die Ortsrandlage des Plangebietes in Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung. Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens in Abwägung mit einer möglichen, sinnvollen Durchgrünung unter ökologischen und siedlungsklimatischen Aspekten und erfüllen die Bedürfnisse nach wohnungsnahen Gartenflächen.

#### 6.3.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen von 0,3 ermöglichen eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung liegen im Rahmen der zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

#### 6.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit 1 Vollgeschoss, einschließlich eines bauordnungsrechtlich zulässigen Dachgeschosses, entspricht der dörflichen Ortsrandlage.

### 6.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die aus dem alten Bebauungsplan übernommenen Baufelder bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 6.5 Bauweise

Die Bebauung ist in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### 6.6 Verkehrsflächen

#### 6.6.1 Straßenverkehrsflächen

Der Ausbau der festgesetzten Planstraßen erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Mischfläche. Innerhalb der Verkehrsflächen sind im Zuge der Ausbauplanung ausreichend Parkplätze für Besucher vorzusehen.

#### 6.6.2 Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

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

Das Leitungsrecht im Westen des Plangebietes wird für erforderliche Versorgungsleitungen festgesetzt. Begünstigter ist das zuständige Versorgungsunternehmen.



## 6.8 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 6.8.1 Straßenbäume

In öffentlichen Verkehrsflächen sind abhängig von der Lage der Zuwegung zu Garagen und Hauseingängen und der Lage der Versorgungsleitungen mittelkronige und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Für die Bäume sind offene, nachhaltig gegen Überfahren geschützte Vegetationsfläche vorzusehen.

Die Begrünung des Straßenraumes dient der Gestaltung und Gliederung der befestigten Funktionsflächen. Durch die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum wird die Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung von Flächen gemindert.

### 6.8.2 Streuobstwiese

Als Ersatz für die Aufhebung der bisher auf den privaten Grundstücken festgelegten Pflanzstreifen des ursprünglichen Bebauungsplans wird auf der nördlich angrenzenden Ackerfläche eine neue Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

Auf der 3.800 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstück 8/32 wird eine Streuobstwiese mit 43 Stück Obstbäumen (regionale oder gut angepasste überregionale Obstbaumsorten) angelegt. Untergliedert wird die Obstwiese durch drei Heckerriegel. Diese 3-5 m breiten und ca. 20 bis 25 m langen Heckenriegel aus standortgerechten, einheimischen Früchte tragenden Gehölzen werden quer zur Hanglage angeordnet.

Streuobstwiesen gehören zu den artenreichsten Biotopen. Mehr als 5000 Tier- und Pflanzenarten leben auf einer Streuobstwiese. Neben der ökologischen Bedeutung bietet eine Streuobstwiese vielfältige, gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeiten. Als Mitmachaktion für Kinder und Familien können beispielsweise bei der Obsternte und beim Saftpressen gemeinsam naturnahe Erfahrungen gesammelt werden.

Mit der festgesetzten Streuobstwiese kann der erforderliche Kompensationsbedarf erfüllt werden.

## 6.9 Örtliche Bauvorschrift

Die Festlegungen in der ÖBV sollen die dorf- und landschaftsgerechte Integration des Baugebietes sicherstellen, Disharmonie im Ortsbild vermeiden, ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherstellen, sowie ein harmonisches Gesamtbild mit dem bereits bestehenden südlichen Baugebiet garantieren.

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und zur Sockelhöhe wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die LSW Energie, Wolfsburg. In Ergänzung zu den vorhandenen Leitungsnetzen wurden die erforderlichen zusätzlichen Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bereits hergestellt.

### Wasser und Schmutzwasser

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung erfolgen durch den Wasserverband Vorsfelde. Die Schmutzwässer werden in der zentralen Kläranlage Bahrdorf gereinigt. Die erforderlichen neuen Leitungen wurden in die vorhandenen Netze eingebunden.

### **Niederschlagswasser**

Da die vorliegenden Bodeneigenschaften keine ausreichende Versickerungsmöglichkeit zur Beseitigung des von den bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufweisen, wurde die Einbindung des anfallenden Regenwassers in das kommunale Kanalsystem vorgenommen.

### **Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG wurden neue Telekommunikationsleitungen hergestellt.

### **Müllentsorgung**

Im Landkreis Helmstedt erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Die Anwohner von Hinterlieger-Grundstücken haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

## **8. Immissionen**

An den Geltungsbereich grenzen Acker- und Grünlandflächen an. Das Grünland wird beweidet von ein paar Pferden eines südlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes. Durch die Bewirtschaftung der Flächen können Stäube, Gerüche und Geräusche entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren sind. Gerade in der Bestell- und Erntezeit ist mit Immissionen auch in den späten Abendstunden, nachts und in den frühen Morgenstunden zu rechnen.

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

## **9. Umweltbelange § 2 Abs. 4 und § 2a sowie Anlage zum BauGB**

Ein Umweltbericht ist aufgrund Beibehaltung der Grundzüge der Planungsziele nicht erforderlich.

Als Anhang wird der Begründung eine Ausarbeitung vom Landschaftsarchitekten Schmolke zur *Neuformulierung von Maßnahmen der Grünordnung* beigelegt.

## **10. Bodenordnung**

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

## **11. Kosten**

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen werden von den Grundstückseigentümern getragen. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.



## 12. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

### **Wasserverband Vorsfelde - Hinweis Grundwassermessstelle**

Angrenzend an das Planungsgebiet im nördlichen Bereich im Mielensiekweg befindet sich eine Grundwassermessstelle. Diese ist vor Beschädigung zu schützen.

### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**

Die Kompensationsfläche (Streuobstwiese) des Plangbietes ist dräniert. Es ist zu beachten, dass das angrenzende Dränsystem durch die Planumsetzung nicht beeinträchtigt wird. Dränpläne könnte der Flächenbewirtschafter Christian Knupper aus Papenrode zur Verfügung stellen.

## 13. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

### **Wasserschutzgebiet Rümmer**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes Rümmer (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Braunschweig vom 01.05.1979: Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung in Rümmer).

Für die vorgesehene Nutzung sind die Einschränkungen aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen.

Diese Nutzungsbeschränkungen stellen die verfolgte Planungsabsicht nicht grundsätzlich in Frage, können aber im Detail Einschränkungen bewirken, so beispielsweise bei der Lagerung von Heizöl als Brennstoff oder bei der Verwendung von bestimmten auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau.

Für Wärmepumpenanlagen mit Wärmeentzug aus dem Grundwasser oder aus dem Erdreich sowie für solche Anlagen, bei denen in seiner Temperatur verändertes Wasser in den Untergrund eingeleitet wird, ist eine Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde, hier derzeit dem Geschäftsbereich 'Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz' des Landkreises Helmstedt, zu beantragen.

### **Bauverbotszone an der Kreisstraße 42 § 9 (6) BauGB und § 24 NStrG**

An der Kreisstraße 42 ist die Ortsdurchfahrtsgrenze nach neuer Stationierung in Höhe km 0,145 (Straße „Schneeberg“ auf der Höhe der Einmündung der Straße „Zum Rosengarten“) festgesetzt.

Außerhalb der Ortsdurchfahrt, entlang der nordwärts daran anschließenden freien Strecke der Kreisstraße gilt grundsätzlich der § 24 NStrG mit seiner Bauverbotszone und seinem Anschlussverbot. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten 'Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist', sind Hochbauten jeder Art, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen i.S. des § 23 Abs. 5 NBauO zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich ist im vorliegenden Fall deshalb so bedenklich, weil sich aus dem Verlauf der Kreisstraße im Einschnitt, der Bodenbeschaffenheit und anthropogenen Einflüssen auf den Wasserhaushalt die Gefahr von Böschungsrutschungen ergibt. Zu größeren derartigen Ereignissen ist es bereits 2016 und 2017 gekommen. Es liegt auf der Hand, dass sich diese Situation verschärfen wür-

de, wenn nahe der Böschung auch Gebäude errichtet werden dürften. Deshalb wird die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO für den Bereich zwischen der Baugrenze und der westlichen Grenze des Baulandes vollständig ausgeschlossen.

Die neu festzusetzende Fläche für die Kompensationspflanzung liegt zwar ebenfalls an der freien Strecke der K 42 und teilweise innerhalb der Bauverbotszone, diese bewirkt für Bepflanzungen jedoch keine Beschränkungen. Solche können sich allerdings aus § 31 Abs. 2 NStrG ergeben, wonach Bepflanzungen und Einfriedungen nicht angelegt werden dürfen, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In Betracht käme hier eine Veränderung der Windströmung durch die Bepflanzung, die die Gefahr von Schneeverwehungen auf der Strecke im Einschnitt erhöhen könnte. Es wird hier jedoch kein solcher Zuwachs beim Gefahrenpotenzial gesehen, so dass von dieser Vorschrift Gebrauch zu machen ist.

#### **14. Bauleitplanverfahren - Abwägung**

Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

#### **15. Verfahrensvermerk**

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 26.06.2018 bis 26.07.2018 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 25.03.2019 durch den Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Groß Twülpstedt, den 14.05.2019

gez. Fricke  
Gemeindedirektor

## **Anhänge**

### **Neuformulierung von Maßnahmen der Grünordnung**

### **Bauleitplanverfahren - Abwägung**



# **Papenrode, Gemeinde Groß Twülpstedt**

## **B-Plan Steinplessen**

### **Neuformulierung von Maßnahmen der Grünordnung**

**Stand 03/2018**

#### **Auftraggeber:**

Samtgemeinde Velpke  
Grafhorsterstraße 6  
38458 Velpke

#### **Bearbeitung:**

Büro Dipl.-Ing. A. Schmolke  
Garten- und Landschaftsarchitekt  
Waldweg 4  
38527 Meine  
Tel. 05307/6347  
Fax 05307/7713  
[www.Schmolke-Landschaftsarchitekt.de](http://www.Schmolke-Landschaftsarchitekt.de)

## Papenrode, Gemeinde Groß Twülpstedt B-Plan Steinplessen Neuformulierung von Maßnahmen der Grünordnung

### Zielsetzung

Der im Jahre 1997 erstellte Bebauungsplan „Steinplessen“ beinhaltet grünplanerische Festsetzungen, insbesondere die festgesetzten Pflanzflächen für Natur und Landschaft von 7.596 m<sup>2</sup> (s. Anlage 1). Die Richtigkeit der ehemaligen Berechnungsgrundlagen wird hier nicht mehr in Frage gestellt.

Diese wurden bisher im Baugebiet Steinplessen jedoch nicht umgesetzt/hergestellt.

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes dennoch Rechnung zu tragen, sollte die Umsetzung der festgesetzten Pflanzflächen nun auf dem nordwestlichen Rand der angrenzenden Ackerflächen verlagert werden (s. Anlage 2).

### Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die erneute Berechnung/Bewertung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage der Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2012, Korrigierte Fassung 25. August 2015).

Als Ausgleich ist die Anlage einer Streuobstwiese (HO) geplant. Nach der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen besitzt ein mittelalter Streuobstbestand die Wertstufe IV. Die Wertigkeit einer Neupflanzung, wie sie im B-Plan festgesetzt werden soll ist mit Wertstufe III niedriger anzusetzen als bei einem bestehenden gut entwickelten Streuobstbestand.

Die vorhandene Ackerfläche mit der Wertstufe I wird durch die Pflanzung einer Streuobstwiese um zwei Wertstufen auf Wertstufe III aufgewertet. Gleichzeitig erhöht sich die ökologische Wertigkeit des schon vorhandenen Vogelschutzgehölzes durch die Vergrößerung von Vegetationsstrukturen nach Osten. Die ursprüngliche Ausgleichsfläche von 7.600 m<sup>2</sup> im Siedlungsgebiet wird durch die Pflanzung einer Streuobstwiese mit Strauchriegeln im Verhältnis 1:2 ausgeglichen (weniger von Menschen geprägt/beeinträchtigt) und kann deshalb auf 3.800 m<sup>2</sup> halbiert werden.

### Planung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem vorhandenen Ackerboden mit geringer Güte (mittlerer Pseudogley, ca. 40 Bodenpunkte, dräniert) soll eine **Streuobstwiese** (HO) angelegt werden. Vorgesehen ist eine Bepflanzung mit Obstbäumen, Hochstämme, STU 12-14. Es sind ausschließlich alte regionale oder gut angepasste überregionale Ostbaumsorten zu verwenden. Folgende Arten/Sorten können verwendet werden (Beispiel):



## - Bäume, Qualität , H. 3xv., mB., 12-14

Äpfel	Altländer Pfannkuchenapfel Finkenwerder Herbstprinz Rote Sternrenette Uphuser Tietjenapfel	Birne	Gute Luise Frühe von Trevoux Gellerts Butterbirne
		Zwetschge	The Cazar Ontario Pflaume

Die Bäume sind in einem Abstand von 10 m bei Äpfeln, 8 m bei Birnen und 6 m bei Zwetschgen zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen (Zaun oder Wildschutzspiralen). Ein Baumschnitt ist in den ersten 10 Jahren alle zwei Jahre durchzuführen.

Untergliedert wird die Obstwiese durch 3-5 m breite und ca. 20 bis 25 m lange **Heckenriegel** (HF) aus folgenden standortgerechten, einheimischen Früchte tragenden Gehölzen quer zur Hanglage (siehe Anlage 3).

## - Sträucher, Qualität 2 x verpfl. O. B., 80 – 100 cm

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	Holunder	Sambucus nigra

Die Sträucher sind in 2 Reihen, Pflanzabstand 1,5m x 1,5m zu pflanzen. Im Anschluss an die Fertigstellungspflege erfolgt eine zweijährige Entwicklungspflege. Für die Dauer der Pflege ist die Pflanzung mit einem Verbiss - Schutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen.

Die gesamte Ausgleichsfläche soll mit einer Mischung aus gebietsheimischen Saatgut (Wildblumen und Wildgräser) angesät werden.

Die Fläche ist 2x pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Aufgestellt:  
Meine, den 06. 03. 2018


**Planungsbüro**

Dipl. Ing. A. Schmolke  
Landschaftsarchitekt  
Waldweg 4  
38527 Meine-Bechtsbüttel

**Telefon:** 05307/6347

**Fax:** 05307/7713

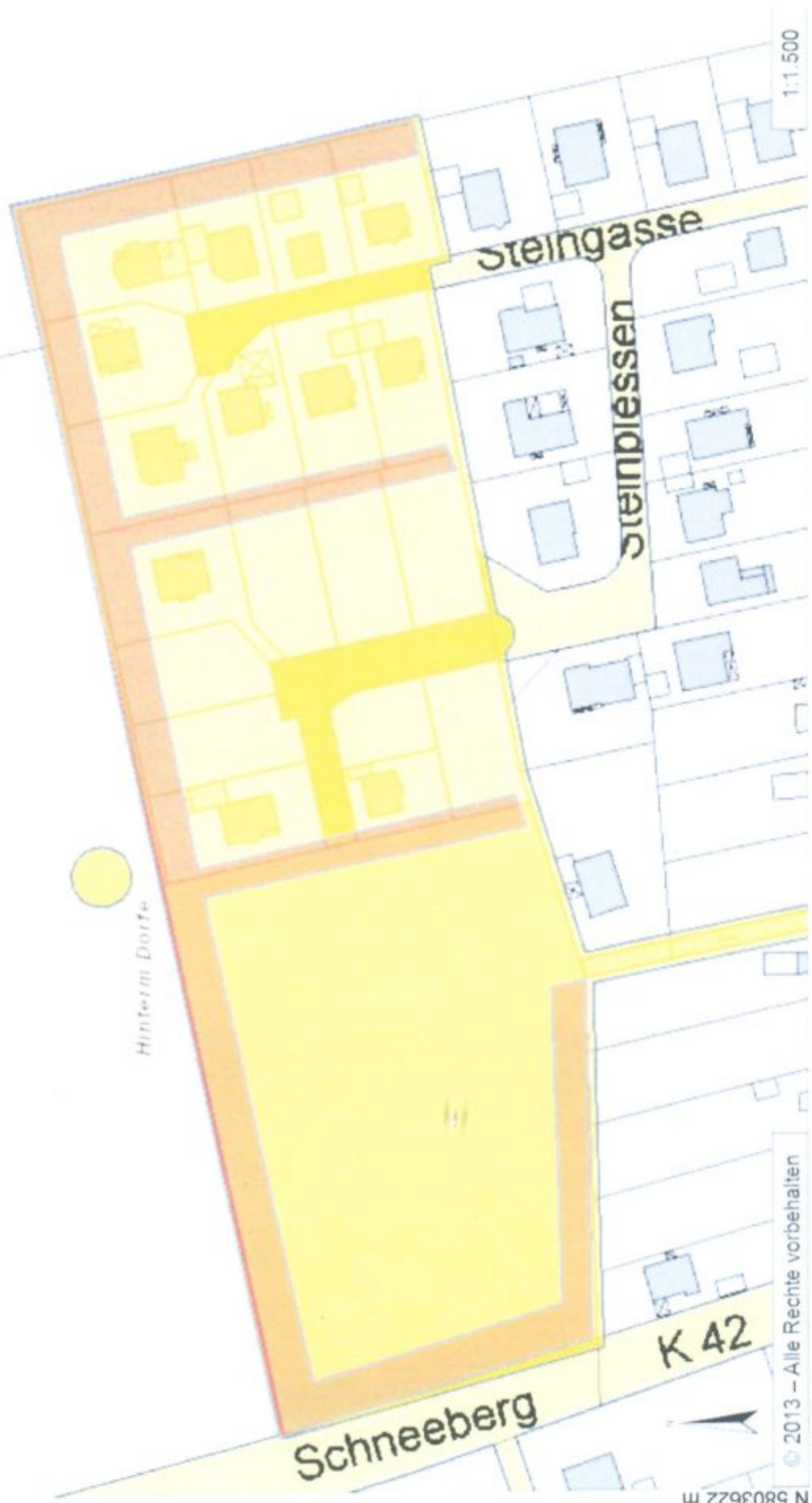
**Mobil:** 0171-6303098

**Email:** [A.Schmolke@T-Online.de](mailto:A.Schmolke@T-Online.de)

**Internet:** [www.Schmolke-Landschaftsarchitekt.de](http://www.Schmolke-Landschaftsarchitekt.de)



( . )



Hinterm Dorfe

Schneeberg

Steingasse

Steinpiessen

K 42

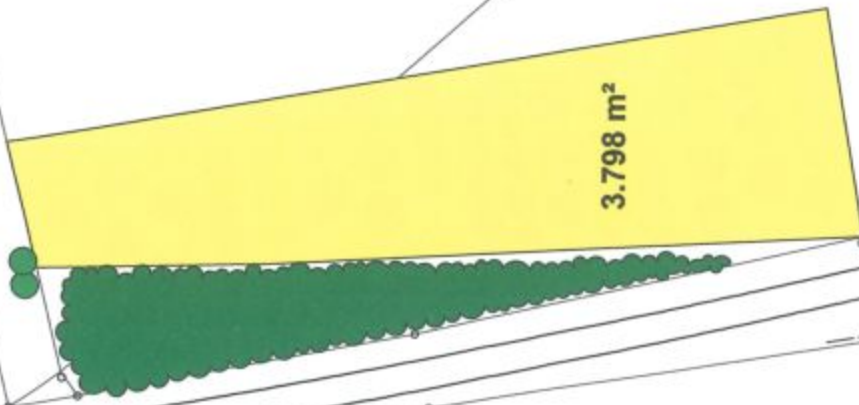
N 5803622 m

© 2013 – Alle Rechte vorbehalten

E 632490 m

1:1.500





Hinterm Dorfe

SL 3 D 55/56



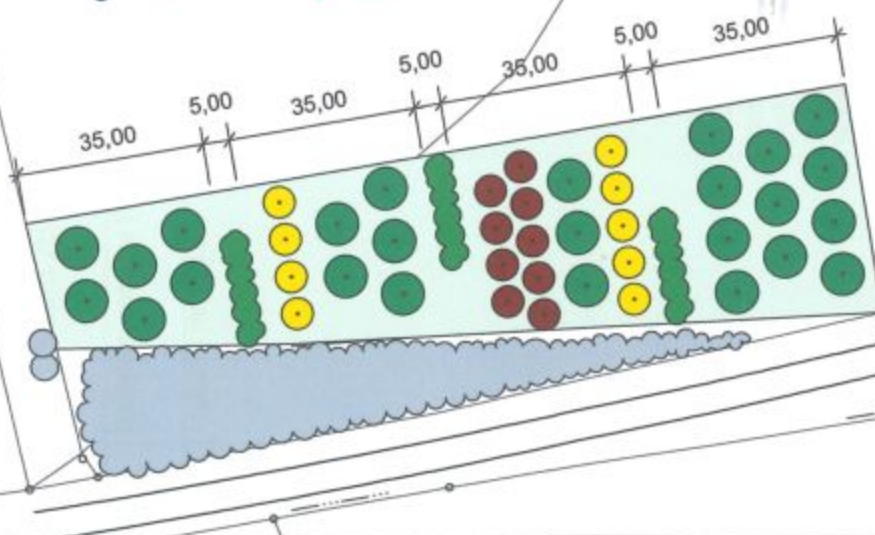
Planungsbüro  
**LGLN**  
Landschaftsplanung  
Landschaftsplanung für Städte und Gemeinden  
Landschaftsplanung für Städte und Gemeinden

**B-Plan Steinplessen**  
**OT Papenrode**  
**Gemeinde Groß Twülpstedt**

Ausgleichsmaßnahme		Anlage 2	
M 1:1.800	Datum: 05.02.2015 gezeichnet: 03.06.2015	Bearbeitung: Büro Dipl.-Ing. A. Schmölke, Garten- u. Landschaftsarchitekt Waldweg 4, 38527 Meine - Bechtolden Tel.: 05307/6347 Fax: 05307/7713 Internet: www.schmölke-landschaftsarchitekt.de	
Lageplan		Bau- u. Plan-Steinplessen-Lageplan	

# Legende

- vorh. Vogelschutzgehölz
- Äpfel
- Zwetschgen
- Birnen
- Heckenriegel
- Ansaatfläche Wildblumen/Wildgräser



Hinterm Dorfe

SL 3 D 55/56

Plangrundlage:  
LGLN  
Landesamt für Statistik  
und Landesentwicklung Niedersachsen

## B-Plan Steinplessen OT Papenrode Gemeinde Groß Twülpstedt

Strukturkonzept Streuobstwiese		Anlage 3	
M 1:1.000	Datum: 05.02.2015 gezeichnet: 01.03.2018	Draht: B-Plan-Steinplessen.vxd Layout:	
Bearbeitung: Büro Dipl. Ing. A. Schmoll, Garten- u. Landschaftsarchitekt Waldweg 4, 38527 Meise - Bechtelshausen Tel: 05307/6347 Fax: 05307/7713 Internet: www.schmolle-landschaftsarchitekt.de			



Beteiligung der Behörden und sonstige TÖB gem. § 4 Abs. 2 und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 26.06. bis zum 26.07.2018

Stand: 31.07.2018

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 18.07.18	Landkreis Helmstedt	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes habe ich bereits unter dem 10.04.2018 eine Stellungnahme abgegeben und darin eine Reihe von Planungsbeiträgen zu verschiedenen Themenbereichen mitgeteilt. Seither sind zwar redaktionelle Korrekturen am Bebauungsplan und teilweise umfangreiche Ergänzungen an der Entwurfsbegründung (z. B. in deren Abschnitten 12. und 13.) vorgenommen worden, räumlicher Geltungsbereich und Festsetzungsinhalt sind jedoch unverändert geblieben. Den nunmehr vorliegenden Entwurf beurteile in meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.</p> <p><b>Hinweis Wegeverbindung zur Lindenstraße</b> Meinem Hinweis, dass der im Zuge der Flurstücke 22 und 23/1 nach Süden weisende Teil des wirksamen Bebauungsplanes gesondert und ausdrücklich aufgehoben werden muss, möchte die Gemeinde in der Sache offenbar folgen, wie sich aus dem Abschnitt 6.1 der Entwurfsbegründung ergibt. Dies erfordert jedoch – wie schon in der Vergangenheit gesagt – eine bestimmte justiziable Form, nämlich die Einbeziehung dieser Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sodann dafür beispielsweise eine zeichnerische Festsetzung als „Aufhebungsbereich“ oder eine textliche Festsetzung, die den wirksamen Bebauungsplan bezüglich dieser Teilfläche ausdrücklich aufhebt. Auch die (Teil-)Aufhebung eines Bebauungsplanes ist ein Akt der Rechtsetzung, und dieser setzt die Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich eines (neuen) Bebauungsplanes oder einer Aufhebungssatzung voraus. Andernfalls würde der bisherige Bebauungsplan für die beiden Flurstücke fortgelten, und ich wäre als Bauaufsichtsbehörde gehalten, der Festsetzung als „Straßenverkehrsfläche“ auch für die Zukunft Geltung zu verschaffen.</p> <p><b>Hinweis Verlagerung Kompensationsflächen und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft</b> Den Wechsel zu einer Kompensation auf Flächen außerhalb des Baulandes, der die Eigentümer der Baugrundstücke von unnötigen Restriktionen befreit, begrüße ich nach wie vor, weise aber nochmals darauf hin, dass damit für das optische Erscheinungsbild des Baugebietes von außen her Gefahren verbunden sind, insbesondere nachdem Nebenanlagen bis an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen heran errichtet werden dürfen. Eine Festsetzung, die im nördli-</p>	<p><b>Der Hinweis</b> In der Entwurfsbegründung wird unter dem Abschnitt 6.1 'Geltungsbereich' folgende Aussage getroffen: <i>Im Süden werden die bisher erfassten Wegeparzellen 22 und 23/1 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1. Änderung) herausgenommen. Die ursprüngliche Festsetzung als 'Öffentliche Straßenverkehrsfläche' bleibt bestehen.</i> Für diesen Teilbereich ist somit eine Aufhebung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</b> Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist ausschließlich die Verlagerung der Kompensationsmaßnahmen. Die Gemeinde beabsichtigt keine weiteren Änderungen des Bauteilplanes.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>chen Randbereich des Baulandes die Anwendbarkeit des § 23 Abs. 5 BauNVO einschränkt bzw. ausschließt, erschiene mir vor diesem Hintergrund nach wie vor dringend empfehlenswert.</p> <p><b>Hinweis Trägerschaft Kompensationsmaßnahme</b>  Aus der Zuordnung der Kompensationsmaßnahme zu dem Baugebiet nach § 135a BauGB, die am Ende der textlichen Festsetzung Nr. 2 erfolgt, lässt sich über den Absatz 2 dieser Vorschrift indirekt schlussfolgern, dass die Gemeinde bezüglich der Durchführung tätig werden wird. Zunächst einmal richten sich Festsetzungen eines Bebauungsplanes jedoch grundsätzlich an den Eigentümer der damit überzogenen Fläche, und Eigentümer der hier in Rede stehenden Fläche ist eine natürliche Person, die an der Durchführung der Kompensationsmaßnahme keinerlei Interesse haben dürfte. Der Vorteil, der üblicher Weise von der Trennung von Bauland und Kompensation erwartet wird, droht damit nicht einzutreten. Vor diesem Hintergrund sehe ich nach wie vor Bedarf für eine ausdrückliche Aussage zur Verantwortung für die Kompensationsmaßnahme.</p> <p><b>Hinweis Vergrößerung der Baufelder</b>  Auf meine Empfehlung, die Baugrenzen nach dem Verzicht auf die Pflanzstreifen innerhalb des Baulandes die Baugrenzen großzügiger zu ziehen, sehe ich keine Reaktion; ich wiederhole sie deshalb. Weder sind die überbaubaren Flächen großzügiger gewählt worden, noch ist der Abschnitt 6.4 der Entwurfsbeurteilung in irgend einer Weise ergänzt worden, sondern dort wird weiterhin axiomatisch behauptet, die aus dem alten Bebauungsplan übernommenen „Baufelder“ böten eine ausreichende Flexibilität für die Wahl der Gebäudestandorte. Darauf, dass das Wohnhaus „Steinplessen 22“ schon heute die nunmehr unnötig restriktiv gezogene Baugrenze zur seitlichen Grundstücksgrenze hin überschreitet, hatte ich bereits in der Vergangenheit hingewiesen, und für mich ergibt sich außerdem die Frage, was die Grundstücke Steinplessen 20 und 22 einerseits sowie 24 und 26 andererseits voneinander unterscheidet und ihre ungleiche Behandlung in Bezug auf die Bestimmung der überbaubaren Flächen rechtfertigt. Die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan ist in besonderer Weise eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne des Artikel 14 GG und wäre im Hinblick darauf zu rechtfertigen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b>  Die Kompensationsmaßnahme wird von der Gemeinde durchgeführt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</b>  Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist ausschließlich die Verlagerung der Kompensationsmaßnahmen.  Die Gemeinde beabsichtigt keine weiteren Änderungen des Bauleitplanes.</p>



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p><b>Hinweis Baumstandorte in den Straßen</b> Auf meinen Planungsbeitrag, in dem ich empfohlen hatte, auf die Festsetzungen zu Bepflanzungen im Straßenraum zu verzichten, sehe ich inzwischen insofern eine Reaktion, als der Abschnitt 6.8.1 der Entwurfsbegründung um einen zweiten Absatz ergänzt worden ist, in dem die hinter der Bepflanzung stehende Absicht erläutert wird. Daran, dass eine Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen durch Anpflanzungen sinnvoll ist, habe ich auch keine Zweifel, ich wende mich jedoch dagegen, dass diese bereits im Bebauungsplan verbindlich (und lage-treu!) fixiert wird, ohne dass die eigentlichen Tiefbaumaßnahmen bekannt sind. Sie sollte stattdessen der später folgenden gesonderten Straßenausbauplanung überlassen bleiben, die ohnehin erstellt werden muss und wesentlich besser als der Bebauungsplan gewährleisten kann, dass der Ausbau nicht nur regel-son-derm auch bedarfsgerecht ist. Aufgabe des Bebauungsplanes ist lediglich, die benötigten Flächen zu sichern und ggf. mittels Vorkaufsrechten oder Enteignung verfügbar zu machen, mit Vorgaben zur Ausgestaltung der öffentlichen Ver-kehrsräume wird ihm jedoch eine Funktion beigelegt, für die er nicht bestimmt und nicht geeignet ist.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</b> Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist ausschließlich die Verlagerung der Kompensationsmaßnahmen. Die Gemeinde beabsichtigt keine weiteren Änderungen des Bauleitplanes.</p>
		<p><b>Hinweis Vogelschutzgehölz</b> Unberücksichtigt geblieben ist meine Empfehlung, das zwischen der Kreisstraße und der in den Planbereich einbezogenen Kompensationsfläche gelegene „Vo-gelschutzgehölz“ in den Planbereich mit einzubeziehen und durch eine geeigne-te Festsetzung seinen langfristigen Fortbestand zu sichern. Dieser langfristige Fortbestand ist sowohl nach Auffassung der Gemeinde als auch nach meiner Auffassung dringend wünschenswert, weil dieses Gehölz und die anzulegende Streuobstwiese in einer bedeutsamen Wechselwirkung zueinander stehen werden. Wie bereits weiter oben gesagt, steht die Fläche mit dem Vogelschutz-gehölz in privatem Eigentum, und die Gemeinde verfügt abgesehen von frei zu verhandelnden Vereinbarungen nicht über ein Instrumentarium, um Einfluss auf des Schicksal des Gehölzes zu nehmen.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</b> Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist ausschließlich die Verlagerung der Kompensationsmaßnahmen. Die Gemeinde beabsichtigt keine weiteren Änderungen des Bauleitplanes.</p>
		<p><b>Hinweis Bauverbotszone K 42</b> Auf meinen Planungsbeitrag zur Nachbarschaft der Kreisstraße 42 zu dem Baugebiet hin ist einerseits eine zweite nachrichtliche Übernahme in Textform in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die auf die Nutzungsbeschränkun-</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt</b> Dem Hinweis wird insofern gefolgt, dass in den zeichnerischen Festsetzungen die Bauverbotszone nach § 24 NStrG als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, nachrichtlich gekennzeichnet wird.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>gen aus § 24 NStGr entlang der freien Strecke der Kreisstraße verweist, und andererseits ist die Grenze zwischen Ortsdurchfahrt und freier Strecke in der Planzeichnung markiert worden. Das reicht jedoch nicht aus, um meine Belange als Träger der Straßenbaulast in dem erforderlichen Umfang zu berücksichtigen. Innerhalb des Planbereiches können nämlich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Grundstücksgrenze unbeschränkt untergeordnete Nebenanlagen errichtet werden, nachdem die Verpflichtung zur Bepflanzung entfallen ist; dagegen hatte ich insbesondere im Hinblick auf die erwiesene Instabilität der Böschung Bedenken angemeldet. Die Möglichkeit zur Errichtung solcher Anlagen wird in § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich eröffnet, soweit keine andere Festsetzung getroffen wird, und eine solche Festsetzung fehlt im Bebauungsplan bisher. Der Verweis auf § 24 NStGr in der nachrichtlichen Übernahme Nr. 2 reicht nicht aus, denn gerade der dort erwähnte § 24 Abs. 6 NStGr gibt den Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorrang gegenüber den straßenbaurechtlichen Nutzungsbeschränkungen, so dass diese im Planbereich wirkungslos werden. Die Aussage oben auf Seite 14 der Entwurfsbegründung, die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO werde im Randbereich des Baulandes ausgeschlossen, ist also derzeit falsch. Um das von mir für erforderlich gehaltene Ergebnis zu erzielen, muss vielmehr im Bebauungsplan eine entsprechende (textliche) Festsetzung getroffen werden, die mindestens zwischen der Baugrenze (und ihrer Verlängerung nach Norden und nach Süden) sowie der westlichen Grundstücksgrenze die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich ausschließt bzw. auf Einfriedungen und ggf. Stützmauern beschränkt.</p> <p>Der Entscheidung, dass die Baugrenzen am westlichen Rand des Baugebietes in ihrem bisher festgesetzten Verlauf beibehalten werden sollen, hatte ich bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme zugestimmt; dabei bleibt es.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</b> Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist ausschließlich die Verlagerung der Kompensationsmaßnahmen. Die Gemeinde beabsichtigt keine weiteren Änderungen des Bauleitplanes.</p>

#### Hinweis Dachneigung von Nebengebäuden (ÖBV)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung mit ihren Vorgaben zu Dachneigung und Dachdeckung für alle Gebäude ist trotz meiner in der Vergangenheit geäußerten Bedenken unverändert beibehalten worden. Dass sie insbesondere bei der Errichtung von Carports nicht befolgt wird, ist auf dem linken unteren Bild auf Seite 6 der Entwurfsbegründung deutlich sichtbar. Damit sind baurechtswidrige Zustände entstanden. Hält die Gemeinde dennoch uneingeschränkt an der



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>örtlichen Bauvorschrift in ihrer bisherigen Form fest, so würde dies dem Buchstaben des Gesetzes nach dazu führen, dass die baurechtswidrigen Zustände geahndet und ihre Beseitigung veranlasst werden müsste. Dass außerdem eine Abhängigkeit zwischen der Dachform, der sich daraus ergebenden Gebäuhöhe und den Grenzabstandsvorschriften des Bauordnungsrechts besteht, hatte ich bereits in der vor-ausgegangen Stellungnahme gesagt. Ich empfehle deshalb nochmals, zumindest untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports aus dem sachlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung auszunehmen.</p> <p>Im Übrigen halte ich überhaupt für fraglich, ob das erklärtenmaßen gesteckte Ziel der örtlichen Bauvorschrift, „die dorf- und landschaftsgerechte Integration des Baugebietes sicherzustellen“ und „Disharmonie im Ortsbild zu vermeiden“, realistisch ist, wenn noch nicht einmal die Dachform geregelt ist und deshalb beispielsweise auch Pult- oder Sheddächer zulässig sind.</p>	
		<p><b>Hinweis Wasserschutzgebiet</b></p> <p>Die Belegenheit des Planbereiches innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Rümmen“ ist inzwischen richtig angegeben, und auch die Erläuterung auf Seite 13 der Entwurfsbegründung ist meiner Empfehlung gemäß geändert worden. Damit ist dieser Planungsbeitrag erledigt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p><b>Hinweis Archäologische Fundstellen</b></p> <p>Zu archäologischen Fundstellen innerhalb des Planbereiches oder in dessen näherer Umgebung liegen mir gegenüber dem Zeitpunkt, in dem ich meine vorausgegangene Stellungnahme abgegeben habe, keine neuen Erkenntnisse vor.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p><b>Hinweis Korrektur GFZ</b></p> <p>Die redaktionelle Korrektur zur eindeutigen Unterscheidung von GRZ und GFZ ist inzwischen ausgeführt und damit auch mein diesbezüglicher Planungsbeitrag erledigt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p><b>Hinweis Kosten</b></p> <p>Das Entstehen einer Kostenbelastung für die Gemeinde wird im Abschnitt 11. der Entwurfsbegründung wiederum verneint.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## Bebauungsplan „Steinplessen II, 1. Änd.“

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
2.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		
3.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		
4.	Wasserverband Vorsfelde		
5. 28.06.18	Unterhaltungsverband Oberaller	Dem Bebauungsplan wird zugestimmt	
6.	LBEG Landesamt für Berg- bau-, Energie und Geologie		
7.	E.ON Kraftwerke GmbH		
8.	E.ON Energy from Waste AG		
9.	E.ON Netz		
10.	TenneT TSO		
11. 31.07.18	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	<p>Mit Schreiben vom 16.04.2018 hatten wir uns zur Planung bereits geäußert. Wir halten an den darin getroffenen Aussagen der Stellungnahme fest, in der wir den zusätzlichen Flächenverbrauch bemängeln und auf die Beachtung des Dränsystems hinweisen.</p> <p><b>Hinweis</b> Die Aspekte der Stellungnahme sind im aktuellen Planentwurf unter Punkt 12 „Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange“ nur teilweise und insgesamt nicht schlüssig übernommen worden. Wir bitten um Nachbesserung.</p>	<p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Begründung wird geändert.</p>



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p><b>Stellungnahme vom 13.04.18</b></p> <p><b>Anregung</b> Aus landwirtschaftlicher Sicht empfehlen wir an der ursprünglichen Kompensationsplanung festzuhalten.</p> <p><b>Hinweis landwirtschaftliche Immissionen</b> Die zu tolerierenden Immissionen, die durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden, werden im Begründungstext thematisiert. Grundsätzlich befürworten wir - wie ursprünglich vorgesehen - die Umsetzung der Kompensation im Plangebiet und den Erhalt der Schutzhecke, da sie die landwirtschaftlich verursachten Immissionen abpuffern und Immissionskonflikte vorbeugen kann. Darüber hinaus sehen wir kritisch, dass durch das Planvorhaben zusätzlich landwirtschaftliche Nutzfläche verbraucht wird.</p> <p><b>Hinweis Drainage</b> Sollte trotz der landwirtschaftlichen Aspekte an dem Vorhaben festgehalten werden ist zu beachten, dass das Plangebiet drainiert ist und das angrenzende Dränsystem durch die Planumsetzung nicht beeinträchtigt wird. Dränpläne könnte der Flächenbewirtschafter Christian Knupper aus Papenrode zur Verfügung stellen. Erforderlichenfalls sind die Dränagerohre von Überpflanzung frei zu halten oder die Ausgestaltung bzw. Art der Kompensation an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen und von Gehölzpflanzungen abzuweichen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die bisher festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Baufläche wurden nicht umgesetzt, da diese den Interessen der Bauherrschaften zuwider laufen. Eine Um- und Durchsetzung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahme auf der Grundlage des § 178 BauGB ist für die Gemeinden mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden. Der Wechsel von einer gebietsinternen zu einer externen Lösung ist mit allen Beteiligten, einschließlich mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Um möglichen Immissionen entgegenzuwirken, werden freiwillige Anpflanzungen in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen auf den privaten Baugrundstücken angeregt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Bei der Umsetzung werden die Anforderungen an die Funktionstauglichkeit des Dränsystems berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Dränsystems ist aufgrund der vorliegenden topografischen Gegebenheiten nicht zu erwarten.</p>
12.	LGLN Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften		
13.	Deutsche Post AG		

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
14.	DB Services Immobilien GmbH		
15.	Deutsche Telekom Netzproduktion		
16.	E.ON Avacon AG		
17.	PURENA GmbH		
18.	LSW Netz Wolfsburg		
19.	Harzwasserwerke		
20.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig		
21.	Gesundheitsamt des Landkreises Helmstedt		
22.	Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigung		
23.	Wehrbereichsverwaltung Nord		
24.	KVG Betriebshof Helmstedt		
25.	Nds. Forstamt Wolfenbüttel		
26.	Industrie- und Handelskammer Braunschweig		
27.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade		



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
28.	Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim		
29.	Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig		
30.	Agentur für Arbeit		
31.	Finanzamt Helmstedt		
32.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Blma)		
33.	Freiwillige Feuerwehr		
34. 27.06.18	Der Samtgemeindedirektor als örtlicher Selbstschutzeiter	Keine Bedenken	
35	LGLN - Katasteramt Helmstedt	Keine Bedenken	
36.	Polizeiinspektion Helmstedt		
37.	Regionalverband Großraum Braunschweig		
38.	Staatliches Baumanagement Braunschweig		
39	NABU Niedersachsen		

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
-------------------	------------------------	--	----------

## Interessenverbände

IV 1. 10.07.18	Nds. Landvolk	Keine Bedenken Hinweis Es darf zu keinen weiteren Verlagerungen von Kompensationsmaßnahmen auf Ackerflächen kommen. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind die Hinweise zu 6.2 Art der baulichen Nut- zung und zu 8. Immissionen zu begrüßen.	
-------------------	---------------	---	--

Nachbargemeinden und  
Mitgliedsgemeinden

N 1.	Stadt Wolfsburg		
N 2.	Stadt Königslutter		
N 3.	Gemeinde Rennau		
N 4.	Gemeinde Querenhorst		
M 1.	Gemeinde Bahrdorf		
M 2.	Gemeinde Velpke		

## Private Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

P	Liegen nicht vor		
---	------------------	--	--



# Gemeinde Groß Twülpstedt Ortsteil Papenrode



## Bebauungsplan Steinplessen II Neuauufstellung mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

zugleich 1. Änderung und teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Steinplessen II

### Zusammenfassende Erklärung





## **Zusammenfassende Erklärung**

### **zum Bebauungsplan der Gemeinde Groß Twülpstedt**

### **„Steinplessen II Neuaufstellung mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)“**

### **zugleich 1. Änderung und teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Steinplessen II**

#### **A Ziel des Bebauungsplanes**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Steinplessen II wurde am 16.07.1998 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet im Nordosten von Papenrode mit ca. 30 Einfamilienhäusern geschaffen. Die Realisierung erfolgte in drei Bauabschnitten. Die Bebauung ist bis auf wenige, noch nicht bebaute Grundstücke abgeschlossen.

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes sind die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken. Vorgesehen sind Pflanzstreifen in 10 m Breite, die an den Rändern des Baugebietes und zwischen den einzelnen Bauabschnitten angeordnet sind. Die Anpflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt auf einer Fläche von ca. 7.600 m<sup>2</sup> festgesetzt worden.

Diese Pflanzgebote sind bei den Grundstückseigentümern auf wenig Gegenliebe gestoßen. Eine Umsetzung ist bisher nicht, oder nur ansatzweise erfolgt. Daher hat die Gemeinschaft der Eigentümer zusammen mit der Verwaltung und der Politik nach Alternativen gesucht. Der einvernehmliche Lösungsvorschlag, für den von allen Grundstückseigentümern eine verbindliche Zusage vorliegt, sieht eine 'Verlagerung' der Kompensationsmaßnahmen auf die nördlich angrenzende Ackerfläche vor. Hier ist in der Nachbarschaft zum westlich vorhandenen Gehölzstreifen eine Streuobstwiese geplant.

Zur Umsetzung ist die Neuaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes sieht einerseits die Aufhebung der bisher festgesetzten Pflanzstreifen vor und setzt andererseits im erweiterten Geltungsbereich Anpflanzungen für die Streuobstwiese fest. Weitere Änderungen zur Art und zum Maß der Nutzung, zur Bauweise und den überbaubaren Flächen sind nicht vorgesehen. Alle Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschrift werden aus dem alten Planungsrecht übernommen.

#### **B Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen hat die Gemeinde die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a (BauGB) zu berücksichtigen.

Ein Umweltbericht ist aufgrund Beibehaltung der Grundzüge der Planungsziele nicht erforderlich.

Der im Jahre 1997 erstellte Bebauungsplan „Steinplessen“ beinhaltet Festsetzungen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die als 7.596 m<sup>2</sup> Pflanzflächen für Natur und Landschaft auf den privaten Baugrundstücken festgelegt wurden. Diese wurden bisher im Baugebiet Steinplessen jedoch nicht umgesetzt/hergestellt.

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes dennoch Rechnung zu tragen, sollen der festgesetzten Pflanzflächen nun auf dem nordwestlichen Rand der angrenzenden Ackerflächen verlagert werden.



### Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die erneute Berechnung/Bewertung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage der Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2012, Korrigierte Fassung 25. August 2015).

Als Ausgleich ist die Anlage einer Steuobstwiese (HO) geplant. Nach der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen besitzt ein mittelalter Streuobstbestand die Wertstufe IV. Die Wertigkeit einer Neupflanzung, wie sie im B-Plan festgesetzt werden soll ist mit Wertstufe III niedriger anzusetzen als bei einem bestehenden gut entwickelten Streuobstbestand.

Die vorhandene Ackerfläche mit der Wertstufe I wird durch die Pflanzung einer Streuobstwiese um zwei Wertstufen auf Wertstufe III aufgewertet. Gleichzeitig erhöht sich die ökologische Wertigkeit des schon vorhandenen Vogelschutzgehölzes durch die Vergrößerung von Vegetationsstrukturen nach Osten. Die ursprüngliche Ausgleichsfläche von 7.600 m<sup>2</sup> im Siedlungsgebiet wird durch die Pflanzung einer Streuobstwiese mit Strauchriegeln im Verhältnis 1:2 ausgeglichen und kann deshalb auf 3.800 m<sup>2</sup> halbiert werden.

Überwachungsmaßnahmen, die über die gesetzliche Zuständigkeit der Fachbehörden hinausgehen sind nicht notwendig.

## **C Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 02.05.2018 bis zum 11.05.2018 durch Auslage der Planunterlagen statt. Es bestand die Möglichkeit zur Unterrichtung und Erörterung der Planinhalte.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 12.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.04.2018 aufgefordert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im geringen Umfang Anregungen zu der Verlagerung der Ausgleichsmaßnahmen vorgetragen. Diese Anregungen wurden abgewogen und soweit sinnvoll berücksichtigt.

Weitere Anregungen, die nicht den Planinhalt der Bebauungsplanänderung betrafen, wurden zurückgewiesen.

### Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 26.06.2018 bis 26.07.2018 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06.2018 über die öffentliche Auslegung informiert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vom Landkreis Helmstedt, von der Landwirtschaftskammer und dem Landvolk vorgetragen. Diese Hinweise und Anregungen wurden abgewogen.

**D Gründe für die Auswahl des Planes**

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung der Kompensationsmaßnahmen zu schaffen. Sinnvolle räumliche und inhaltliche Alternativen des Vorhabens liegen nicht vor.

**E Abwägung**

Viele Belange sind bereits im Planverfahren im Rahmen der planerischen Abwägung erkannt und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Des Weiteren wurde Abwägungsmaterial erarbeitet, um dem Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt eine Gewichtung der einzelnen Belange zu ermöglichen.

Der Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt hat die Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange vorgenommen.

**E Rechtskraft**

Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt am 25.03.2019 gefasst.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 22 des Landkreises Helmstedt am 29.05.2019 erlangte der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft.

Groß Twülpstedt, den 13.06.2019

gez. Fricke  
Gemeindedirektor