

Begründung zum Bebauungsplan "Auefeld West"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011



In Kraft getretene Fassung

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

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Allgemeines Wohngebiet	5
2.2 Verkehrsflächen / Erschließung	6
2.3 Ver- und Entsorgung	6
2.4 Brandschutz	7
2.5 Baugrund	7
2.6 Immissionsschutz	8
2.7 Grünordnung und Landschaftspflege	8
3.0 Umweltbericht	9
3.1 Einleitung	9
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	9
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	9
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	10
3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	10
3.2.2 Eingriffsbilanzierung	13
3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung	13
3.2.3 Entwicklungsprognose	16
3.2.4 Wechselwirkungen	16
3.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	16
3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten	17
3.3 Zusatzangaben	17
3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	18
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	18
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	19
5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	19
5.2 Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden	19
5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden	19
6.0 Zusammenfassende Erklärung	19
6.1 Planungsziel	19
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	20
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	20
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	21
9.0 Verfahrensvermerk	21

1.0 Vorbemerkung

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

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

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

In der Samtgemeinde Velpke leben mit Stand vom September 2012 rd. 12.250 Einwohner, davon in der Gemeinde Velpke rd. 4.650 Einwohner. Der Hauptort Velpke ist über die Bundesstraßen B 244 und B 188 gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Das Plangebiet befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Klein Twülpstedt und grenzt an ein allgemeines Wohngebiet.

Die Gemeinde Groß Twülpstedt liegt im Südosten des Samtgemeindegebietes. Sie besteht aus den Ortsteilen Groß Sisbeck, Groß Twülpstedt, Klein Sisbeck, Klein Twülpstedt, Papenrode, Rümmer und Volkmarsdorf. Nach einer gemeindeeigenen Zählung mit Stand vom 02.01.2013 hatte die Gemeinde rd. 2.580 Einwohner. Davon entfielen auf Klein Twülpstedt rd. 340. In das Straßennetz ist Klein Twülpstedt über die Kreisstraße K 40 und die Bundesstraße B 244 gut eingebunden.

Der Plangeltungsbereich mit einer Größe von rd. 0,81 ha befindet sich im Westen der bebauten Ortslage am Übergang zur freien Landschaft zwischen dem Ortsrand und einem bisher im Außenbereich befindlichen Siedlungssplitter.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

Nach regionalplanerischen Vorgaben ist Klein Twülpstedt unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten und dem Grundzentrum Velpke zugeordnet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 befindet sich der zur Planung herangezogene Bereich von Klein Twülpstedt westlich von Bereichen, die als bauleitplanerisch gesichert festgelegt sind. Der Plangeltungsbereich ist als Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)) festgelegt. Darüber hinaus sind für den Bereich keine zeichnerischen Festlegungen getroffen. Unterhalb der grundzentralen Ebene ist Klein Twülpstedt unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Der Bedarf hierfür wird mit 3,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner angenommen. Für Klein

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der z. Zt. gültigen Fassung von 2008

Twülpstedt ist somit ein Bedarf von 6 Bauplätzen in 5 und von 12 Bauplätzen in 10 Jahren festzustellen. Durch die Planung werden ca. 8 Bauplätze entstehen.

Da die Ortslage von Klein Twülpstedt stark durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt ist und auf diese gem. § 5 BauNVO einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist, so dass direkt im Ort keine Wohnbebauung errichtet werden kann, gleichzeitig aber auch die Eigenentwicklung von Klein Twülpstedt berücksichtigt werden muss, erachtet die Gemeinde ein Herauslösen der Flächen aus den Zielen der Raumordnung als angemessen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke stellt für den durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereich bisher Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für die Ortslage Klein Twülpstedt ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 23. Änderung seit 1998 wirksam. Im Parallelverfahren, im Rahmen der 44. Änderung, wird für den Plangeltungsbereich Wohnbaufläche dargestellt. Im Ergebnis wird der Bebauungsplan dann gem. § 1 Abs. 5 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Im Vorfeld der Planung wurde eine Standortuntersuchung für die Ortslage Klein Twülpstedt in der Gemeinde Groß Twülpstedt durchgeführt. Da Klein Twülpstedt stark landwirtschaftlich geprägt ist und die landwirtschaftlichen Betriebe gem. § 5 BauNVO vorrangig einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind, waren aus diesem Grund scheinbar ortskernnahe Lückenschlüsse/ Arrondierungen nicht möglich. Weitere Ausschlusskriterien waren Belange des Verkehrs und vorhandene Infrastruktur sowie Emissionen. Die Standortdiskussion wurde in Gänze auf der Ebene des Flächennutzungsplans geführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Baunutzungsverordnung von 1990 in der zuletzt geänderten Fassung verwendet. Dabei wird aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entwickelt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, auf deren Grundlage die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und gesichert werden.

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

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

Durch den Bebauungsplan wird in westlicher Verlängerung der Straße "Auefeld" am Westrand der bebauten Ortslage ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Westen grenzt der Plangeltungsbereich an eine Strauch-Baum-Hecke und darüber hinaus einen Wirtschaftsweg an. Im Rahmen der Planung wird die Hecke durch eine Erhaltungsbinding gesichert und durch eine Anpflanzfestsetzung ergänzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortslage Klein Twülpstedt nach rd. 10 bis 15 Jahren wieder Bauplätze für den Bedarf der Eigenentwicklung bereitstellen zu können. Hier sind in der dörflich geprägten Ortslage vor allem auch große Bauplätze gefragt.

Aus agrarstrukturellen Erwägungen wird der gesamte, ca. 0,81 ha große Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung und dem westlich angrenzenden Wirtschaftsweg zur Planung herangezogen. Die Erschließung erfolgt über die Straße "Auefeld" durch deren westliche Verlängerung und Ergänzung durch eine neue Planstraße.

Ziele der Planung sind:

- Die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Weiterführung einer vorhandenen Straße,
- angemessene planerische Reaktion auf die im Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe,
- Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Klein Twülpstedt,
- Inanspruchnahme einer gut zu erschließenden Fläche und effiziente Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen durch deren Erweiterung.

Es wird lediglich mit einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs durch die neuen Anwohner von 8 Grundstücken gerechnet. Es wird sich voraussichtlich ausschließlich um Anliegerverkehr handeln.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Auefeld" umfasst eine Fläche von ca. 0,81 ha. Es werden allgemeines Wohngebiet und dessen Erschließung festgesetzt.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

In östlicher Verlängerung der Straße "Auefeld" in Klein Twülpstedt wird im Umfang von ca. 0,68 ha ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Wahl des Gebietscharakters wird es ermöglicht der dörflich geprägten Ortslage entsprechenden Nachfragen, nach großen Grundstücken zu entsprechen.

Bei dem zur Planung herangezogenen Bereich handelt es sich um eine bisher ackerwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich auch künftig am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden wird. Insofern ist es erstrebenswert, dass die neuen Anwohner nach Süden eine Randbepflanzung als Zierhecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vornehmen, so dass im Laufe der Zeit eine landschaftsgerechte Hecke entsteht. Insofern wird am Südrand eine Anpflanzfestsetzung getroffen. Die im Westen vorhandene Hecke wird nicht in die Planung mit einbezogen. Sie dient bereits als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für ein anderes Vorhaben. Beide Heckenpflanzungen bewirken eine Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird auf die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung reagiert, die ein- und zweigeschossige Bebauung aufweist. Es wird eine zweigeschossige Bauweise zugelassen, um der Errichtung der

populären Toskanahäuser nachzukommen. Um den Grad der zulässigen Ausnutzung der Baugrundstücke zu definieren, wird eine GRZ von 0,3 gewählt. Dies geschieht, um die Bodenversiegelung im Hinblick auf das Minimierungsgebot gem. BNatSchG zu begrenzen. Dabei wird insbesondere auch Bezug genommen auf die in der Nachbarschaft realisierte Bebauung. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden zugelassen, um angemessene Spielräume offen zu halten. Dies wird sowohl im Bezug auf den bestehenden Ortscharakter als auch im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes im Hinblick auf Eingriffe in Natur und Landschaft als angemessen erachtet.

Entsprechend der zugelassenen Zweigeschossigkeit wird die Geschossflächenzahl von 0,6 gewählt. Um trotz der zugelassenen zwei Geschosse darauf hinzuwirken, dass die Höhenentwicklung angemessen bleibt und um am Übergang zur freien Landschaft ein harmonisches Ortsbild sicherzustellen, wird die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen auf 7,5 m begrenzt. So kann entweder ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem flach geneigten Dach (Toskanahaus) realisiert werden oder ein eingeschossiges Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

Mit der Baugrenze, die mit 3,0 m Abstand zu den jeweiligen Straßen- oder Wegegrenzen festgesetzt wird und zu der Anpflanzfestsetzung mit 1,0 m Abstand, ist von Bauherren ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bebauung geboten. Lediglich im Osten wird ein Abstand der Baugrenze von 5,5 m zur benachbarten Grundstücksgrenze gewählt, da dort Abstandsbaulasten bestehen.

2.2 Verkehrsflächen / Erschließung

Durch das Baugebiet wird die vorhandene Straße "Auefeld" nach Westen verlängert und nach Süden durch eine neue Stichstraße mit Wendepplatz ergänzt.

Um den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen, wird im Zuge des Straßenausbaues der nach der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Straßen) vorgesehen ist, im öffentlichen Straßenraum ein angemessenes Parkplatzangebot realisiert. Dabei ist ein Verhältnis von 2 : 1 von Wohneinheiten zu Parkplätzen vorgesehen. Private Stellplätze werden im Zuge der Realisierung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.3 Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des neuen Baugebietes ist die Nutzung der vorhandenen technischen Infrastrukturen vorgesehen. Diese sollen im Zuge der Realisierung bedarfsgerecht erweitert werden und insofern das künftige Baugebiet jeweils von Osten durch Verlängerung der Straße "Auefeld" her erschließen. Es sind jeweils Hausanschlüsse herzustellen.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserabfluss auf das natürliche Maß beschränkt bleibt. Grundsätzlich wird angestrebt, soviel nicht verschmutztes Oberflächenwasser soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Alternativ kann es auch z. B. zur späteren Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung gesammelt werden.

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Rümmer. Daher sind für die Wohnbebauung folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Versenkung oder Versickerung des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers ist verboten;
- neue Wohnsiedlungen sind nur erlaubt, wenn das Abwasser vollständig in die kommunale Kanalisation eingeleitet werden kann;
- Wärmepumpenanlagen mit Wärmeentzug aus dem Grundwasser oder aus dem Erdreich oder bei denen temperaturveränderndes Grundwasser in den Untergrund eingeleitet wird, sind unzulässig.

Die Gemeinde hat parallel zum Planverfahren mit der Unteren Wasserbehörde die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers trotz der Belegenheit im Wasserschutzgebiet Zone III A als Ausnahme erörtert und wird diese beantragen. Insofern ist es vorgesehen, auch das Oberflächenwasser von der Straße in durchlässig gestalteten Straßenrandstreifen diffus flächig zu versickern.

Die Gemeinde hat im Vorfeld die Planung mit dem Wasserverband abgestimmt. Als Ergebnis ist Folgendes festgehalten worden:

Die Anschlusstiefen bei den hinteren Grundstücken (Wendehammer) liegt bei ordnungsgemäßer Kanallage bei Do. 88,89 m+NN, So. 88,19 m+NN, entsprechend einer Rohrdeckung von 0,50. Die Rohrdeckung wird sich bei weiterführender Anschlussführung bis in das Gebäude hinein weiter minimieren, so dass eine statische und frostbezogene Zusatzsicherung der Leitung erfolgen müsste. Nach Einstufung des Wasserverbandes ist eine Entwässerung im Freigefälle für die letzten beiden Grundstücke nicht zu empfehlen. Hier sollte eine Druckentwässerung angeschlossen werden. Die öffentliche Anlage sowie die östlichen gelegenen Grundstücke können im Freigefälle entwässern.

2.4 Brandschutz

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

2.5 Baugrund

Altablagerungen im Plangebiet oder Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse sind bisher nicht bekannt. Der zur Planung herangezogene Bereich wird derzeit ackerwirtschaftlich genutzt.

Etwa 150 m nördlich des Planbereiches befindet sich eine Altablagerung, eine frühere Hausmülldeponie von Klein Twülpstedt. Nach hiesigem Kenntnisstand sind dort ca. 5.000 m³ Abfälle abgelagert worden. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Nordwesten gerichtet; deshalb und wegen der Lage der Altablagerung im Verhältnis zum Planbereich ist aus Sicht des Landkreises Helmstedt mit einer diesbezüglichen Beeinträchtigung nicht zu rechnen.

2.6 Immissionsschutz

Mit Verkehrslärm ist in dem Gebiet über die Emissionen des Anliegerverkehrs hinaus nicht zu rechnen. Ferner befindet sich im Süden in einer Entfernung von ca. 200 m die Kreisstraße K 40. Auf Grund der Entfernung ist von dort nicht mit Konflikten zu rechnen, was durch eine überschlägige schalltechnische Berechnung nachgewiesen wurde.

Aufgrund der Lage am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit den typischen Emissionen der Landwirtschaft zu rechnen. Um hier vorzubeugen, wurde am Übergang zur freien Landschaft eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen getroffen. Sie stellt die Entstehung einer Hecke sicher, die auch zum Staub- und Sprühschutz gegenüber weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen kann.

2.7 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage auf einer ackerwirtschaftlich genutzten Fläche. Er umfasst rd. 0,81 ha und befindet sich zwischen dem bisherigen Siedlungsrand am westlichen Ortsrand und einem Siedlungssplitter. Nach Norden und Süden grenzt die Feldmark an.

Im Süden wird am Übergang zu den Ackerflächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen als Hecke aus heimischen Arten wie Hainbuche, Hasel, Holunder, Kornelkirsche, Schlehe oder Weißdorn angestrebt. Durch eine dichte Hecke wird die Einbindung des neuen Quartieres in das Orts- und Landschaftsbild gesichert. Die Hecke kann dann auch Staub- und Sprühschutz gegenüber den landwirtschaftlichen Emissionen gewährleisten.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die Entstehung von ca. 8 neuen Wohnhäusern mit den zugehörigen Nebengebäuden ermöglicht. Durch die gewählten Planfestsetzungen wird die Versiegelung von ca. 0,31 ha auf den privaten Grundstücken und darüber hinaus von ca. 0,13 ha Straßenverkehrsflächen ermöglicht. Um einen angemessenen Ausgleich für das bisher bestehende Kompensationsdefizit zu gewährleisten, sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese werden einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Diese Vorgehensweise wird als angemessen erachtet, da durch die gewählten Festsetzungen einerseits eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und andererseits die Sicherstellung einer Ausgleichsmaßnahme in vertretbarer Größe durch die Gemeinde sichergestellt wird.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Obstwiese auf artenarmem Grünland in der Flur 4 der Gemarkung Klein Twülpstedt vorgesehen.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB diene vor allem auch dazu, um von den Behörden und Trägern Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ermöglicht werden, in westlicher Verlängerung der Straße "Auefeld" in Klein Twülpstedt ca. 8 Bauplätze für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Insbesondere für die Nachfrage nach großen Baugrundstücken, die parkähnliche Gestaltungen der Gärten und/ oder den Anbau von Obst und Gemüse zur Selbstversorgung ermöglichen, soll hier eine Vorsorge getroffen werden. Dazu wird eine im Augenblick ackerwirtschaftlich genutzte Fläche herangezogen.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich ca. 0,81 ha, von denen ca. 0,68 ha als allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden, um den im Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben angemessen Rechnung zu tragen und die oben beschriebenen Entwicklungen zu ermöglichen. Darüber hinaus wird im Umfang von ca. 0,13 ha die Erschließung durch die Festsetzung von Straßen, gesichert.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und sonstigen den dorftypischen Nutzungen in der Ortslage,
- Deckung des Baulandbedarfs für die Eigenentwicklung in Klein Twülpstedt,
- Effiziente Ausnutzung der vorhandenen Straße "Auefeld" durch deren westliche Erweiterung,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine begrenzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) und die Möglichkeit zweigeschossig zu bauen.

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 Boden, Natur und Landschaft,
- Schutz des Bodens
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Helmstedt abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen

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

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

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages ²⁾.

Planungsstand: Festsetzung als allgemeines Wohngebiet

Größe, Lage, räumliche Situation: ca. 0,81 ha am Westrand der bebauten Ortslage bisher ackerwirtschaftlich genutzte Flächen am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen.

Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Tiere, Pflanzen, Boden,

Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt

(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand: 0,81 ha Ackerflächen, trockener Standort. Östlich angrenzend am Übergang zum Wirtschaftsweg eine Strauch-Baum-Hecke.

Auswirkungen: Monokultur des Ackers wird durch eine vielfältigere Gartenstruktur ersetzt. Teilweiser Verlust von Flächen durch neue Gebäude, Zufahrten und Straßen.

Durch die lokale Zunahme der Emissionsbelastung und den Entfall von Teilflächen durch Versiegelung sind Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Es wird jedoch künftig mit einer größeren Artenvielfalt gerechnet.

Geologie und Boden

Bestand: Ackerland: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Bodens. Großes bis sehr großes Erosionsrisiko und ein sehr hohes bis äußerst hohes Verdichtungsrisiko.

²⁾

Niedersächsischer Städtetag 2008; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; 7. überarbeitete Auflage, Hannover

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

Wasser, Grundwasser

Bestand: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit für die Grundwasserneubildungsrate und die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Die potentielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Dichlorprop und Mekoprop wird als mittel-hoch bewertet. Risiko von Cadmium- und Nitratauswaschungen.

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

Luft, Klima

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

Auswirkungen: Durch kleinteilige Neuversiegelungen in dem allgemeinen Wohngebiet findet eine Veränderung des Mikroklimas statt, die jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen nach sich zieht.

Landschaft

Bestand: Lage am Ortsrand am Übergang zu ausgeräumter Feldflur. Der Ortsrand ist teilweise bereits beeinträchtigt. Der Planbereich ist in seiner Erholungseignung als stark beeinträchtigt eingestuft. Der Siedlungsbereich als mäßig beeinträchtigt. Die Feldflur stellt sich als ungegliedert dar.

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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete

(§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

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

Auswirkungen: Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Bevölkerung, menschliche Gesundheit

(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Bestand: Das Plangebiet liegt unmittelbar am westlichen Ortsrand von Klein Twülpstedt. Der Planbereich wird z. Zt. ackerwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen: Durch die Bauvorhaben ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs auf der Straße "Auefeld" zu rechnen.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

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

Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten

(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)

Bestand: Durch die ackerwirtschaftliche Nutzung des Planbereiches ist es zum Eintrag von Düngemittel und Pestiziden in den Boden gekommen. Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf weitere Beeinträchtigungen vor.

Altlasten: Im Änderungsbereich sind Altlast- und Altlastverdachtsflächen nicht bekannt. Im Nordwesten des Planbereiches befindet sich ein Altstandort.

Auswirkungen: Durch die Realisierung des neuen Baugebietes ist mit einer geringfügigen Zunahme der Emissionen durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Beeinträchtigungen durch den Altstandort sind auf Grund der Entfernung nicht erkennbar noch zu erwarten.

Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

(§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)

Bestand: Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung statt.

Auswirkungen: Die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch Kollektoren auf den Dächern könnte zur effizienten Nutzung regenerativer Energien beitragen. Das Erschließungskonzept ist so ausgelegt, dass eine konsequente Orientierung nach Süden für die neue Bebauung möglich ist.

Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne

(§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)

Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008

Darstellung als:

Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Auswirkung: Der Weg "Auefeld" wird Spaziergängern und Radfahrern in Richtung Katharinenbach auch künftig zur Verfügung stehen.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt (2006): Darstellung als Bereich mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Im Maßnahmenplan zum **Landschaftsrahmenplan** ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen. In der Karte Einzelziele und Maßnahmen ist das Gebiet vorrangig für Maßnahmen zum Bodenschutz dargestellt.

Durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Haus- und Nutzgärten kann diesem Ziel im Hinblick auf den Bodenschutz entsprochen werden.

Eine Erhebliche Beeinträchtigung ist also nicht zu erwarten.

Erhaltung der Luftqualität (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)	Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Klein Twülpstedt. Für die Luftaustauschfunktion befindet sich der Bereich am Übergang von Wirkräumen zu Ausgleichsräumen. Dies wird auch im Zuge der Planung so bleiben. Die Realisierung von Wohngebäuden bringt nur eine geringfügige Veränderung der Luftqualität.
Wechselbeziehungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)	Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation und zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

3.2.2 Eingriffsbilanzierung

Für die Planung der neuen Bebauung werden rd. 0,81 ha Fläche herangezogen. Insgesamt handelt es sich um einen ackerwirtschaftlich genutzten Bereich. Der Planungsbereich befindet sich westlich der bebauten Ortslage und wird im Westen durch eine Strauch-Baum-Hecke entlang eines Wirtschaftsweges und im Norden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Für den Plangeltungsbereich werden 0,68 ha allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 für zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. So kann es gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu einer Versiegelung von maximal 0,31 ha inklusive zulässiger Überschreitung der Grundflächenzahl kommen. Darüber hinaus werden im Umfang von 0,13 ha Straßen festgesetzt.

3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung

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

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

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw.. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
 - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
 - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
 - Natürlichkeit der Biotoptypen
- **Schutzgut Boden**
 - Natürlichkeit des Bodens

- **Schutzgut Wasser**
 - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen
- **Schutzgut Klima/ Luft**
 - Filterleistung der Biotoptypen
 - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

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

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

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

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen."

Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus- gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus- gleichsfläche Wertfaktor
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
				Straße (X)	0,13	0	0,00
				WA 0,3 - Versie- gelung (X)	0,31	0	0,00
Straße (X)	0,03	0	0	WA 0,3 - Freiflä- chen (PHZ)	0,33	1	0,33
Acker A)	0,78	1	0,78	Zierhecke (BZM)	0,04	2	0,08
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			0,78	Flächenwert der Eingriffs-/ Aus- gleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,41
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				0,41			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				0,78			
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)				- 0,37			

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

Der Flächenwert der Planung beträgt 0,41 WE

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 0,78 WE

Bilanz / Defizit: - 0,37 WE

Für die 0,44 ha Fläche, die maximal durch Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet und durch die neue Planstraße insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern. Nach Realisierung der im Plan festgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Defizit von 0,37 Wertfaktoren bezogen auf Hektar. Das im Plangeltungsbereich ermittelte Defizit soll durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Diese werden bei der weiteren Planung bis zum Satzungsbeschluss festgelegt und in geeigneter Weise gesichert. Dabei wird erwogen, eine Fläche nördlich des Katharinenbachs, Gemarkung Klein Twülpstedt, Flur 4, Flurstück 13/3 für den Ausgleich heranzuziehen. Im Süden des genannten Flurstückes soll auf Ackerland über die gesamte Breite eine Obstwiese (HO) auf artenarmen Grünland (GI) angelegt werden. Bei einer Anrechenbarkeit einer Aufwertung um zwei Werteinheiten, ist die Obstwiese auf einer Fläche von 0,185 ha anzupflanzen. Die konkrete Fläche und Maßnahme wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

- Bodenschutz

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

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der

Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

- Landschaftsbild

Als Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild ist die Pflanzung einer Strauch-Baum-Hecke am Südrand des Baugebietes im Umfang von ca. 0,04 ha festgesetzt. Im Westen außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Hecke, die als Ausgleichsmaßnahme für ein anderes Vorhaben realisiert wurde. Diese trägt auch zur Einbindung des neuen Quartieres in das Landschaftsbild bei, ohne dass sie in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einginge.

Nach Realisierung aller festgesetzten und im städtebaulichen Vertrag geregelten Maßnahmen ist der vorbereitete Eingriff angemessen kompensiert.

3.2.3 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung wird es zur Entstehung eines Neubaugebietes am Südoststrand von Klein Twülpstedt kommen. Statt bisher ackerwirtschaftlich genutzter Flächen werden neben den Wohnhäusern dort Haus- und Ziergärten entstehen. Damit wird der am Ortsrand bereits bestehende Gebietscharakter in angemessenem Umfang weiter entwickelt. Durch die Anpflanzfestsetzung und den Erhalt der östlich gelegenen Strauch-Baum-Hecke wird das Baugebiet angemessen in das Landschaftsbild eingebunden sein.

3.2.4 Wechselwirkungen

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

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

3.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

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

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

- zur Verminderung des Eingriffes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgeschrieben,
- zur Eingliederung in die Landschaft ist im Westen eine vorhandene Hecke zu nennen. Darüber hinaus wird am Südrand eine Anpflanzung zur Entstehung einer weiteren Hecke angestrebt,

- aus Gründen des Klimaschutzes soll Niederschlagswasser von den Dächern möglichst vollständig versickert oder einer Brauchwassernutzung zugeführt werden,
- durch die zulässige GRZ wird eine Versiegelung einschließlich zulässiger Überschreitung von maximal rd. 0,31 ha Fläche neu zugelassen. Diese Fläche geht für die Bodenfunktionen verloren. Dem stehen Anpflanzungen von 0,04 ha einer Zierhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen am Südrand des Planbereiches gegenüber. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 0,37 Werteinheiten, das durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden soll.

Vor dem Hintergrund einer angemessenen Siedlungsentwicklung für den Eigenbedarf gewährleisten zu müssen und da die Ortsrandeingrünung durch die gewählte Planung gewährleistet werden kann, wird die vorgesehene Kompensation im Zusammenhang mit der externen Ausgleichsfläche als angemessen erachtet.

3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Dieses hat bereits auf Flächennutzungsplanebene stattgefunden.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hätte hinsichtlich der Wahl der Grundflächenzahl von 0,3 die Möglichkeit der Wahl eines geringeren oder größeren Versiegelungsgrades bestanden. Aufgrund des Flächenbedarfes, der durch den Bestand in der Umgebung bekannt ist wird der hier gewählten Lösung der Vorzug gegeben.

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

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Boden und Wasser.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ermöglicht werden, in westlicher Verlängerung der Straße "Auefeld" in Klein Twülpstedt ca. 8 Bauplätze für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Insbesondere für die Nachfrage nach großen Baugrundstücken, die parkähnliche Gestaltungen der Gärten und/ oder den Anbau von Obst und Gemüse zur Selbstversorgung ermöglichen, soll hier eine Vorsorge getroffen werden. Dazu wird eine im Augenblick ackerwirtschaftlich genutzte Fläche herangezogen.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich ca. 0,81 ha, von denen ca. 0,68 ha als allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden, um den im Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben angemessen Rechnung zu tragen und die oben beschriebenen Entwicklungen zu ermöglichen. Darüber hinaus wird im Umfang von ca. 0,13 ha die Erschließung durch die Festsetzung von Straßen, gesichert.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Archäologische Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 28.10.2013 teilt **der Landkreis Helmstedt** Folgendes mit:

Erkenntnisse zu möglichen archäologischen Fundstellen im Planbereich oder dessen näherer Umgebung liegen mir nach wie vor nicht vor. Sollten dennoch Funde auftreten, so würde dies nach dem NDSchG bestimmte Informationspflichten gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde auslösen.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in Form eines Darlegungstermins am 05.06.2013 stattgefunden. Von verschiedenen Bürgern wurden im Wesentlichen Anregungen zur Planumsetzung und zu gewünschten Grundstücksgrößen vorgebracht.

5.2 Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 28.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.07.2013 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung führten.

5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 30.09.2013 bis zum 04.11.2013 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 02.10.2013 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zusätzlich zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung führten.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht.

6.0 Zusammenfassende Erklärung

6.1 Planungsziel

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ermöglicht werden, in westlicher Verlängerung der Straße "Auefeld" in Klein Twülpstedt ca. 8 Bauplätze für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Insbesondere für die Nachfrage nach großen Baugrundstücken, die parkähnliche Gestaltungen der Gärten und/ oder den Anbau von Obst und Gemüse zur Selbstversorgung ermöglichen, soll hier eine Vorsorge getroffen werden. Dazu wird eine im Augenblick ackerwirtschaftlich genutzte Fläche herangezogen.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich ca. 0,81 ha, von denen ca. 0,68 ha als allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden, um den im Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben angemessen Rechnung zu tragen und die oben beschriebenen Entwicklungen zu ermöglichen. Darüber hinaus wird im Umfang von ca. 0,13 ha die Erschließung durch die Festsetzung von Straßen, gesichert.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und sonstigen den dorftypischen Nutzungen in der Ortslage,
- Deckung des Baulandbedarfs für die Eigenentwicklung in Klein Twülpstedt,
- Effiziente Ausnutzung der vorhandenen Straße "Auefeld" durch deren westliche Erweiterung,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine begrenzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3).

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kap. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind.

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

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

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

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die Erschließung erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Er wird die bereits ausgebaute Straße "Auefeld" nach Westen verlängern und die neue Planstraße mit Wendepark ausbauen. Die Straßen werden nach ihrer Fertigstellung an die Gemeinde übertragen.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.10.2013 bis 04.11.2013 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 16.12.2013 durch den Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt beschlossen.

Groß Twülpstedt, den 05.06.2014

gez. Schlichting
(Gemeindedirektor)

Siegel