

Gemeinde Velpke



Bebauungsplan Östlich Seniorenzentrum

Begründung

**Rechtskräftige Fassung § 10 Abs. 3 BauGB
Planabschrift**



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm	6
2.2 Regionales RaumordnungsprogrammSatzungen	7
2.3 Vorrangige Innenentwicklung	12
2.4 Flächennutzungsplan	13
2.5 Bebauungsplan	13
3. Gutachten und Fachplanungen	14
3.1 Bodengutachten	14
3.2 Waldabstand	18
3.3 Umweltbericht	22
3.4 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	24
3.5 Abwägung Umweltbelange	24
4. Bebauungs- und Erschließungskonzept	26
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	33
5.1 Räumlicher Geltungsbereich	33
5.2 Art der baulichen Nutzung	34
5.3 Maß der baulichen Nutzung	34
5.4 Baugrenzen	35
5.5 Bauweise	35
5.6 Verkehrsflächen	35
5.7 Grünflächen	37
5.8 Versickerung Regenwasser	37
5.9 Fläche für versorgungsanlagen	37
5.10 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	38
5.11 Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen	40
5.12 Örtliche Bauvorschrift	41
6. Flächenbilanz	42
7. Bodenordnung	42
8. Kosten	43
9. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	43
10. Bauleitplanverfahren - Abwägung	46
11. Verfahrensvermerk	46
Anhang Umweltbericht	

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Velpke hat die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 'Östlich Seniorenzentrum' beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen zu schaffen. Mit der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans erfüllt die Gemeinde ihre vom Gesetzgeber übertragenen, hoheitlichen Aufgaben entsprechend dem Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

In der Gemeinde Velpke sind keine freien Bauplätze vorhanden. Zur Erfüllung der zugewiesenen Aufgabe als Grundzentrum werden in der Gemeinde Velpke zur Stärkung des Wohnstandortes neue Bauflächen bedarfsgerecht entwickelt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 7) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt. Eine „nachhaltige Entwicklung“ verfolgt das Ziel, die Lebensgrundlagen und Entwicklungschancen für jetzige und künftige Generationen zu sichern bzw. wieder herzustellen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken sind innerhalb von Velpke ausgeschöpft. Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll die Bereitstellung von Bauplätzen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht werden.

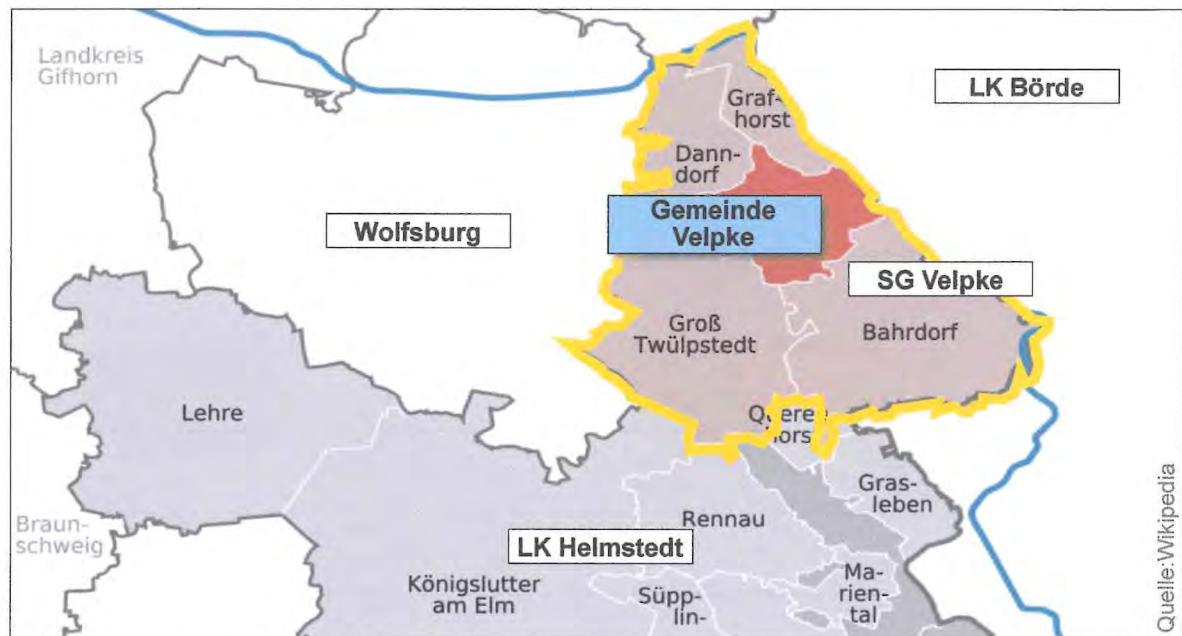


Lage des Plangebiets

Als potentieller Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen bietet sich die ca. 6 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten der Ortslage an. Das Plangebiet schließt an die vorhandenen, benachbarten Siedlungsteile 'Sandweg' im Süden und der Seniorenwohnanlage im Westen an sowie an die westlich des alten Bahndamms gelegenen Baugebiete 'Steinkamp' und 'An der Bünne'.

Die Flächen des Plangebietes stehen kurzfristig zur Verfügung und bieten die Möglichkeit einer wirtschaftlichen, verkehrlichen Erschließung über das innergemeindliche Straßennetz. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch Einbindung in die vorhandenen Netzsysteme vorgesehen.

Die Ausweisung des Wohngebietes ist mit dem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft verbunden. In Abwägung der vorliegenden Belange lässt sich der Verlust dieser Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vermeiden. Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen in Velpke nicht zur Verfügung.



Kommunale Gliederung

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 km². Zur Samtgemeinde gehören die Mitgliedsgemeinden Bahrdorf, Dann-dorf, 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 Kindertagesstätte, Grundschule 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.

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.

Die Gemeinde Velpke liegt zentral in der Mitte des Samtgemeindegebietes. Zur Gemeinde gehören neben Velpke die Ortsteile Meinkot und Wahrstedt. Mit rund 4.700 Einwohnern ist Velpke die einwohnerstärkste Gemeinde der Samtgemeinde. Das Gebiet der Gemeinde Velpke hat eine Fläche von knapp 20 km².

Velpke hat entsprechend seiner landes- und regionalplanerischen Zuordnung die Aufgabe eines Grundzentrums zu erfüllen. Das Grundzentrum verfügt über eine gesicherte Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben mit leistungsfähigen Strukturen im Bereich der Nahversorgung. Im Bereich der allgemeinbildenden Schulen ist eine gehobene Infrastruktur in Velpke vorhanden.



Räumliche Lage

Die benachbarten, zentralen Orte mit ihren übergeordneten infrastrukturellen Versorgungsangeboten sind auf kurzem Weg über das bestehende Netz der Landes- und Bundesstraßen erreichbar. Wolfsburg ist verkehrsgünstig in 13 km Entfernung erreichbar. Die Entfernung zum Mittelzentrum Helmstedt mit dem Verwaltungssitz des Landkreises beträgt 20 km.

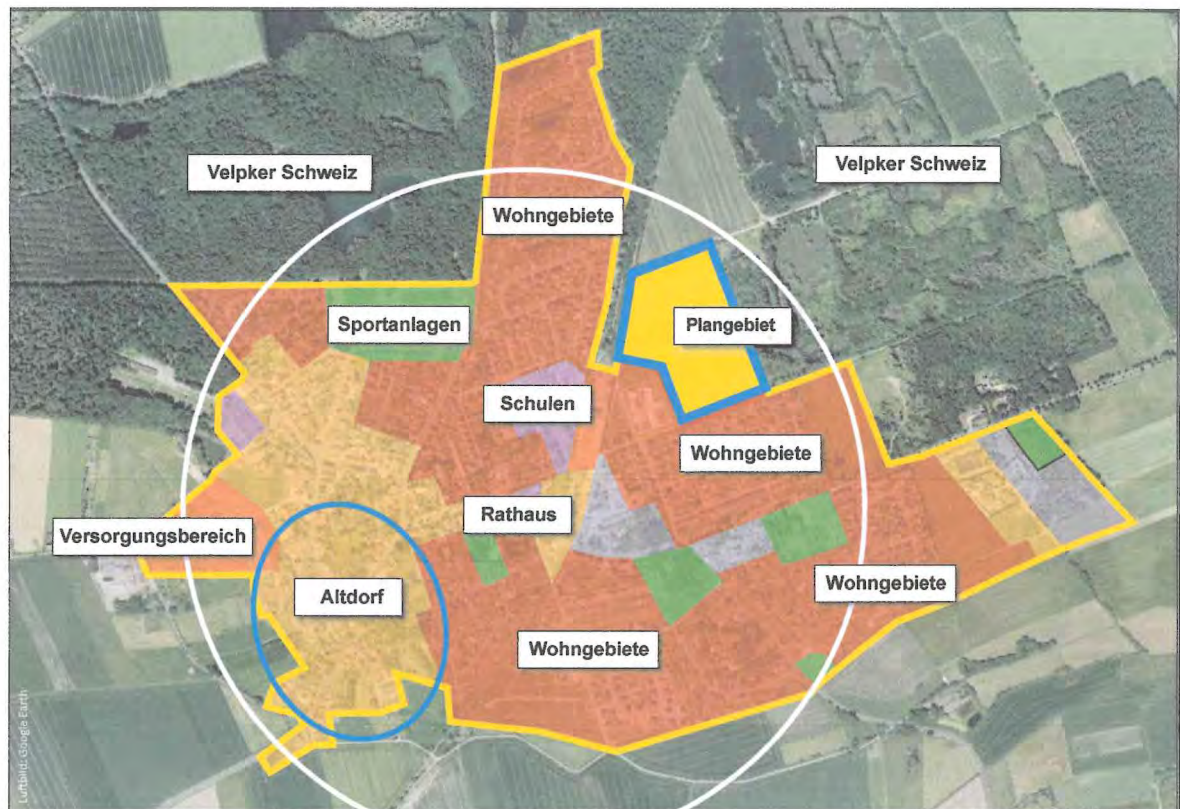
Insbesondere Velpkes räumliche Nähe zum Oberzentrum Wolfsburg mit der Volkswagen AG als bedeutenden Wirtschafts- und Arbeitsmarktfaktor in der Region und das Angebot an oberzentralen Versorgungseinrichtungen haben zur starken räumlichen Verknüpfung und Ausbildung der Siedlungsachse Wolfsburg - Danndorf - Velpke geführt.

Der öffentliche Nahverkehr mit mehreren Buslinien verbindet Velpke mit den benachbarten zentralen Orten. Des Weiteren ergänzen Buslinien von den Mitgliedsgemeinden und deren Ortsteilen die Anbindung zum Grundzentrum Velpke.



Velpke um 1900

Velpke wurde erstmals im Jahre im Jahre 1160 als *Vilebeke* urkundlich erwähnt. Der Ort ist durch seine Sandsteinbrüche schon früh bekannt geworden. Von großer Bedeutung für die Entwicklung des Ort waren die nahegelegenen Steinbrüche des Velpker Sandsteins. Die Steinbrüche wurden bereits im Jahre 1630 vom Steinmetzmeister Michael Körner gegründet. Die Steinmetzbetriebe prägten Velpke bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts. 1930 wurden in drei Betrieben 1000 Steinmetzen und Steinhauer noch gezählt. Heute sind keine Steinbrüche mehr in Betrieb. Die ehemaligen Steinbrüche zwischen Danndorf und Velpke sind jetzt geflutet und prägen mit ihren Wasserflächen das Naherholungsgebiet Velpker Schweiz.

**Siedlungsstruktur Velpke**

Das ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Altdorf entstand um 1500 im Südwesten der heutigen Ortslage. Die Häuser und Gehöfte und die Kirche sind in Form eines Angers um den langgestreckten Marktplatz planmäßig angeordnet. Im 17. Jahrhundert entwickelte sich Velpke mit der Erschließung der Steinbrüche in Richtung Norden. Es entstanden die Siedlungsteile im Bereich der Jasperallee, Neuhäuserstraße, Bünnebergstraße und Maschstraße. Mit der neuen Bahnlinie und dem Bahnhof im 19. Jahrhundert begann die Siedlungsentwicklung von Velpke in östlicher Richtung.

Nach 1950 setzte eine rege Bautätigkeit ein. Neue Wohnbaugebiete entstanden sukzessive im Süden und Norden der Ortslage. Heute sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach Norden durch das Naherholungs- und Landschaftsschutzgebiet der Velpker Schweiz eingeschränkt.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das Landes-Raumordnungsprogramm in der jetzigen Fassung basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994. Es wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2007/2008 grundlegend novelliert. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung, das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Mit verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u.a.) und deren Entwicklungen dient das Landes-Raumordnungsprogramm dazu, die oftmals widerstreitenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Es stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar.

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.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Zentrale Aufgabe der Regionalplanung ist es, die übergeordneten öffentlichen Ansprüche an den Raum auf regionaler Ebene zu sichern, zu ordnen und zu entwickeln. Dazu wurde ein Regionales Raumordnungsprogramm – RROP 2008 – des Regionalverbandes Großraum Braunschweig erstellt. Die am 02. Mai 2020 in Kraft getretene 1. Änderung des RROP 2008 wurde vom Nds. OVG durch Urteil vom 14.12.2022 für unwirksam erklärt.

Das RROP legt die angestrebte räumliche Entwicklung für die Region fest: Es weist beispielsweise Orte aus, auf die sich die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll, macht Aussagen zur Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen oder benennt Bereiche, in denen Natur und Landschaft Vorrang haben. Dabei werden Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen berücksichtigt. Aufgabe der Regionalplanung ist es, übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen und fortzuschreiben, sowie alle raumbedeutsamen Planungen aufeinander abzustimmen. Dabei handelt es sich um die Gesamtheit der auf das Verbandsgebiet bezogenen Planung entsprechend den ökologischen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und sonstigen infrastrukturellen Erfordernissen. Dies gilt z.B. gleichermaßen für das Regionale Raumordnungsprogramm wie für andere gemeinde-übergreifende Vorhaben wie regionale Verkehrsprojekte, Freiraumschutz und Entwicklung oder Standortkonzepte für eine regional verträgliche Windenergienutzung. Im Interesse einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadt- und Regionalentwicklung werden die unterschiedlichen öffentlichen Ansprüche an den Raum durch die Regionalplanung abgewogen und in nachfolgende Planverfahren als Rahmensetzung eingebracht. Hier ist insbesondere die gemeindliche Bauleitplanung (Bebauungs- und Flächennutzungspläne) berührt.

Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden - mit dem sie umgebenden Umland und dem strukturell eng verflochtenen Mittelzentrum in Wolfenbüttel - einen international ausgerichteten Wirtschaftsraum mit ausgeprägter Bevölkerungs-, Wissenschafts- und Arbeitsmarktkonzentration, der durch den Verbund gestärkt werden soll.

Die engen Verflechtungen dienen der gegenseitigen Ergänzung und sollen für eine Stärkung der Standortstrukturen genutzt werden. Dem Regionalverband Großraum Braunschweig wird als zuständigem Träger der Regionalplanung die Aufgabe übertragen, durch Abstimmung einen Ausgleich der Entwicklungsvorstellungen herbeizuführen.

Die gemeindliche Siedlungsentwicklung ist an dem im RROP für den Großraum Braunschweig als Ziel der Raumordnung verankerten Siedlungsleitbild der dezentralen Konzentration auszurichten. Demnach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in den Ortsteilen mit der „Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ stattfinden.

Das RROP 2008 weist dem Ortsteil Velpke in der Samtgemeinde Velpke die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Mit dem Konzept der Zentralen Orte geht eine auf die zentralörtlichen Versorgungskerne ausgerichtete Funktionsbündelung, Arbeits- und Wohnstättenkonzentration einher. In den zentralen Orten sollen soziale, kulturelle, administrative und Versorgungseinrichtungen vorhanden sein, damit die Bevölkerung diese Einrichtungen mit relativ geringem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen kann, die

Einrichtungen selbst von der Nähe anderer zentraler Einrichtungen profitieren und das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, nicht auf sämtliche Gemeindeteile im gleichen Umfang ausgerichtet werden muss. Außerdem ist mit diesem Konzept eine langfristige Infrastruktursicherung verbunden.

Zentrale Orte einschließlich der Ortsteile mit grundzentralen Teilfunktionen verfügen in der Regel über eine gute Infrastrukturausstattung sowie eine gute Verkehrsanbindung zum überregionalen und regionalen Verkehrsnetz. In diesen Standorten soll die Bündelung der Siedlungsentwicklung erfolgen, um einerseits die Infrastrukturauslastung und andererseits die Auslastung des ÖPNV zu gewährleisten. Insbesondere im Einzugsbereich der ÖPNV-Haltepunkte soll im Rahmen der Bauleitplanung eine höhere bauliche Dichte als im Landesdurchschnitt erreicht werden. Dieses soll zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen.

Unter Berücksichtigung der demographischen Rahmenbedingungen, der vorhandenen Baulandreserven in Bauleitplänen und Reserven in Baulücken soll an diesen Standorten ein ausreichendes Wohnbaulandangebot entwickelt werden. Das Baukonzept sieht rund 100 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern vor.

Für das Grundzentrum Velpke, dem nach RROP nicht die besondere Funktion „Wohnen“ zugeordnet ist, wird der zulässige Wohnraumbedarf wie auch für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf der Grundlage des Orientierungswerts von 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohnern ermittelt.

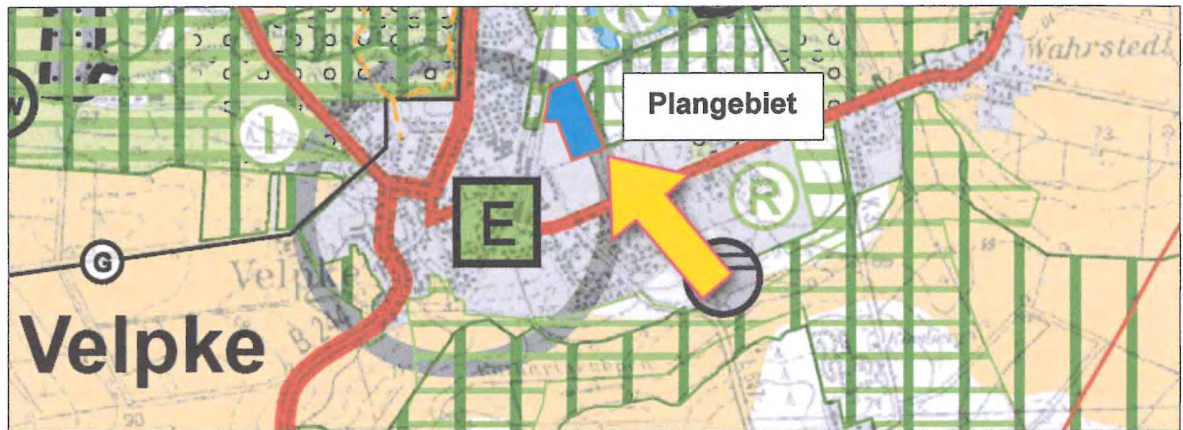
Danach ergibt sich für Velpke bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl ein Eigenentwicklungspotential von 133 Wohneinheiten für den betrachteten Zeitraum von zehn Jahren. Die geplanten 100 Wohneinheiten decken die Eigenentwicklung für einen 7,5-jährigen Zeithorizont ab und liegen somit deutlich unter dem Orientierungswert.

Die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen. Die Bereitstellung von Bauland ist die zentrale Voraussetzung für den Wohnungsbau. Knappes Bauland ist einer der Engpässe für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Zielrichtung der Bundesregierung von der Gemeinde Velpke unterstützt.

Velpke gehört mit rd. 3.800 Einwohnern zu den bevölkerungsstarken Grundzentren im Großraum Braunschweig. Das Grundzentrum Velpke liegt günstig zum Oberzentrum Wolfsburg. Der Hauptmobilitätsstrom besteht stark ausgeprägt in Richtung Wolfsburg. Das Grundzentrum liegt auf der Siedlungsachse Wolfsburg - Danndorf - Velpke. Mit der B 244 besteht eine Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Die günstige Lage zum nahe gelegenen Oberzentrum Wolfsburg begünstigt eine stetige Siedlungsentwicklung. Potenziale für eine weitere Siedlungsentwicklung sind am Standort vorhanden. Das Grundzentrum verfügt über eine gesicherte Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben mit leistungsfähigen Strukturen im Bereich der Nahversorgung. Im Bereich der allgemeinbildenden Schulen ist eine gehobene Infrastruktur vorhanden. An den Zentralen Ort grenzt direkt das Naherholungsgebiet Velpker Schweiz an.

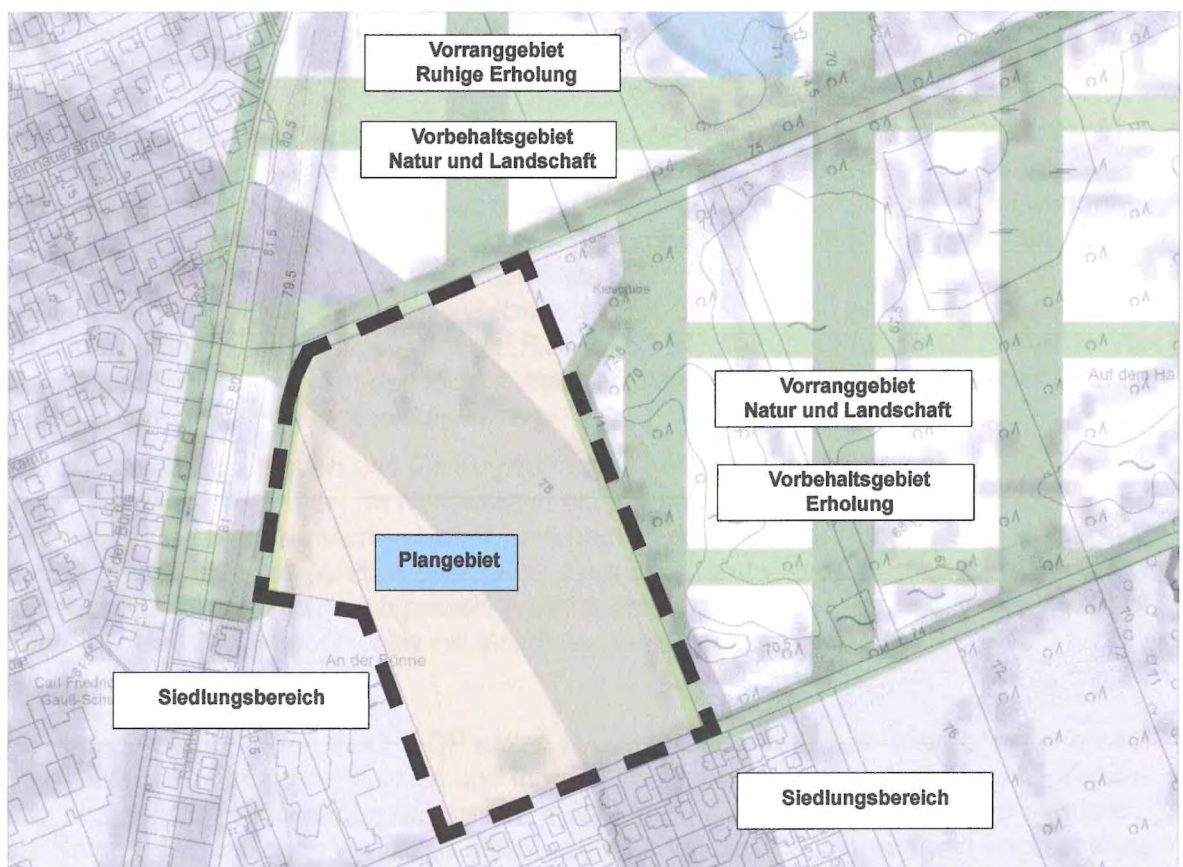
Das RROP gliedert sich in vier Bestandteile: Beschreibende und zeichnerische Darstellung, die Begründung und den Umweltbericht.

Die Beschreibende Darstellung umfasst Leitbilder als übergeordneten Rahmen für die räumliche Entwicklung sowie Grundsätze und Ziele. Die Ziele sind von den Behörden verbindlich zu beachten, die Grundsätze sind in Entscheidungen einzubeziehen, können aber nach eigenem fachlichen Ermessen abgewogen werden.

**Ausschnitt: Zeichnerische Darstellung RROP**

Die Zeichnerische Darstellung legt die vielfältigen Raumnutzungen und -funktionen für Siedlungen und Freiräume in einem Plan fest und weist Vorbehaltsgebiete für großflächige Nutzungen wie zum Beispiel Erholung oder Landwirtschaft aus, die langfristig zu sichern und zu entwickeln sind. In Vorbehaltsgebieten ist bei allen Planungen und Nutzungen auf die festgelegten Belange Rücksicht zu nehmen.

Daneben sind für besonders wichtige oder schutzbedürftige Belange Vorranggebiete festgelegt, wie beispielsweise für Natur und Landschaft. In diesen haben die festgelegten Nutzungen Vorrang vor jeder anderen Inanspruchnahme.

**Vergrößerter Auszug: Zeichnerische Darstellungen RROP 2008**

In der zeichnerischen Darstellung des RROP sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden bebauten Flächen im Westen und Süden als Siedlungsbereiche dargestellt.

Zur freien Landschaft grenzt der Bebauungsplan im Osten an ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“, das auch als Vorbehaltsgebiet „Erholung“ ausgewiesen ist. Im Norden vom Plangebiet schließt sich ein „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“, und ein „Vorranggebiet Erholung“ an.

„Vorranggebiete Natur und Landschaft“ werden in der Zeichnerischen Darstellung für den Naturschutz wertvolle Gebiete festgelegt, die von internationaler, nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung sind. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. An „Vorranggebiete Natur und Landschaft“ angrenzende oder ergänzende ökologisch relevante Landschaftsteile, die für räumliche Entwicklung der Gebiete sowie für den Naturschutz und für die großräumige ökologische Vernetzung von besonderer regionaler Bedeutung sind, sind in der Zeichnerischen Darstellung ebenfalls als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ festgelegt. (LROP 3.1.2 05) Eine Darstellung der westlich angrenzenden Bereiche (Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans) als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ in der Zeichnerischen Darstellung ist nicht festgelegt. Es kann formal davon ausgegangen werden, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus raumordnerischer Sicht keine bedeutende ökologische Relevanz aus der Nachbarschaft zum „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ hergeleitet werden kann und keine Einschränkung der geplanten Siedlungsentwicklung vorliegt.

Als Vorranggebiet „Erholung“ sollen Flächen mit Bedeutung und Eignung für Erholung und Tourismus gesichert und entwickelt werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Wald

In der zeichnerischen Darstellung des RROP werden regional bedeutsame Waldflächen als „Vorbehaltsgebiet Wald“ festgelegt. Die Festlegung dient der Sicherung und Entwicklung ihrer ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen. Aus Gründen der Darstellbarkeit werden sie ab einer Flächengröße von 2,5 ha in der Zeichnerischen Darstellung wiedergegeben. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (LROP 3.2.1 01). Für das Plangebiet relevante Vorbehaltsgebiete Wald sind in den Zeichnerischen Darstellungen des RROP in der Nachbarschaft zum Plangebiet nicht ausgewiesen.

Im Nordwesten und Osten des Geltungsbereichs befinden sich Flächen mit Gehölzbestand. Auf diesen Flächen, im Nordwesten ein ehemaliger Bahndamm und im Osten eine ehemalige Bodenabbaufäche - haben sich nach Aufgabe der anthropogenen Nutzung, nachfolgend Sukzessivgehölze entwickelt, die keiner forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Diese Gehölze sind jedoch Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes (*Wald ist nach § 2 Abs. 3 NWaldLG: Jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche*).

Waldabstand nach RROP

Nach den Ausführungen des RROP sollen die Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Die Waldränder schützen als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen und sind Heimstätte für viele aus der Feldflur verdrängte Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Waldränder besitzen zudem wichtige Klima- und Artenschutzfunktionen.

Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3; RROP Begründung zu III, 2.2 Abs. 3).

Die Formulierung des regionalplanerischen Grundsatzes eines Mindestabstands von 100 m zu den Waldrändern im RROP 2008 begründet sich auf den unbestrittenen naturschutzfachlichen Funktionen, die mit Waldrändern verbunden sind. Der im Sinne der § 2 Abs. 2 Nr. 8 ROG und § 2 Nr. 12 NROG im RROP festgelegte regionalplanerische Grundsatz verfolgt damit deutlich andere Ziele als der vielfach geforderte Schutzabstand zur Gefahrenabwehr vor Brand oder umstürzenden Bäumen.

Der regionalplanerische Grundsatz erfordert in der kommunalen Bauleitplanung eine Auseinandersetzung im Zuge der Abwägung und soll insbesondere in waldarmen Naturräumen sowie innerhalb von „Vorranggebieten Natur und Landschaft“ und „Vorranggebieten Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ zur Anwendung kommen (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3; RROP Begründung zu III, 2.2 Abs. 3).

Gleichwohl wird im RROP dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten des 100 m-Abstands zulassen. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann bzw. unterschritten werden muss, soll zum Wald Abstand zur Gefahrenabwehr eingehalten werden.

Daher hat sich die Gemeinde Velpke intensiv mit den raumordnerischen Anforderungen an Waldränder und deren ökologischen Funktionen auseinandergesetzt und diese mit den planerischen Auswirkungen auf das Baugebiet abgewogen (s.a. 3.2 Waldabstand).

Bahndamm

Nordwestlich des Geltungsbereichs verlief die ursprüngliche Bahnstrecke Schandelah - Oebisfelde. Der Zugverkehr wurde 1975 in diesem Bereich eingestellt. Seitdem wird die auf einem Damm verlaufende, ehemalige Gleisanlage als Fuß- und Radweg genutzt. Beidseitig der Trasse haben sich sukzessive Gehölze entwickelt. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Breite des Bahndamms von nur 30 m ist dieser Baumbestand als Siedlungsgehölz einzuordnen, das nicht den Merkmalen eines 'Ökosystems Wald' entspricht. Ein typisches Waldinnenklima mit ausgeglichenen Temperaturen, mit geringeren Luftbewegungen und einer geringeren Lichtintensität sowie höherer Luftfeuchtigkeit kann sich nicht entwickeln. Das Erfordernis eines Waldabstandes im Sinne des RROP liegt nicht vor.

Bodenabbaufäche

An der östlichen Grenze des Plangebietes schließt sich eine ca. 30 ha große ehemalige Bodenabbaufäche an, die sich im Privatbesitz befindet. Hier und auf weiteren, nördlich gelegenen Flächen wurde im Tagebau großflächig Kies und Sand abgebaut. Mit Beendigung des Abbaus im Jahr 1970 (?) war eine Grube mit steilen Böschungskanten zu den Rändern entstanden, deren Sohle bis zu 10 m unter dem natürlichen Geländeniveau liegt. Innerhalb der Fläche liegen mehrere unterschiedlich große Abgrabungsgewässer. Dieser Bereich wurde der natürlichen Sukzession überlassen. Neben den naturnahen Stillgewässern ist ein Bruchwald mit jungen Bäumen des Biotoptyps Weiden-Sumpfwald (WNW) entstanden.

Aufgrund des naturnahen Charakters und der sehr hohen Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften ist die ehemalige Abbaufäche gem. § 30 BNatSchG ein geschütztes Biotop. Weiterhin liegt dieser Bereich innerhalb des 750 ha großen Landschaftsschutzgebietes 'Velpker Schweiz'. Schutzzweck ist der Erhalt des Gebietscharakters, der durch

die abwechslungsreiche Landschaft mit aufgelassenen Sandsteinbrüchen und durch Bodenabbau entstandenen Wasserflächen, sowie durch vorherrschende Laubmischwälder und eine artenreiche Tier- und Pflanzenwelt bestimmt wird. Diese Bedeutung entspricht auch den raumordnerischen Ausweisungen als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ und als Vorbehaltsgebiet „Erholung“ im RROP.

Die Zielsetzungen der Raumplanung und die naturschutzrechtlichen Vorgaben erfordern eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes, um die erforderlichen Abstände zwischen der ehemaligen Abbaufäche und der zukünftigen Bebauung in Abwägung zu stellen. Daher beauftragte die Samtgemeinde Velpke in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Biodata GbR, Braunschweig, mit der Erstellung eines Biologischen Fachbeitrags¹ zum Bebauungsplan, um die voraussichtlich Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erfassen. Der Fachbeitrag beinhaltet eine Bestandsaufnahme der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien im überplanten Gebiet und den angrenzenden Bereichen, eine Analyse möglicher Konflikte und Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (s.a. 3.3 Waldabstand).

2.3 Vorrangige Innenentwicklung

Das *Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts* vom 11. Juni 2013 sieht weitere Möglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung vor. Ein besonderer Stellenwert kommt hier der Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme zu. Für die Bauleitplanung sind insoweit insbesondere die Einführung eines Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB), die erweiterten Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) zu berücksichtigen.

§ 1 Absatz 5 BauGB bestimmt allgemein die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung. Satz 1 benennt dazu die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung und Satz 2 den Beitrag der Bauleitplanung zu „menschwürdiger Umwelt“, „natürlichen Lebensgrundlagen“, „Klimaschutz und Klimaanpassung“ und „Baukultur“.

In dem neuen Satz 3 ist bestimmt, dass hierzu, d. h. zur Verwirklichung der in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Aufgaben und Ziele, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Das verdeutlicht, dass die wesentlichen Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung hauptsächlich auf den Siedlungsbestand ausgerichtet werden sollen, um eine ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastende Siedlungsexpansion durch Flächenneuanspruchnahme zu vermeiden und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten zu stärken.

Die neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung der Bodenschutzklausel durch die erweiterten Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) und ist wie diese vor dem Hintergrund der Zielstellung des Bundes zu sehen, die Neuanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2020 deutlich zu reduzieren.

Der in §1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus; er ist

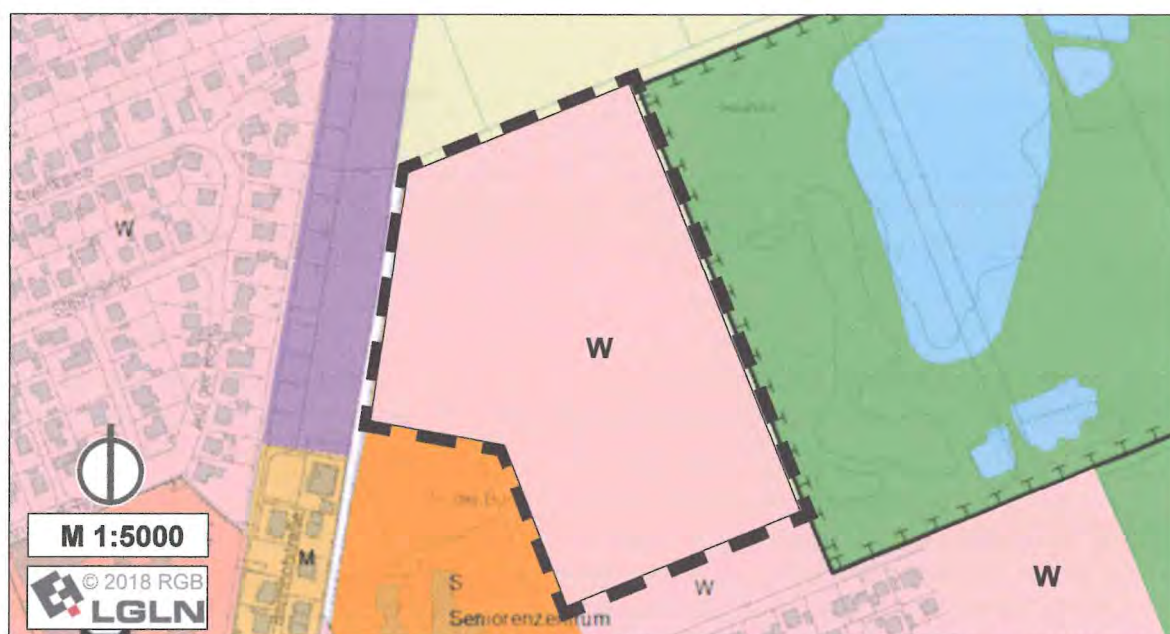
¹ Biologischer Fachbeitrag, Biodata Braunschweig, Endbericht Oktober 2020

also nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Im Übrigen unterliegen die davon berührten Belange der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB.

Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Velpke ein Entwicklungskonzept² erstellt. Das Entwicklungskonzept dient der Entscheidungsfindung für die weitere bauliche Entwicklung in Velpke. Im Rahmen der Untersuchung wurde auf der Grundlage einer Luftbildauswertung und einer örtlichen Bestandsaufnahme das Potential an innerörtlichen Frei- und Brachflächen und Baulücken ermittelt, mit dem Ergebnis, dass innerhalb des Siedlungsgefüges nur im geringen Umfang Freiflächen und Baulücken, die unter ortsplanerischen Gesichtspunkten für eine Bebauung geeignet wären, vorhanden sind.

Von den wenigen, potentiellen Bauplätzen ließ sich im Rahmen dieser Erhebung nicht klären, ob die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf der Flächen vorliegt.

2.4 Flächennutzungsplan



F-Plan 51. Änderung (Nördliche Teilfläche)

Der wirksame Flächennutzungsplan (51. Änderung) der Samtgemeinde Velpke stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. Nr. 1 BauN-VO als allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

Der Bebauungsplan kann gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.5 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Ver-

² Entwicklungskonzept Velpke, Untersuchung zur Auswahl von Wohngebieten, Planungsbüro Schütz, 2017

kehrsrflächen. Bauvorhaben sind dann zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Seniorenzentrum“ erfolgt im `Normalverfahren`. 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).

3. Gutachten und Fachplanungen

3.1. Bodengutachten

Für den Bebauungsplan wurde zur Erkundung der Tragfähigkeit und der Versickerungsfähigkeit des Baugrunds ein Bodengutachten³ erstellt mit folgendem zusammengefassten Ergebnis:

Bodenaufbau

Die Untergrundverhältnisse auf der Untersuchungsfläche werden nach der geologischen Karte von Sanden geprägt. Bei den Bohrungen wurden im Detail folgende Verhältnisse auf der untersuchten Fläche angetroffen:

Unter einer 0,3 m bis 0,4 m dicken Mutterbodenschicht aus humosem, schluffigem, schwach kiesigem und steinigem Sand folgt schwach schluffiger bis schluffiger Sand. Ab Tiefen zwischen 0,7 und 0,8 m unter GOK wurde eine Geschiebelehmschicht in Form von stark schluffigen, schwach tonigen Feinsanden mit unterschiedlichen Mächtigkeiten erbohrt. Zur Tiefe folgen bei den südlichen Bohrungen und den östlichen Bohrungen schwach kiesige Sande bis zur Endtiefe.

Bei den nördlichen Bohrungen wurden unter dem Mutterboden ebenfalls Sande vorgefunden, jedoch teilweise in geringer Mächtigkeit (KRB 8 nur 40 cm). Dann folgt Geschiebelehm und stark feinsandiger Schluff über Sand.

Die nördlichen Bohrungen mussten vor Erreichen der Endtiefe abgebrochen werden. In der Sondenspitze wurde Festgestein in Form von Sandstein erbohrt. Bei der Bohrung KRB 9 steht unter dem Sand ab 4,4 m unter GOK Ton in fester Konsistenz an.

Hinweise zur Tragfähigkeit und zu den Gründungen von Bauwerken

Die Auswertung der Rammdiagramme zeigt, dass die anstehenden Sande mitteldicht und in der Tiefe dicht gelagert sind. Der Boden ist gut tragfähig.

3 Baugrunduntersuchung und Erschließungsgutachten Baugebiet Östlich Seniorenzentrum, Bericht: 11412/2020, GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik, Braunschweig, 2020

Der oberflächennahe schluffige bis stark schluffige Sand ist wasser- und strukturempfindlich und verliert bei dynamischer Beanspruchung und bei Wasserzutritt seine Tragfähigkeit. Es wurden bei den Felduntersuchungen keine Hinweise auf weiche Böden, die tragfähigkeitsmindernd wirken, festgestellt.

Die auf der gesamten Erschließungsfläche erkundeten Böden sind demnach für die geplante Bebauung geeignet.

Nichtunterkellerte Gebäude

Die Gründungssohlen von nichtunterkellerten Gebäuden liegen überwiegend im schluffigen bis stark schluffigen Sand. Die anstehenden Böden sind tragfähig. Baugrundverbesserungen ergeben sich nur, falls in den Gründungssohlen aufgeweichte Bereiche angetroffen werden. Diese sind dann mit einem Kies-Sand-Gemisch (Bodengruppe GW, GI, SW, SI) oder vergleichbaren Mineralgemischen auszutauschen.

Für die geeignete Abdichtung der nichtunterkellerten Gebäude sind projektbezogene Ausführungsplanungen notwendig, wobei die lokal anstehenden Böden und die Gründungshöhen zu berücksichtigen sind.

Für die Vorbemessung der Gründung kann folgender Bemessungswert angesetzt werden:

Bemessungswert des Sohlwiderstands	$\sigma_{Rd} = 280 \text{ kN/m}^2$	EC 7
Zulässige Bodenpressung	$\sigma_{zul} = 200 \text{ kN/m}^2$	DIN 1054

Auf Einzelnachweis sind aufgrund der örtlich vorgefundenen Verhältnisse bei Durchführung von grundbautechnischen Nachweisen höhere Bemessungswerte möglich. Es empfiehlt sich eine gezielte Einzeluntersuchung der Bauflächen. Der Feuchteschutz wird von den lokal anstehenden Böden und von der geplanten Gebäudehöhenlage bestimmt.

Unterstellte Gebäude

Unterstellte Gebäude binden überwiegend in schwach schluffige Sande ein. Baugrundverbesserungen ergeben sich nur, falls in der Gründungssohle aufgeweichte Bereiche angetroffen werden. Diese sind mit einem Kies-Sand-Gemisch (Bodengruppe GW, GI, SW, SI) oder vergleichbare Mineralgemische auszutauschen.

Im nördlichen Bereich des Baugebietes bei den Bohrungen müssen Einzeluntersuchungen durchgeführt werden, um ein Konzept zur Gründung und zur Wasserhaltung festlegen zu können. Details sind im Zuge von projektbezogenen Planungen abzuklären.

Für die Vorbemessung der Kellergründung können folgende Bemessungswerte angesetzt werden:

Bemessungswert des Sohlwiderstands	$\sigma_{Rd} = 280 \text{ kN/m}^2$	EC 7
Zulässige Bodenpressung	$\sigma_{zul} = 200 \text{ kN/m}^2$	DIN 1054

Auf Einzelnachweis sind bei Durchführung von grundbautechnischen Nachweisen höhere zulässige Bodenpressungen möglich. Es empfiehlt sich eine grundstücks- und projektbezogene Einzeluntersuchung der Bauflächen zur Klärung der Boden- und Grundwasserverhältnisse. Bettungsmoduln sind auf der Grundlage von Einzeluntersuchungen festzulegen.

Standortsicherheit der Böschungen

Im Osten des Baugebietes befinden sich Böschungen zu ehemaligen Kiesgruben. Zur Standortsicherheitsberechnung wurden auf der Böschung zwei Kleinrammbohrungen bis 7,0 m Tiefe niedergebracht.

Die Bohransatzpunkte sowie die Geometrie der Böschung wurden eingemessen. Anhand der Bohrergebnisse wurde die Standortsicherheit der Böschung über Böschungsbruchbe-

rechnungen nach DIN 4084/EC 7 nachgewiesen. Es ergaben sich Ausnutzungsgrade μ von 0,97 bzw. 0,98. Die Böschung ist standsicher. Gesonderte Maßnahmen zur Böschungssicherung sind nicht erforderlich. Der vorhandene Bewuchs muss als „grüne Bewehrung“ erhalten bleiben. Schwere Baufahrzeuge sollten einen Abstand von 5 m zur Böschungskante einhalten. Versickerungsanlagen sollten ebenfalls in einem Abstand von 5 m zur Böschungskante enden.

Im Südosten des Plangebietes verläuft eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Baugebiet Hasenberg. Die bisher geplante Verbindungsstraße zur Erschließung der südlichen Teilfläche des Baugebiets wird nicht weiter verfolgt. Die Trasse verläuft im Bereich des heutigen Mittelwegs in direkter Nachbarschaft zur Böschungskante der nördlich gelegenen ehemaligen Bodenabbaufläche. Für den Nachweis der Standsicherheit⁴ der Böschung sind Aufschlüsse zum Erhalt von Bodenkennwerten notwendig.

Dazu wurden auf der Böschung zwei Kleinrammbohrungen bis 10 m Tiefe niedergebracht. Die Bohransatzpunkte sowie die Geometrie der Böschung wurden eingemessen. Bodenproben wurden im bodenmechanischen Labor der GGU untersucht. Anhand der Bohr- und Laborergebnisse wurde die Standsicherheit der Böschung über Böschungsbruchberechnungen nach DIN 4084/EC 7 nachgewiesen.

Bei den Berechnungen wurde eine Auflast von $p = 10 \text{ kN}$ oberhalb der Böschung angesetzt. Es ergaben sich Ausnutzungsgrade μ von 0,98. Die Böschung ist standsicher. Gesonderte Maßnahmen zur Böschungssicherung sind nicht erforderlich. Der vorhandene Bewuchs muss als „grüne Bewehrung“ erhalten bleiben.

Grundwasser

Nach Beendigung der Bohrarbeiten wurde in keiner Bohrung Grundwasser bis zur Endtiefe (71,0 mNHN) festgestellt. In dem südöstlich liegenden Baugebiet „Hasenberg“ steht das Grundwasser bei ca. 69,0 mNHN an.

Der Geschiebelehm ist gering durchlässig. Versickerndes Niederschlagswasser staut sich hier auf. Die Höhe des Wasseraufstaus wird wesentlich durch die aktuell herrschenden Witterungsbedingungen bestimmt. In Zeiten, in denen der Niederschlag die Verdunstung übersteigt (Winter und Frühjahr), wird verstärkt Wasserandrang festgestellt. In niederschlagsreichen Zeiten ist mit geländenahen Stauwasserständen und Vernässung des Geländes zu rechnen.

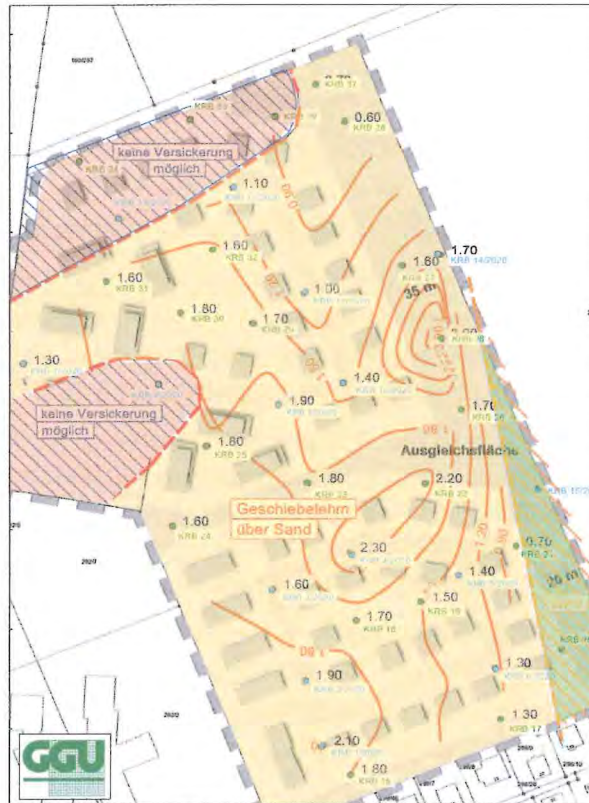
Niederschlagswasserversickerung

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Lockergesteine sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand).

Für Versickerungsanlagen kommen nach der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Lockergesteine in Frage, die eine Durchlässigkeit im Bereich von $k = 1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ besitzen. Die Mächtigkeit des Sickertraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Die GGU hat hierfür den Baugrund erkundet und ein Erschließungsgutachten erstellt (siehe GGU-Bericht 11412/2020 vom 20.11.2020). Um die Möglichkeit der Versickerung

4 Stellungnahmen und Standsicherheitsberechnungen Baugebiet Hasenberg, Bericht: 11412/2020, GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik, Braunschweig, 2019



Versickerungspotential der Böden

von Regenwasser besser lokalisieren und beurteilen zu können, wurden weitere Untergrunderkundungen⁵ beauftragt.

Zur weiteren Erkundung der Baugrundverhältnisse im geplanten Baugebiet wurden im April und Mai 2021 24 Kleinrammbohrungen (= KRB 16 bis KRB 39 nach DIN EN ISO 22475-1) bis max. 5,0 m Tiefe ausgeführt.

In der Übersicht sind die Bodenverhältnisse in Bezug zur Versickerungsmöglichkeit dargestellt. Danach ist im südöstlichen Bereich eine Versickerung uneingeschränkt in dem Sand möglich.

Der größte Teil des Baugebietes wird von einer Geschiebelehmschicht bedeckt, die unterschiedlich mächtig ist. Die Unterkante (UK) dieser Schicht ist im Lageplan angegeben. Es handelt sich hierbei um eine interpolierte Isoliniendarstellung auf der Grundlage einer stichprobenhaften Erkundung.

Der Geschiebelehm ist schwach wasserdurchlässig. Erfahrungsgemäß ist der k_f -Wert bei solchen Böden $< 1,0 \cdot 10^{-7}$ m/s. Bei oberflächennahen Versickerungsanlagen ist kein ausreichender Speicherraum vorhanden, der eine zuverlässige Versickerung ermöglicht. Unter dieser Geschiebelehmschicht lagert Sand, der gut durchlässig ist.

Für diese tiefer anstehenden schwach schluffigen Sande ergeben sich nach Auswertung der Körnungslinien (multiplizieren des k_f -Wertes mit einem Korrekturfaktor von 0,2) Durchlässigkeiten von rd. $2,0 \cdot 10^{-5}$ m/s. Dieser Boden ist gut durchlässig.

Es besteht die Möglichkeit, die gering durchlässige Geschiebelehmschicht mit Rigolen oder Schächten zu durchstoßen und die Versickerungsanlagen in den tiefer liegenden, gut durchlässigen Sanden zu installieren. Deckschichten dürfen normalerweise aus grundwasserschützenden Gründen nicht durchstoßen werden, daher ist diese Vorgehensweise mit den zuständigen Behörden (Untere Wasserbehörde) abzustimmen. Der Bemessungsgrundwasserstand für eine Niederschlagswasserversickerungsanlage liegt in diesem Fall dann bei 70 mNHN.

Im nördlichen Bereich des Baugebietes ist einer Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Geschiebelehms und Schluffs bzw. des zur Tiefe anstehenden Sandsteins nicht möglich.

3.2 Waldabstand

Ein den Wald betreffender Gesichtspunkt ergibt sich aus der Nachbarschaft der im Norden und Osten vom Plangebiet gelegenen Waldflächen und der Frage eines ausreichenden Waldabstandes aus raumordnerischer und Sicht und aus forstwirtschaftlichen Gründen zur Gefahrenabwehr.

Waldabstand nach RROP

Entsprechend dem RROP 2008 für den Großraum Braunschweig sind im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen oder sonstiger störender Nutzungen die Regelungen zum Waldabstand zu berücksichtigen (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3; RROP Begründung zu III, 2.2 Abs. 3).

Nach den Ausführungen des RROP sollen die Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.

Durch die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche wird dieser Abstand unterschritten. Im Rahmen der Abwägung wurden die unterschiedlichen Belange geprüft:

Die Begründung und der Umweltbericht zum RROP enthalten weitergehende Ausführungen und dienen der besseren Nachvollziehbarkeit.

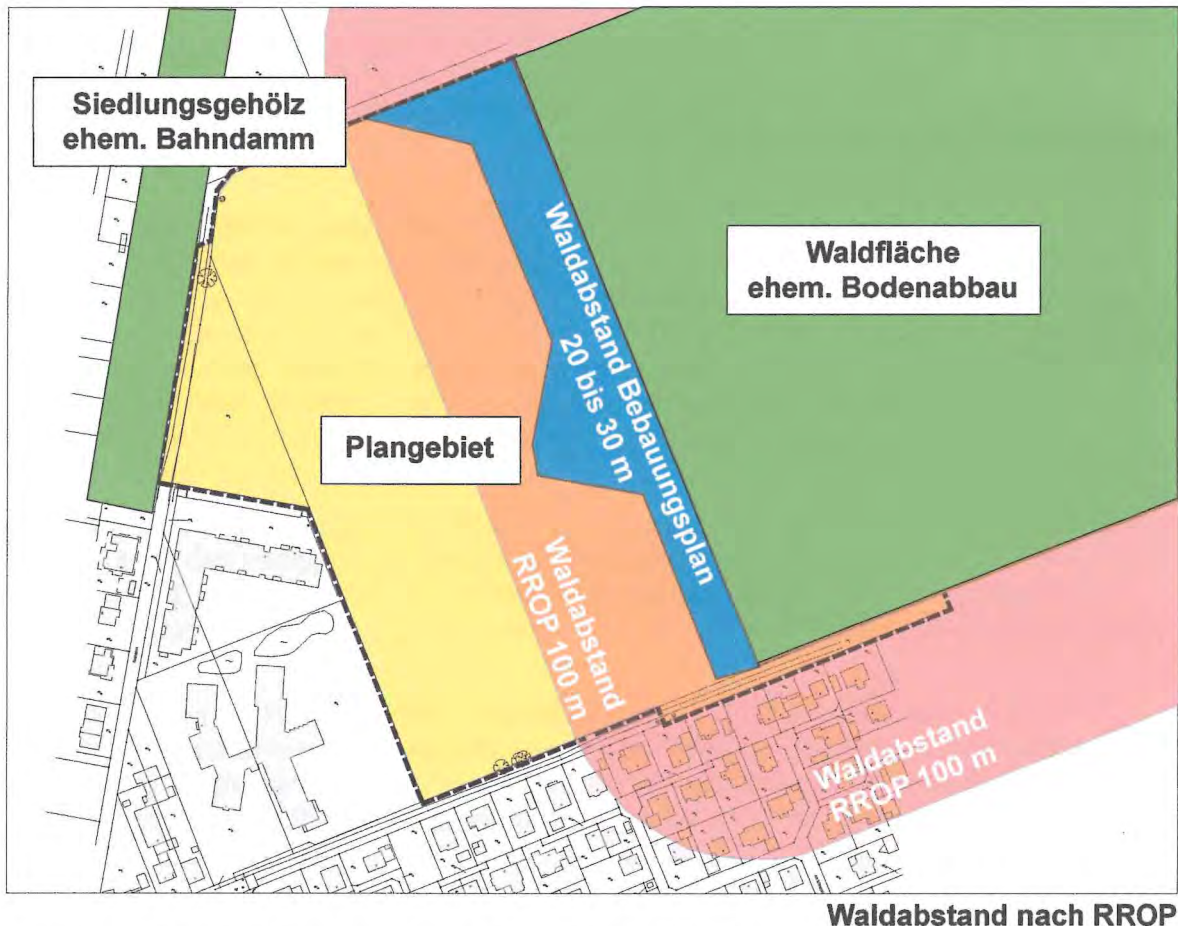
Die Waldflächen im Osten des Plangebietes sind Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes, diese sind aber nicht in der zeichnerischen Darstellung des RROP als „Vorbehaltsgebiet Wald“ dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Siedlungsbereich dargestellt. Des Weiteren sind die angrenzenden Flächen im Westen, Süden und sogar im Osten als Siedlungsbereiche ausgewiesen.

Weiterhin grenzt der Bebauungsplan im Osten an ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“, das auch als Vorbehaltsgebiet „Ruhige Erholung“ ausgewiesen ist. „Vorranggebiete Natur und Landschaft“ werden in der Zeichnerischen Darstellung für den Naturschutz wertvolle Gebiete festgelegt, die von internationaler, nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung sind. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. An „Vorranggebiete Natur und Landschaft“ angrenzende oder ergänzende ökologisch relevante Landschaftsteile, die für räumliche Entwicklung der Gebiete sowie für den Naturschutz und für die großräumige ökologische Vernetzung von besonderer regionaler Bedeutung sind, sind in der Zeichnerischen Darstellung ebenfalls als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ festgelegt. (LROP 3.1.2 05) Eine Darstellung der südlich angrenzenden Bereiche (Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans) als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ in der Zeichnerischen Darstellung ist nicht festgelegt. Es kann formal davon ausgegangen werden, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus raumordnerischer Sicht keine bedeutende ökologische Relevanz aus der Nachbarschaft zum „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ hergeleitet werden kann und keine Einschränkung der geplanten Siedlungsentwicklung vorliegt.

Als Vorranggebiet „Erholung“ sollen Flächen mit Bedeutung und Eignung für Erholung und Tourismus gesichert und entwickelt werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Der regionalplanerische Grundsatz des Waldabstandes erfordert in der kommunalen

Bauleitplanung eine Auseinandersetzung im Zuge der Abwägung und soll insbesondere in waldarmen Naturräumen sowie innerhalb von „Vorranggebieten Natur und Landschaft“ und „Vorranggebieten Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ zur Anwendung kommen. Gleichwohl wird im RROP dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten des als grundsätzlich notwendig erachteten 100 m-Abstands unumgänglich machen können. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann bzw. unterschritten werden muss, soll der Abstand zur Gefahrenabwehr eingehalten werden.



Waldabstand nach RROP

Daher hat sich die Gemeinde Velpke intensiv mit den raumordnerischen und forstwirtschaftlichen Belangen auseinandergesetzt und diese mit den planerischen Auswirkungen auf das Baugebiet abgewogen.

Aus raumordnerischer Sicht ist die Siedlungsentwicklung - besonders die Entwicklung von Wohnstätten - vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. (LROP 1.1 02) Velpke hat innerhalb der Samtgemeinde der zentralörtlichen Zuweisung eines Grundzentrums zu erfüllen. Das Grundzentrum liegt auf der Siedlungsachse Wolfsburg - Danndorf - Velpke. Grundzentren, die im Bereich von Siedlungsachsen liegen, sind als Schwerpunktorte für die Siedlungsentwicklung auszugestalten. (LROP 2.2 01).

Grundsätzlich sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung von Velpke aufgrund der örtlichen Situation räumlich sehr begrenzt. Freie Bauplätze sind nicht vorhanden, das Potential der Innenentwicklung ist ausgeschöpft. Das LSG Velpker Schweiz mit hohem Waldanteil grenzt über weite Teile im Nordwesten, Norden und Nordosten direkt an das vorhandene Siedlungsgefüge.

Vor diesem Hintergrund und einer anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Velpke ein Entwicklungskonzept⁵ erstellt. Das Entwicklungskonzept diente der Entscheidungsfindung für die weitere bauliche Entwicklung in Velpke. Im Rahmen der Untersuchung hat sich ergeben, dass innerhalb des Siedlungsgefüges nur im geringen Umfang Freiflächen und Baulücken, die unter ortsplanerischen Gesichtspunkten für eine Bebauung geeignet wären, vorhanden sind.

Als freie potentielle Wohnbauflächen bietet sich nach dem Baugebiet 'Hasenberg' nur noch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an. Andere Bauflächen am südlichen Ortsrand sind u.a. aus Immissionsgründen (Kläranlage, störende Gewerbe- und Industriebetriebe) nicht möglich. Alternativen stehen nicht zur Verfügung. In Anbetracht mangelnder Alternativen setzt sich die Gemeinde ausführlich mit den 'Randbedingungen' des Baugebietes auseinander.

Die Randbedingungen ergeben sich aus der Nachbarschaft zum „Vorranggebiet Natur und Landschaft“, zu den Waldflächen und deren raumordnerischen und naturschutzrechtlichen Anforderungen, die zu beachten sind.

Bei der Fläche „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ handelt es sich um eine ehemalige Bodenabbaufäche, auf der sich über Jahrzehnte ein naturnaher Komplex von mehreren, meist kleinen Gewässern und Gehölzen unterschiedlichen Typs über Jahrzehnte entwickelt hat. Ein Teil der Biotope ist gesetzlich geschützt. Weiterhin handelt es sich um einen für den Naturschutz wertvollen Bereich von landesweiter Bedeutung (Nr. 35300098). Die Gehölze sind nach NWaldLG juristisch als Wald einzustufen. Die Fläche ist auch Teil des großflächigen LSG Velpker Schweiz, das umfangreiche Flächen nördlich der Ortslage von Velpke erfasst.

Das dargestellte „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ hat eine Flächengröße von über 26 ha. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das Vorranggebiet im Osten auf einer Länge von rd. 350 m tangiert und im Süden verläuft die geplante Erschließungsstraße zum Baugebiet Hasenberg auf einer Länge von ca. 100 m in Nachbarschaft zum Vorranggebiet.

Dem Vorschlag, im Rahmen einer Umweltprüfung u. a. zu klären, ob sich im Wald störungsempfindliche gefährdete oder geschützte Tierarten befinden, wurde gefolgt. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnbebauung wurde in Abstimmung mit der UNB eine naturschutz- und artenschutzrechtliche Umweltprüfung⁶ vorgenommen.

Dem Acker im überplanten Bereich kommt als Teil des Landlebensraums und potentiellen Überwinterungshabitats der Knoblauchkröte und anderer geschützter Amphibienarten der Status einer gesetzlich geschützten Ruhestätte im Sinne des §44 BNatSchG zu.

Bei Umsetzung des B-Plans „Östlich Seniorenzentrum“ wird ein Teil des Landlebensraums der Knoblauchkröte überplant. Die betroffene sowie die nördlich angrenzende Ackerfläche sind die einzigen verbliebenen Offenlandhabitate westlich der Laichgewässer und stellen daher für die Knoblauchkröte einen potentiell essentiellen Teil des Landhabitats dar. Um die Funktion dieser Flächen als Teil einer gesetzlich geschützten Ruhestätte der Art zu erhalten, müssen hier entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden. Daher müssen Ackerflächen bzw. Offenlandbereiche in ausreichenden Teilen erhalten bleiben um diese Funktion weiter erfüllen zu können bzw. andere räumlich angrenzende Bereiche entsprechend aufgewertet werden. Die durch das Neubaugebiet verursachten Störungen können durch einen 20 bis 30 Meter breiten Offenlandkorridor mit knoblauchkrötengerechter

5 Entwicklungskonzept Velpke, Untersuchung zur Auswahl von Wohngebieten, Planungsbüro Schütz, 2017

6 Biologischer Fachbeitrag, Biodata GbR, Braunschweig, Oktober 2020

Gestaltung teilweise ausgeglichen werden. Zusätzlich wird eine externe Maßnahmenfläche (Gb. C) notwendig.“

Neben der Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung, der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Belange der Forstwirtschaft einerseits sind andererseits der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation von Velpke mit sehr begrenzten Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung gegenüber zu stellen und untereinander abzuwägen.

Die Notwendigkeit für ein Unterschreiten des pauschalen Vorsorgeabstandes von 100 m kann nachvollziehbar begründet werden.

Waldabstand zur Gefahrenabwehr

Die östlich und nordwestlich des Plangebietes vorhandenen Gehölze sind nach Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) als Wald einzustufen. Daher sind die forstwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

Allgemeine Waldabstände werden im NWaldLG nicht festgelegt. Zweck der Waldabstandsvorschriften ist der Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen. Dabei steht der Schutz von Personen im Vordergrund, die sich im Gebäude aufhalten. Gefahren drohen vor allem dann, wenn Waldbäume und abbrechende Äste infolge Windwurfs auf bauliche Anlagen fallen. Des Weiteren soll durch den Waldabstand der Waldbrandgefahr entgegen gewirkt werden. Der von der Forstbehörde in Abwägung gestellte Abstand von 20 bis 30 m zur Wohnbebauung wird aus der Baumlänge der Gehölze abgeleitet. Darüber hinaus gelten auch erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers.

Durch die festgesetzte 20 bis 35 m breite Grünfläche im Osten des Plangebietes wird der übliche Baumlängenabstand zu den Waldflächen eingehalten.

Die bestehende Grünstruktur nordwestlich des Plangeltungsbereiches ist aus Sicht der Gemeinde nicht als Wald einzustufen. Die vorhandenen Gehölze sind aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand und den Unterbrechungen durch den angelegten Fußweges als auch durch die brachgefallende Bahntrasse dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Der Bereich wird als Parkanlage im Siedlungsbereich bewertet. Gleichwohl wird eine mögliche Gefährdung durch umstürzende Baume gesehen. Insofern wird durch die Planfestsetzungen sichergestellt, dass die Baugrenze sich in einer Entfernung von 13,50 m von dem Grünzug und den Bäumen, der sich westlich der Planstraße befindet. Im Einzelnen sind dies 10,50 m Straßenverkehrsfläche und 3 m Abstand bis zur Baugrenze. Die Gehölze, die in erster Reihe entlang der Planstraße und des bisherigen Wirtschaftsweges stehen, weisen eine ungefähre Höhe von 8 m auf. Somit besteht genügend Sicherheitsabstand zu der zukünftig zu errichteten Bebauung. Innerhalb von bebauten Ortslagen stellt dies eine üblicherweise vorkommende Situation dar, dass Siedlungsgehölze sich in der unmittelbaren Umgebung zu baulichen Anlagen befinden. Entscheidend für die Bewertung ist immer die konkrete Gefahrenlage (BVerwG vom 18.06.1997, BauR 1997, 807). Die Gehölze werden zu allgemeinen Verkehrssicherungsmaßnahmen regelmäßigen Kontrollen unterliegen und einen regelmäßigen Rückschnitt erfahren (s.a. Begründung zum B-Plan Bebauungsplan Seniorenzentrum - Nord).

3.3 Umweltbericht nach BauGB

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB).

Die Erarbeitung des Umweltberichts hat den gesetzlichen Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB zu entsprechen, die sich an den Grundelementen des planerischen Vorgehens (Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung, Alternativenprüfung und Monitoring) orientiert.

Der Inhalt des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus einer Einleitung, einer Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplanten Überwachungsmaßnahmen.

Die Gemeinde Velpke beauftragte die Biodata GbR, Braunschweig, mit der Bearbeitung des Umweltberichts. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB). und ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in die Schutzgüter planungsrechtlich vorbereitet. Nachfolgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter wurden entsprechend den Vorschlägen des Umweltberichts als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Boden und Fläche

Bei Erdarbeiten im Plangebiet ist der Oberboden abzutragen, getrennt zwischenzulagern und nach Beendigung anderer Bodenarbeiten wieder in möglichst gleicher Mächtigkeit anzudecken. Die DIN 18300 und die DIN 18915 sind dabei gleichfalls zu beachten (Vermeidungsmaßnahme V1);

Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und max. zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen erfolgt eine Begrenzung der Bebauung und damit Flächenschonung innerhalb des Baugebiets;

Für etwa ein Drittel der Gebäude ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Gründächer übernehmen zum Teil die Funktion oberer Bodenschichten (Abflussdrosselung, Speicherung, Filterung, Lebensraum, Verdunstung) (Vermeidungsmaßnahme V2);

Im östlichen Plangebiet wird ein 20-30 m breiter Streifen von der Bebauung freigehalten. In diesen Bereichen kann Boden regenerieren, weil eine intensive Bewirtschaftung unterbleibt (Kompensationsmaßnahme AuE1CEF).

Eine Bodenregeneration kann auf einer als Brache angelegten, externen Ackerfläche erreicht werden (Kompensationsmaßnahme AuE2)

Wasser

Durch Festsetzung der maximal zulässigen Versiegelung auf den Grundstücken verbleibt ein bestimmter Anteil sickerfähigen Bodens, welcher weiterhin die Funktionen der Filterung und Speicherung von Niederschlagswasser übernehmen kann;

Für etwa ein Drittel der Gebäude ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Gründächer übernehmen zum Teil Funktion oberer Bodenschichten (Abflusssdrosselung, Speicherung, Filterung, Lebensraum, Verdunstung) (Vermeidungsmaßnahme V2);

Ein Entwässerungssystem zur Drosselung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet eine ortsnahe Versickerung (Vermeidungsmaßnahme V3).

Klima/Luft

Durch Festlegung der Flächennutzungen innerhalb des Plangebiets stehen ein 20-30 m breiter Streifen an der Ostgrenze sowie ein in Ost-West-Richtung verlaufender Grünstreifen zur Verfügung, welche frei von Bebauung gehalten werden und kleinklimatische Luftströmungen (Transport von Frischluft aus dem Landschaftsschutzgebiet in den Siedlungsbereich) ermöglichen (Kompensationsmaßnahme AuE1CEF);

Die festgesetzten Gründächer im Plangebiet mindern die Aufheizung der Dachoberflächen im Sommer (Vermeidungsmaßnahme V2).

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Biotoptypen und Pflanzen

Gründächer mit gewissem Blühaspekt stellen ein Nahrungshabitat für Insekten und Vögel dar (Vermeidungsmaßnahme V2);

Für die Beeinträchtigung von Biotoptypen geringer und mittlerer Bedeutung steht zur Kompensation intern eine 20-30 m breite „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ zur Verfügung; entlang des Mittelwegs ein etwa 3 m breiter Pflanzstreifen für eine Hecke (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) (Kompensationsmaßnahme AuE1CEF);

Zur Vermeidung eventueller Konflikte zwischen Bebauung und angrenzendem Wald verbleibt ein Schutzstreifen bzw. Übergangsbereich zwischen den Nutzungen (Kompensationsmaßnahme AuE1CEF);

Weiterhin steht extern eine Ackerfläche zur Verfügung, auf der durch Zulassen einer Brache die Pflanzenvielfalt erhöht wird (Kompensationsmaßnahme AuE2);

Vitale Bäume werden im Plangebiet, soweit möglich, erhalten und sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen; es gelten die allgemeinen Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) (Vermeidungsmaßnahme V4);

Eine Ersatzpflanzung von Bäumen erfolgt innerhalb von in der Planstraße festgesetzten Flächen (Kompensationsmaßnahme AuE3).

Fledermäuse

Der Abstand der Bebauung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im Osten erhält bestehende Flugkorridore (Kompensationsmaßnahme AuE1CEF);

Durch den Erhalt von Altbäumen im Gebiet können sich bislang noch nicht geeignete Strukturen zu potenziellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse entwickeln. Außerdem bleiben Nahrungshabitate bestehen (Vermeidungsmaßnahme V4);

Eine Aufwertung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ schafft eine höhere Qualität des Nahrungsgebiets für Fledermäuse durch Erhöhung der Strukturvielfalt. Die Anpflanzung von Gehölzen entlang des Mittelwegs stärkt seine bisherige Funktion als lineare Leitstruktur (Kompensationsmaßnahme AuE1CEF)

Ein Beleuchtungskonzept vermeidet die erhebliche Beeinträchtigung von Insekten und jagenden Fledermäusen (Vermeidungsmaßnahme V5).

Brutvögel

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Nahrungshabitate von Gehölzbrütern als Teil des Reviers wird ein Abstand der Bebauung von der östlichen Waldgrenze von 20 – 30 m eingehalten (Kompensationsmaßnahme AuE1CEF);

Die Gefahr einer möglichen Störung von im LSG brütenden Vögeln wird durch ein Beleuchtungskonzept gemindert (Vermeidungsmaßnahme V5).

Amphibien

• Um eine Gefährdung der Tiere während der Bautätigkeiten zu verhindern, wird bis zur Herstellung der AuE1 CEF ein temporärer Amphibienschutzzaun am östlichen Rand zwischen Acker und LSG vorgesehen (Vermeidungsmaßnahme V6).

Im Plangebiet geht Landlebensraum für Amphibien (grabbarer Ackerboden) durch Überbauung verloren, daher wird die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ entsprechend den Habitatansprüchen gestaltet (Kompensationsmaßnahme AuE1CEF) sowie eine ebenfalls nördlich der Laichgewässer befindliche Böschung als Landlebensraum aufgewertet (Kompensationsmaßnahmen AuE4CEF).

Landschaft

Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ ermöglicht mit den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen einerseits eine Eingrünung des Siedlungsbereiches und zum anderen einen seichten Übergang von der Siedlung zur offenen Landschaft (Kompensationsmaßnahme AuE1CEF)

Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ ist in gewissem Umfang für die lokale Erholung nutzbar (AuE1CEF).

3.4 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als Ausgleichsmaßnahme

Als Leitfaden für die Bewertung des Eingriffs durch die Realisierung des geplanten Vorhabens dient die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (NDS. STÄDTETAG 2013).

Die ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage des Entwurfs der zeichnerischen Darstellung und der textlichen Festsetzungen gem. § 2a Nr. 1 BauGB sowie der Erfassungen von Biodata (BIODATA 2021 und 2022) und mit Hilfe eines Geoinformationssystems (Flächenermittlung) durchgeführt.

Mit den getroffenen Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen kann der Wertverlust durch nicht vermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter ausgeglichen werden.

Das Vorhaben ist im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgeglichen bzw. mit 667 Fw Wertpunkten überkompensiert. Diese Wertpunkte stehen für ein anderes Vorhaben zur Verfügung. (s.a. Umweltbericht Ziff. 5.8)

3.5 Abwägung Umweltbelange § 2 Abs. 4 und § 2a sowie Anlage zum BauGB

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es unterliegt keinem gesetzlichen Schutzstatus als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzes, also FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale befinden sich ebenfalls nicht auf dem Gebiet.

Das nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“ (LSG HE 00021) ist ein für den Naturschutz besonders wertvolles Gebiet. Das Plangebiet befindet sich in dessen Ergänzungsbereich bzw. „Pufferzone“. In diesem Bereich ist die Bedeutung aller Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft/Klima, Vielfalt, Eigenart und Schönheit) zu sichern und zu verbessern. Im LRP vorgesehen sind daher Nutzungsänderungen, welche die natürliche Standortqualität erhalten und negative Auswirkungen auf andere Ökosysteme vermeiden. Als Schwerpunkttraum für eine natürliche Sukzession und zur Gewährleistung dynamischer Natur.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Alternative Flächen, insbesondere freie Baugrundstücke im Innenbereich stehen in Velpke nicht zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung und unter Beachtung der Belange einer sinnvollen Fortentwicklung vorhandener Ortsteile lässt sich die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vermeiden.

Der mit der Bebauung und Versiegelung verbundene Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild bringt Beeinträchtigungen für einzelne Schutzgüter mit sich. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Tierwelt und damit unmittelbar zusammenhängend Wasser und Klima / Luft, aber auch die Schutzgüter Orts-/Landschaftsbild und Mensch.

Schutzwürdige Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und/oder seltene Böden sind nicht vorhanden. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei ordnungsgemäßer Nutzung des Baugebietes nicht zu erwarten.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden die zulässigen Bodenversiegelungen auf den notwendigen Umfang beschränkt und der schonende Umgang mit Böden berücksichtigt.

Die bodenbezogenen Kompensationen sollten durch eine möglichst bodennahe Kompensation ausgeglichen werden. Diese sollten möglichst durch Rückbau von Bodenversiegelungen, Bodenlockerungen in verdichten und technogen vernässten Bodenstandorten, Wiedervernässung von meliorierten Bodenstandorten, Abtrag von Aufschüttungen, Nutzungsextensivierung und der Erosionsschutz an entsprechend gefährdeten Standorten ausgeglichen werden. In Anbetracht der Situation, dass geeignete Kompensationsflächen innerhalb der Gemeinde nicht vorhanden sind, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden innerhalb der festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft kompensiert.

4. **Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage von Velpke. Es hat eine Größe von ca. 6 ha und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt leicht von Nordwesten nach Südosten.

Die direkte Nachbarschaft wird durch vorhandene Siedlungsbereiche im Westen und Süden und durch die freien Landschaftsteile im Norden und Osten geprägt.



Südlich des Mittelweges liegen die Wohnbaugebiete 'Sandweg' aus den 90iger Jahren und 'Hasenberg' aus dem Jahr 2020. Im Westen des Baugebietes liegt in direkter Nachbarschaft das im Jahr 2005 fertiggestellte Seniorenpflegeheim 'Paul-Wilhelm-Kraul-Haus' in dem sich auch ein Café befindet. In unmittelbarer Nähe liegen ein Supermarkt und ein Getränkemarkt, die Carl-Friedrich-Gauss-Oberschule und die Kindertagesstätte Lummerland. Die Ortsmitte von Velpke mit dem Rathaus, Arztpraxen, Apotheke, Banken und mehreren Fachgeschäften ist fußläufig erreichbar. Im Westen der Ortslage von Velpke liegt ein gut ausgestattetes Nahversorgungszentrum, das die regionalplanerischen Aufgaben Velpkes als ausgewiesenes Grundzentrum erfüllt.

Nördlich des Plangebietes beginnt die 'Velpker Schweiz'. Hier entstand nach Aufgabe des Sandsteinabbaus eine reizvolle Seenlandschaft zwischen hügeligen Waldgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet 'Velpker Schweiz' hat eine Größe von über 700 ha und ist ein Naherholungsgebiet von überregionaler Bedeutung.

Im Osten liegt eine weitere, ehemalige Bodenabbaufäche. Hier befinden sich ca. 10 m unter dem natürlichen Geländeniveau eine mit Gehölzen bewachsene Fläche mit mehreren mittelgroßen bis großen Stillgewässern.

Im Norden und Nordwesten grenzt das Gebiet an einen befestigten Feldweg an. Nördlich des Feldweges befindet sich wiederum ein sandiger Acker, im Nordwesten ein mit bereits älteren Gehölzen dicht bestandener, aufgelassener Bahndamm.

Die Flächen nördlich und östlich vom Plangebiet sind in das großräumige Landschaftsschutzgebiet 'Velpker Schweiz' eingebunden.

Planungsvorgaben

Das Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Ergänzend ist der Standort für eine neue Kindertagesstätte vorgegeben.

Als wesentliche Planvorgabe sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Der vorliegende Biologische Fachbeitrag beinhaltet eine Untersuchung des Vorkommens von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen.

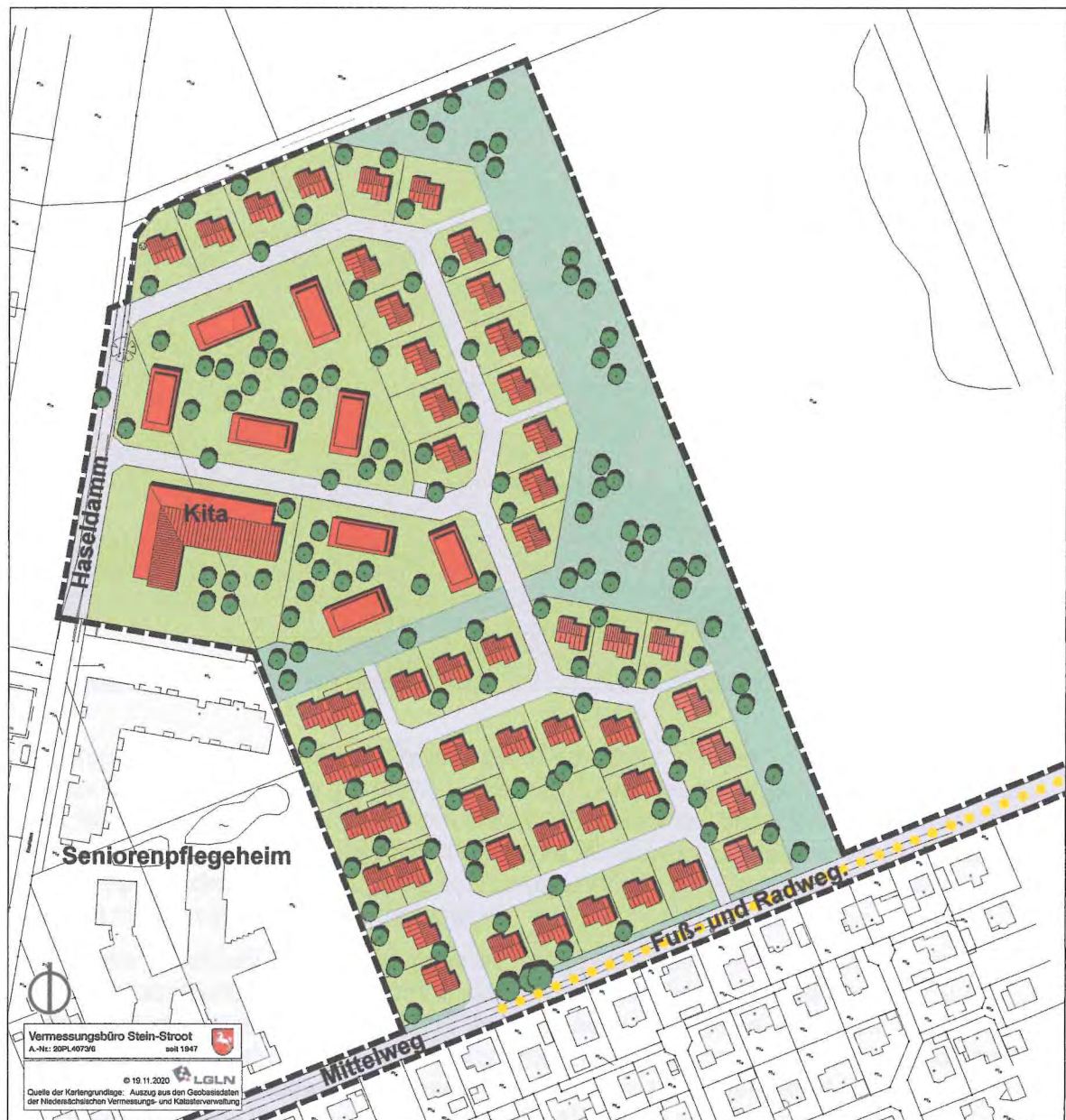
Danach hat das B-Plan Gebiet eine hohe Bedeutung als Land- und Überwinterungshabitat der in den beiden in der östlichen ehemaligen Bodenabbaufläche liegenden Gewässern festgestellten Knoblauchkröte. Dem Acker im B-Plan Gebiet und auch dem nördlich angrenzenden Acker kommt als Teil des Landlebensraums und potentiellen Überwinterungshabitats der Knoblauchkröte und anderer geschützter Amphibienarten der Status einer gesetzlich geschützten Ruhestätte im Sinne des §44 BNatSchG zu. Daher müssen Ackerflächen bzw. Offenlandbereiche in Teilen erhalten bleiben und ein ausreichend breiter Korridor von ca. 20 bis 30 m Breite auf der Ostseite des B-Plangebiets als Offenland ohne Bebauung erhalten bleiben und als Landleberraum aufgewertet werden. Insbesondere sollte eine Verbindung zu den nördlich gelegenen Ackerflächen erhalten bleiben.

Das ursprünglich von der Politik vorgegebene Konzept zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes, das eine getrennte verkehrliche Anbindung für den nördlichen und südlichen Teilbereich vorsieht wurde im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgesetzt.

Der nördliche Teil soll über den Haseldamm und die Bahnhofstraße erschlossen werden. Der südliche Teilbereich über den Mittelweg an das inner- und überörtliche Straßennetz angebunden werden.

Diese Vorgabe wird beim vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans aufgrund vorgebrachter Bedenken nicht weiter verfolgt.

Städtebauliches Konzept

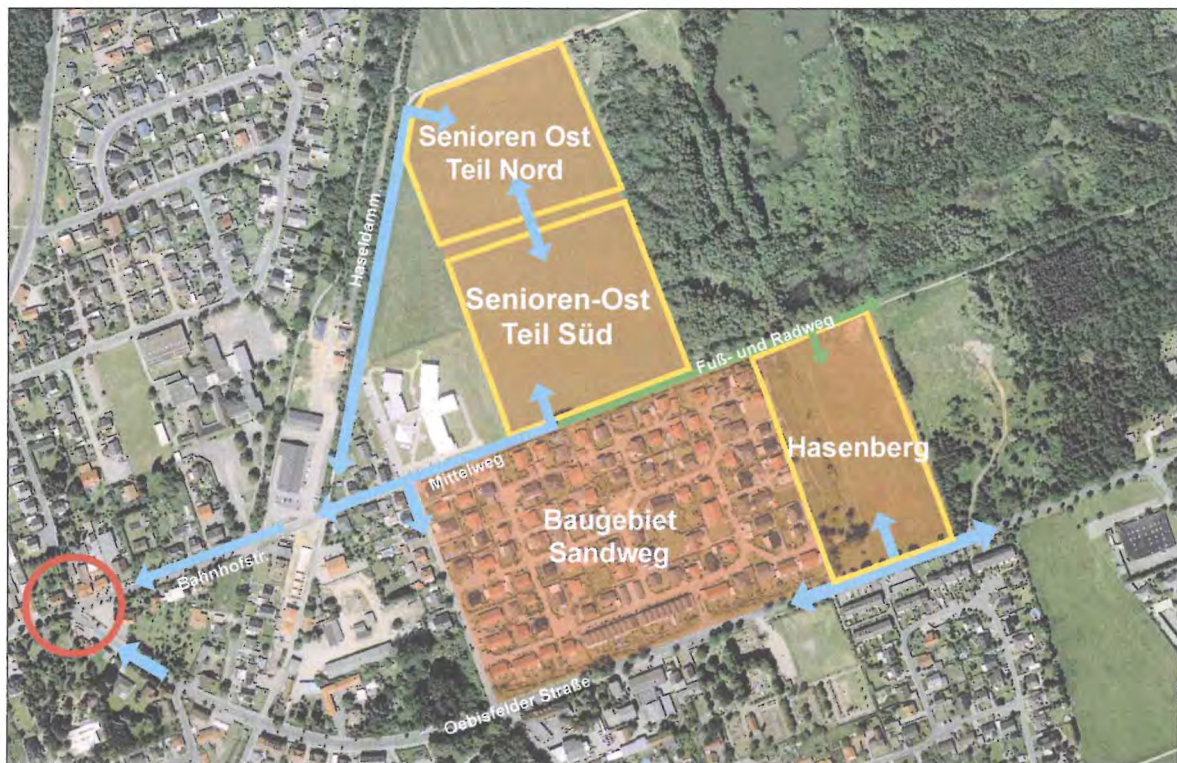


Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept nimmt Rücksicht auf die Ortsrandlage und die angrenzenden Landschaftsteile. Es sieht eine Teilung der potentiellen Baufläche in eine nördliche und eine südliche Teilfläche vor. Im Osten des Plangebiets wird als Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Velpker Schweiz eine Grünfläche vorgelagert. Neben der gewünschten Distanz zum LSG erfüllt diese Grünfläche in einer Breite 20 m im südlichen und einer Breite von 35 m im nördlichen Bereich auch Anforderungen zum Artenschutz der Knoblauchkröte und Anforderungen zum erforderlichen Waldabstand.

Der in Ost-West-Richtung verlaufende 'Grünkorridor' bewirkt eine Zäsur zwischen dem nördlichen und südlichen Baufeld und schafft für das Seniorenzentrum und die Kindertagesstätte eine fußläufige Anbindung zur östlichen Grünfläche.

Erschließung



Erschließungskonzept

Das ursprünglich von der Politik vorgegebene Konzept zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes, das eine getrennte verkehrliche Anbindung für den nördlichen und südlichen Teilbereich über den Haseldamm/Bahnhofstraße bzw. über den östlichen Mittelweg und das Baugebiet Hasenberg vorsah wurde im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgesetzt. Aufgrund der im frühzeitigen Bauleitplanverfahren vorgebrachter Bedenken wird das Konzept nicht weiter verfolgt und geändert.

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt einerseits wie bisher im Nordwesten über den Haseldamm und die Bahnhofstraße zur Ortsmitte. Die zweite Erschließung erfolgt im Süden in das Baugebiet und verläuft nach Westen über den verlängerten Mittelweg und die Bahnhofstraße zur Ortsmitte. Der Mittelweg wird im weiteren östlichen Verlauf als Fuß- und Radweg festgesetzt. Dadurch wird das Baugebiet Hasenberg ausschließlich über den Fuß- und Radweg an den Mittelweg angebunden.

Die innere verkehrliche Erschließung sieht für die nördliche Teilfläche einen Einhang von der Straße 'Haseldamm' vor. Für die südliche Teilfläche ist ein innerer Straßenring vorgesehen. Die nördliche und südliche Teilfläche werden verkehrlich miteinander verknüpft.

Die Dimensionierung der Straßen erfolgt richtlinien- und bedarfsgerecht. Der Ausbau mit einseitigem Fußweg gewährleistet, dass Fußgänger unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vor- und Grundschulalter, den Weg in den Ort oder zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrlos zurücklegen können. Für Fußgänger und Radfahrer werden zusätzliche Wegebeziehungen zu den Frei- und Grünflächen geschaffen.

Die Bushaltestelle Velpker Sandweg liegt innerhalb eines 500 m Radius um das Baugebiet. Am Rathaus Velpke ist eine weitere Bushaltestelle, die ca. 800 m vom Baugebiet entfernt liegt. Wünschenswert wäre eine zusätzliche nähere Bushaltestelle beim Seniorenwohnheim, die mit einem geänderten Linienverlauf über Sandweg und Bahnhofstraße eingerichtet werden könnte.

Bebauung

Das Baugebiet soll mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern bebaut werden.

Die Mehrfamilienhäuser sind mit zwei Vollgeschossen und einem bauordnungsrechtlich zulässigen Dachgeschoss konzipiert. Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer. Angedacht sind von der Gestaltung einheitliche Gebäude mit jeweils sechs bis neun Wohnungen. Die Bauflächen für die Mehrfamilienhäuser liegen im Westen des nördlichen Siedlungsteils und korrespondieren in der Höhenentwicklung mit den vorhandenen Gebäuden der Seniorenwohnanlage. Zur freien Landschaft erfolgt durch den geplanten 'Gürtel' mit niedrigeren Einfamilienhäuser eine Abstufung der Gebäudehöhen.

Die Einfamilienhäuser können entsprechend dem aktuellen Bautrend auch in 2-geschossiger Bauweise errichtet werden. Um einer nicht gewünschten gänzlich unterschiedlichen Höhenentwicklung von 1- und 2-geschossigen Gebäuden entgegen zu wirken, wird für die Einzelhausbebauung eine einheitliche Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zum Seniorenzentrum ist eine Baufläche für altersgerechte, barrierefreie Doppelhäuser vorgesehen. Das Konzept sieht acht 'Senioren-Häuser' mit kleinen Gärten und in bedarfsgerechter Größe vor. Diese Wohnform bietet sich als Alternative zu Wohnungen in dem Seniorenzentrum an. Ein zusätzliches Potential ergibt sich aus einer Kooperation mit dem Träger des Seniorenwohnheims bezüglich der Inanspruchnahme von Pflegeangeboten, der Versorgung mit Essen und weiteren Dienstleistungen.

Im Geltungsbereich wird eine neue, weitere Kindertagesstätte entstehen. Dem dringenden Bedarf an zusätzlichen Kindertagesplätzen soll kurzfristig entsprochen werden.

Aus der Lage der geplanten Kindertagesstätte am Haseldamm in direkter Nachbarschaft zur Seniorenwohnanlage ergibt sich die Möglichkeit eines generationsübergreifenden Miteinanders. Professionell gestaltete und begleitete Begegnungen ermöglichen persönliche Beziehungen zwischen Kindern und Senioren. Sie fördern und gestalten die Kommunikation mit- und das Verständnis füreinander. Diese Aufeinandertreffen bringen Freude und Herzlichkeit mit sich. Sie lassen die unterschiedlichen Generationen näher zusammenrücken und prägen die gegenseitige Wertschätzung.

Grünflächen

Die Grünflächen im Osten des Baugebietes unterliegen vorrangig dem Artenschutz der Knoblauchkröte. Daher sollte zur Erhaltung der Landlebensräume sowie der Wanderkorridore der Knoblauchkröte eine naturnah gestaltete Offenlandschaft mit Aufwallungen, unregelmäßig angeordneten Sand- und Steinhäufen hergestellt werden. Wege innerhalb der Grünfläche sollten sparsam, nur im erforderlichen Umfang angelegt werden. Die Beschaffenheit der Wege sollte Rücksicht auf die seniorengerechten Bedürfnisse von Rollstuhl- und Rollatornutzern nehmen. Als Ausstattung sind nur einige Ruhebänke vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und bei Bedarf mit Gas erfolgt durch die LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg.

In Ergänzung zu den vorhandenen Leitungsnetzen werden die erforderlichen zusätzlichen Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt.

Wasser und Schmutzwasser

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung erfolgen durch den Wasserverband Vorsfelde. Die Ver- und Entsorgung der Neubebauung kann im Anschluss

an die vorhandenen Leitungen geschehen.

Das Schmutzwasser von Velpke wird über ein Pumpwerk zur Kläranlage in Bahrdorf geleitet und dort gereinigt. Grundsätzlich kann die Aufnahmekapazität der Kläranlage Bahrdorf für ca. weitere 320 Einwohnergleichwerte als ausreichend eingeschätzt werden.

Niederschlagswasser

Für das geplante Neubaugebiet „Östlich Seniorenzentrum“ in Velpke wurden die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit untersucht und beurteilt (s.a. 3.1. Bodengutachten).

Der größte Teil des Baugebietes wird von einer Geschiebelehmschicht bedeckt, die unterschiedlich mächtig ist. Hier ist eine Niederschlagswasserversickerung nur über ein Durchstoßen der Geschiebelehmschicht möglich. Dafür sollte für jedes Grundstück im Bereich der geplanten Versickerungsanlage separat die UK der Lehmschicht erkundet werden. Das Durchstoßen der Geschiebelehmschicht ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Im Norden und Nordwesten ist eine Versickerung nicht möglich. Hier steht zur Tiefe Geschiebelehm über Ton und Sandstein an. Nur auf einer kleinen Fläche im südöstlichen Bereich ist eine Versickerung uneingeschränkt in dem Sand möglich.

Aufgrund der schwierigen, für jedes Grundstück unterschiedlichen Voraussetzungen der Niederschlagswasserversickerung wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasserverband Vorsfelde von einer dezentralen Lösung zur Versickerung abgesehen. Stattdessen wird eine zentrale Niederschlagswasserversickerung über drei unterirdische Staukanäle aus Rahmenprofilen mit Reinigung des gedrosselten Abflusses in technischen Anlagen als Ersatz für die belebte Bodenzone und Versickerung des Niederschlagswassers in einer Kasten-Rigole innerhalb der Grünflächen vorgesehen. Die

Entwässerungsanlagen liegen ca. 4 m unter dem natürlichen Geländeniveau. Nach Ausführung der Baumaßnahme steht der Grünstreifen in einer dem Ist-Zustand ähnlichen Oberflächengestaltung für die Knoblauchkröte wieder zur Verfügung. Die unterirdischen Anlagen sind seitens des Naturschutzes hinnehmbar.

Eine oberirdische Versickerungsanlage mit offenen Versickerungsbecken wäre aufgrund der notwendigen Tieflage unter Geländeniveau und den damit verbundenen, großen Böschungsflächen nicht den artenschutzrechtlichen Ansprüchen zur Aufwertung der Grünflächen als Landlebensraum der Knoblauchkröte vereinbar.

Entsprechend der Forderung der Unteren Wasserbehörde wird für das Baugebiet ein deutlicher Anteil an begrünten Dachflächen vorgesehen, um einerseits



Konzept Regenwasserentsorgung

den Abflussbeiwert durch Zwischenspeicherung des Regenwassers zu senken und gleichzeitig ökologisch und stadtklimatisch sinnvolle Maßnahmen zu erfüllen.

Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Das Verbot dient dazu, einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und – über Versickerung – in den Boden und das Grundwasser zu verhindern. Der Ausschluss ist erforderlich, da die Versickerung nicht oberirdisch über belebte Böden, sondern unterirdisch über Rigo-
len erfolgt. Eine vor der Versickerung erforderliche Vorbehandlung des Regenwasserabflusses wäre mit einem sehr hohen Reinigungsaufwand verbunden, um Beeinträchtigungen des Boden-Grundwasser-Systems weitgehend auszuschließen.

Zum vorgesehenen Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung gibt der Landkreis Helmstedt folgende Hinweise: Grundsätzlich erfordert der vorsorgende Grundwasserschutz, dass das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Aufgrund der hydrogeologischen Standortbedingungen wird im vorliegenden Fall der geplanten zentralen Versickerung zugestimmt. Die Reinigung des gedrosselten Niederschlagswasserabflusses mittels Sedimentation und Adsorption wird als Ersatz für die Umgehung der belebten Bodenzone anerkannt.

Telekommunikation

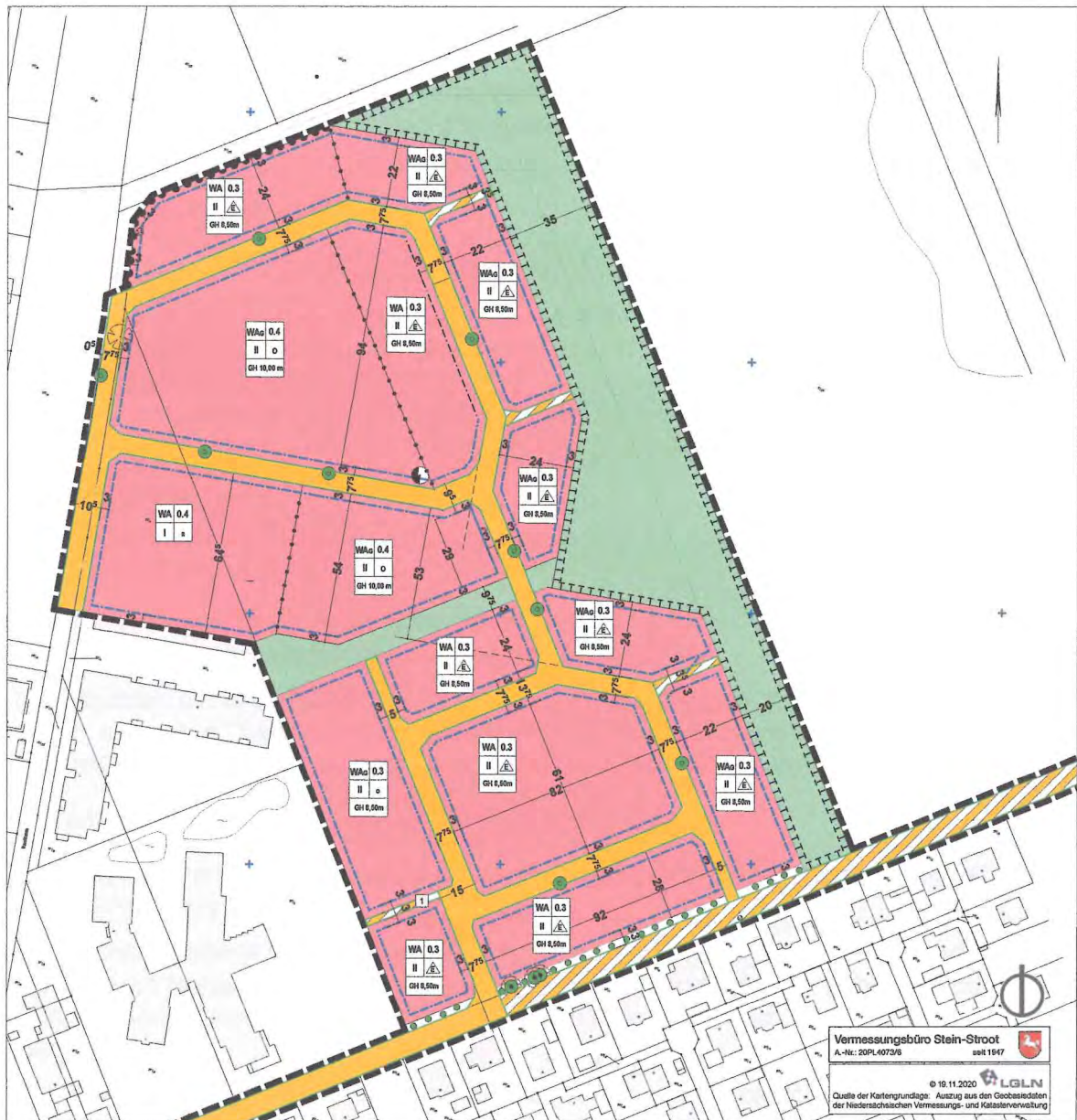
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich.

Müllentsorgung

Im Landkreis Helmstedt erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Die Vorgaben der RAS 06 für 3-achsige Müllfahrzeuge werden berücksichtigt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes



Zeichnerische Festsetzungen

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich A

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage von Velpke, nördlich des Mittelweges und östlich vom Haseldamm.

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplanes erfasst die Flurstücke 292/3, 292/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 295/3 (Mittelweg) und 185/292 (Haseldamm) in der Flur 9 der Gemarkung Velpke mit einer Gesamtfläche von ca. 7,1 ha.

Geltungsbereich B

Der Geltungsbereich B erfasst das Flurstück 581/265 in der Flur 11 der Gemarkung Velpke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha.

Die Ausgleichsfläche liegt nördlich des Plangebietes, östlich der ehemaligen Bahnlinie.

Geltungsbereich C

Der Geltungsbereich C erfasst das Flurstück 294/2 in der Flur 9 der Gemarkung Velpke mit einer Gesamtfläche von ca. 0,5 ha.

Die Ausgleichsfläche liegt östlich, in ca. 200 m Entfernung von der östlichen Grenze des Baugebietes des Plangebietes, auf der Südseite eines Wirtschaftswegs.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Um den gewünschten Gebietscharakter zu schützen und Störungen zu vermeiden, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den Ortscharakter der benachbarten Baugebiete und die Ortsrandlage.

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.

5.3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 berücksichtigen die unterschiedlichen Ansprüche der geplanten Gebäudetypen.

Für die vorgesehene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird die höhere Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Entsprechend der geringeren Dichte bei der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung wird für diese Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen.

Die Grundflächenzahlen ermöglichen eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke. Sie 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.

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhe

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen berücksichtigt die veränderten Vorstellungen und Wünsche der Bauherren. Während früher das 'normale' 1-geschossige Einfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschoss das Erscheinungsbild der Neubaugebiete prägte, ist heute ein Pluralismus an 'modernen' Baustilen vertreten: Mediterrane Villen, kubistische 'Bauhäuser' und das gesamte sonstige Sortiment der Fertighausanbieter. Zu beobachten ist der Trend nach Häusern, die vom Erscheinungsbild wie 2-geschossige Gebäude aussehen aber unter Ausschöpfung des Bauordnungsrechts noch als 1-geschossige Gebäude eingestuft werden. Diesem Trend will die Gemeinde sich nicht widersetzen und schafft daher die Möglichkeit einer

echten 2-geschossigen Bauweise. Um einer nicht gewünschten gänzlich unterschiedlichen Höhenentwicklung von 1- und 2-geschossigen Gebäuden entgegen zu wirken, wird für die Einzel- und Doppelhausbebauung eine einheitliche Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ist entsprechend den üblichen Anforderungen eine größere Gebäudehöhe zulässig.

Da das Gelände des Plangebietes topografisch leicht bewegt ist, wird die natürliche mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist, zur Definition des unteren Bezugspunktes herangezogen (s.a. 5.10 Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen). Ein entsprechender Straßenausbauplan wird durch den Erschließer als Anlage den Kaufverträgen beigelegt.

Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.

5.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten, 'großen' Baufelder bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen.

5.5 Bauweise

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise vorgesehen. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Abweichend von der offenen Bauweise werden die zulässigen Gebäudelängen an die 'normalen' Abmessungen der jeweiligen geplanten Bebauung von Mehrfamilien-, bzw. Einfamilienhäusern und dem geplanten Kindergarten angepasst und begrenzt.

Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der festgesetzten offenen Bauweise **o** sind abweichend nur Gebäude mit einer max. Länge von 40 m zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der festgesetzten Bauweise nur Einzelhäuser zulässig **E** sind abweichend von der offenen Bauweise nur Gebäude mit einer max. Länge von 20 m zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der festgesetzten abweichenden Bauweise **a** sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer max. Länge von 60 m zulässig.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Der Ausbau der neuen Planstraßen erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Die Breite der Erschließungsstraßen im Baugebiet beträgt 7,75 m. Der Straßenquerschnitt setzt sich aus einer 6,00 m breiten Fahrbahn und einem 1,75 m breiten, mit Hochbord von der Fahrbahn getrennten Gehweg zusammen. Somit wird sichergestellt, dass dieses Gebiet verkehrsmäßig so erschlossen wird, dass Fußgänger, unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vorschul- oder Grundschulalter, den Weg in den Ort, zur Schule bzw. zur

nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrenfrei zurücklegen können.

5.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radwegeverbindungen aus den Baugebieten zu den östlichen Grünflächen werden als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung festgesetzt. Des Weiteren ist eine fußläufige Anbindung von der geplanten Senioren-Wohnanlage zu dem westlich gelegenen Seniorenpflegeheim vorgesehen.

Der Mittelweg wird im östlichen Verlauf, der nicht für Kfz-Erschließung vorgesehen ist, als Fuß- und Radweg festgesetzt. Dadurch erfolgt auch eine Anbindung des Baugebiets Hasenberg ausschließlich als den Fuß- und Radweg. Zur Sicherstellung, dass dieser von motorisierten Fahrzeugen nicht befahren werden kann, werden zur Absperrung Umlaufgitter oder Poller vorgesehen. Die Nutzung des Weges durch die Land- oder Forstwirtschaft ist weiterhin gegeben.

5.6.2 Ruhender Verkehr - Parkplätze - Stellplätze

Innerhalb der Verkehrsflächen sind im Zuge der Ausbauplanung ausreichend Parkplätze für Besucher **nur** zum Kurzparken, Anliefern und Abholen vorzusehen. Konkrete Regelungen zur Festlegung der erforderlichen Anzahl von Parkplätzen gibt es nicht. Als üblicher Richtwert ist von 1 Parkplatz pro 10 Wohneinheiten auszugehen. Für das Baugebiet `Östlich Seniorenzentrum` sind danach für die ca. 100 geplanten Wohneinheiten zehn Parkplätze im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Probleme in Neubaugebieten mit dem ruhenden Verkehr sind eigentlich ein bauordnungsrechtliches, die privaten Grundstücke betreffendes Thema, welches in den öffentlichen Straßenraum verlagert wurde. Bauordnungsrechtlich müssen für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können.

Daher sollte die erforderliche und nachzuweisende Anzahl der notwendigen Einstellplätze auf dem Grundstück nach § 47 Abs. 1 NBauO im Rahmen der Baugenehmigung dem tatsächlichen Bedarf entsprechen. Für Einfamilienhäuser sollten grundsätzlich zwei Einstellplätze je Wohnung verlangt werden, um zu vermeiden, dass Anlieger entweder mehr Fahrzeuge besitzen, als Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind, oder auch aus Bequemlichkeit mit ihren Fahrzeugen die öffentlichen Erschließungsstraßen `missbräuchlich` zurparken, die nur begrenzt diesen ruhenden Verkehr aufnehmen sollen und können. Eine Empfehlung zur Anzahl der Stellplätze für die Mehrfamilienbebauung kann in diesem Planstadium nicht gegeben werden. Für die geplante Mehrfamilienhausbebauung liegt nur eine `Angebotsplanung` vor. Erst mit dem Vorliegen einer Objektplanung kann im Zuge der Baugenehmigung die notwendige Anzahl der Stellplätze festgelegt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur ab einem Abstand von mindestens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Dadurch ergeben sich `zusätzliche Stellplätze` auf den Baugrundstücken.

5.6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Im Bereich des festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten sind Zufahrten und Zugänge zu dem nördlich anschließenden, Wirtschaftsweg nicht zulässig. Die Einfriedung der anliegenden Grundstücksseiten hat ohne Tür und Tor zu erfolgen.

5.7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt umfangreiche Grünflächen fest. Im Osten wird ein 20 bis 35 m breiter Grünstreifen als Abstand und Übergang zur freien Landschaft zur ehemaligen Bodenabbaufläche ausgewiesen. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug dient dem fußläufigen Anschluss vom Senioren-Wohnheim und dem Kindergarten zu den Grün- und Naherholungsflächen. Gleichzeitig wird mit dem Grünstreifen eine Zäsur zu den nördlichen und südlichen Siedlungsteilen bewirkt.

Der Anteil der Grünflächen beträgt fast 1/5 der Gesamtfläche des Bruttobaulandes. Dieser relativ hohe Anteil ist erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Ansprüche an Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung des Landlebensraums der Knoblauchkröte zu erfüllen (s.a. 5.9.4 Erhaltung der Landlebensräume der Knoblauchkröte).

Des Weiteren sind innerhalb der Grünflächen unterirdisch angeordnete Staukanäle und Versickerungsrigolen zur Beseitigung der Niederschlagswassers aus den Baugebieten zulässig (s.a. 5.8 Versickerung des Regenwassers).

5.8 Versickerung des Regenwassers (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser der Grundstücke und Straßenflächen

Für das geplante Neubaugebiet „Östlich Seniorenzentrum“ in Velpke wurden die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit untersucht und beurteilt (s.a. 3.1. Bodengutachten).

Der größte Teil des Baugebietes wird von einer Geschiebelehmschicht bedeckt, die unterschiedlich mächtig ist. Hier ist eine Niederschlagswasserversickerung nur über ein Durchstoßen der Geschiebelehmschicht möglich. Dafür sollte für jedes Grundstück im Bereich der geplanten Versickerungsanlage separat die UK der Lehmschicht erkundet werden. Das Durchstoßen der Geschiebelehmschicht ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Im Norden und Nordwesten ist eine Versickerung nicht möglich. Hier steht zur Tiefe Geschiebelehm über Ton und Sandstein an. Nur auf einer kleinen Fläche im südöstlichen Bereich ist eine Versickerung uneingeschränkt in dem Sand möglich.

Aufgrund der schwierigen, für jedes Grundstück unterschiedlichen Voraussetzungen der Niederschlagswasserversickerung wurde von in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasserverband Vorsfelde von einer dezentralen Lösung zur Versickerung abgesehen. Stattdessen wird eine zentrale Niederschlagswasserversickerung mit unterirdischen Staukanälen und einer Kasten-Rigole vorgesehen. Eine oberirdische Versickerungsanlage mit offenen Versickerungsbecken wäre aufgrund der notwendigen Tieflage unter Geländeniveau und den damit verbundenen, großen Böschungflächen nicht den artenschutzrechtlichen Ansprüchen zur Aufwertung der Grünflächen als Landlebensraum der Knoblauchkröte vereinbar.

Von Seiten der Unteren Wasserbehörde wurde für das Baugebiet ein deutlicher Anteil an begrünten Dachflächen gefordert, um einerseits den Abflussbeiwert durch Zwischenspeicherung des Regenwassers zu senken und gleichzeitig ökologisch und stadtklimatisch sinnvolle Maßnahmen zu erfüllen (s.a. 5.11 Örtliche Bauvorschrift).

5.9 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Für die Versorgung des Wohngebietes mit elektrischer Energie ist nach Angaben des Versorgungsunternehmens eine Netzstation in zentraler Lage erforderlich. Für die Aufstellung der Netzstation wird eine ca. 5,5 m x 6,0 m große Fläche (schmale Seite zur Straße) benötigt.

5.10 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 1a (3) und § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Geltungsbereich A

5.10.1 Pflanzstreifen

Im Süden des Baugebietes zum Mittelweg wird ein Pflanzstreifen in 3 m Breite festgesetzt. Die Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen soll eine abschirmende Wirkung zwischen den im Bereich des Mittelweges verlaufenden Fledermaus-Flugkorridor zu dem geplanten Baugebiet bewirken.

5.10.2 Bäume zu pflanzen

Innerhalb des 7,75 m breiten Straßenprofils werden zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt.

5.10.3 Bäume zu erhalten



Die vorhandenen, raumbildenden Kastanienbäume entlang des Mittelweges sind zu erhalten.

5.10.4 Erhaltung der Landlebensräume der Knoblauchkröte

Für die Knoblauchkröte, die in den Gewässern der östlich gelegenen ehemaligen Bodenabbaufäche nachgewiesen wurde, stellt der Acker im B-Plangebiet und weitere landwirtschaftliche Flächen im Norden ein sehr gut geeignetes Sommer- und Überwinterungshabitat dar. Hier werden für die festgestellten Individuen in den Gewässern vermutlich die bedeutendsten Landlebensräume sowie ihre Wanderkorridore liegen.

Anlagebedingt wird es zu einem dauerhaften Flächenentzug durch Überbauung bzw. Versiegelung und Veränderungen der bisher vorhandenen Habitatstruktur des Landlebensraums kommen.

Als Teil des Landlebensraums und potentiellen Überwinterungshabitats der Knoblauchkröte wird der Ackerfläche der Status einer gesetzlich geschützten Ruhestätte im Sinne

des §44 BNatSchG zugewiesen. Daher sollte zur Erhaltung der Landlebensräume sowie der Wanderkorridore ein Korridor von ca. 20 bis 30 m Breite auf der Ostseite des B-Plan-gebiets als Offenland erhalten bleiben, besonders um eine Verbindung zu den nördlich gelegenen Ackerflächen zu erhalten. Dieser artenschutzrechtliche Forderung wird durch die Festsetzung der Fläche zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft entsprochen. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind aufwertende Maßnahmen für die Gestaltung als Landlebensraum und Überwinterungshabitat der Knoblauchkröte vorzusehen.

Entwicklung zu lückigen und kurzrasigen Sandmagerrasen mit Einsaat Der Einsatz von Bioziden, speziell auch Insektiziden ist nicht zulässig. Zur Pflege ist eine einjährige Mahd in der Zeit zwischen Oktober bis März vorzunehmen.

Innerhalb der Fläche sind locker bepflanzte Strauchhecken auf einem unregelmäßigen, naturnah gestalteten Sandwall mit unregelmäßiger, naturnaher Anordnung von Sand- und Steinhäufen herzustellen. Die gestalterische Ausführung erfolgt auf der Grundlage eines mit der UNB abgestimmten Landschaftspflegerischer Begleitplans.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch ein beauftragtes Fachbüro in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und eventuell unter Einbindung von Umweltschutzverbänden erfolgen.

Zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen erfolgt eine deutliche Aufwertung als Landlebensraum und Überwinterungshabitat der Knoblauchkröte durch die Aufgabe der intensiven Landwirtschaft. Große, nutzungsbedingte Beeinträchtigungen der Knoblauchkröte gehen von der Landwirtschaft aus. Durch die Aufgabe landwirtschaftlichen Nutzung werden wesentliche Eingriffe durch die Bewirtschaftung und Feldbestellung, wie der Einsatz schwerer Maschinen, tiefes Pflügen, das Ausbringen von Pflanzenschutzmittel und Mineraldünger, der Anbau von Mais oder Zuckerrüben usw. aufgegeben und somit vermieden.

Die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des 20 bis 35 m breiten 'Pufferstreifens' schaffen optimale Voraussetzungen zur Aufwertung des Landlebensraums der Knoblauchkröte, sodass der räumliche Verlust durch Bebauung und Versiegelung innerhalb des geplanten Baugebietes durch Optimierung innerhalb des Offenlandstreifens zum Teil ausgeglichen werden kann.

5.10.5 Geltungsbereich B und C (Flur 11, Flurstück 581/265 und Flur 9, Flurstück 294/2)

Für die Eingriffe durch den B-Plan „Östlich Seniorenzentrum“ in das Schutzgut Boden und Biotope bzw. in den Landlebensraum der Knoblauchkröte werden zur Verbesserung der Habitatqualitäten der Art im Bereich bekannter Vorkommen der Knoblauchkröte zwei Ausgleichflächen festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs B wird zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden und Biotope gem. § 15 BNatSchG ein bislang konventionell genutzter Acker mit einer Flächengröße von 11.918 m² in eine extensiv bewirtschaftete Fläche überführt.

Zulässig ist eine überwiegend bearbeitungsfreie Ackerbrache ohne Einsatz von Spritzmitteln oder Düngung, der Anbau von Winterweizen oder Winterroggen in doppelten Saatreihenabstand und ausschließlich eine schonende, flachgründige Bodenbearbeitung im Spätherbst mit Grubber zur Herstellung einer einjährigen Schwarzbrache.

Im Geltungsbereich C wird zur Kompensation des Eingriffs in den Landlebensraum der Knoblauchkröte werden zur Verbesserung der Habitatqualitäten der Art im Bereich bekannter Vorkommen der Knoblauchkröte eine südexponierte, recht steile, ca 20 x 250 m breite Böschung südlich eines Wirtschaftswegs, als Kompensationsmaßnahme fest-

gesetzt.

Die Fläche liegt zwischen zwei Laichgewässern, mit dem grabbaren Boden und der Südexposition hat sie ein hohes Lebensraumpotential für die Knoblauchkröte sowohl als Wanderkorridor und auch als Landlebensraum. Die Böschung wird momentan vermutlich bereits von der Knoblauchkröte genutzt.

Um die fortschreitende Sukzession vor allem von dichten Rubus-Gebüsch und Jungwuchs von Weiden und Traubenkirsche zu verhindern, werden zur Verbesserung und Sicherung der Habitateignung Pflegemaßnahmen zur kontinuierlichen Entbuschung (mit Wurzelziehen bei der Erstpflge, danach alle 2-3 Jahre Entkusseln) festgesetzt. Das Entfernen jeglicher, standortheimischer Weiden ist kritisch zu sehen. Es sollten einzelne Exemplare erhalten und gefördert werden. Diese Maßnahme sollte mit dem Waldbesitzenden abgestimmt werden. Bei dem Entbuschen ist auf die Schonung von standorttypischen Ginster-Gebüsch zu achten.

5.10.5 Außenbeleuchtung

Die Festsetzungen zur Straßenbeleuchtung und zur Außenbeleuchtung der Baugrundstücke dienen der Einschränkung der Lichtemissionen zum Schutz von Insekten und Fledermäusen.

Das nachhaltige Beleuchtungskonzept mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln soll eine Ausleuchtung der umgebenden Landschaft und damit eine weitere Beeinträchtigung verhindern bzw. zumindest einschränken.

Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Leuchten möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene, vollständig gekapselte Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5.11 Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Um ein unverhältnismäßiges Maß an Geländeaufschüttungen und -abtragungen auf den Baugrundstücken auszuschließen werden Aufschüttungen und Abtragungen in Bezug auf das natürlich vorhandene Geländeniveau begrenzt.

An den Grundstücksseiten, die an öffentliche Straßenflächen grenzen, ist Geländeoberfläche der Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen.

Geländeerhöhungen und Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig.

5.12 Örtliche Bauvorschriften

Die „Örtlichen Bauvorschriften“ werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen.

Da die allgemeinen Vorschriften der §§ 3 und 10 NBauO zum Verunstaltungsgebot, zu Gestaltungsfragen und zu Fragen der Einfügung in die Umgebung nicht ausreichen. Die Bauvorschriften wurden unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung darauf ausgerichtet, dass im Rahmen der formulierten Vorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten bestehen, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Einfriedungen

Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll die 'Einhausung und Abschottung' der Baugrundstücke zu den angrenzenden öffentlichen Flächen vermieden und ein angemessener Übergang von öffentlichen und privaten geschaffen werden.

Schottergärten

Graue Einöde macht sich seit einigen Jahren in immer mehr deutschen Vorgärten breit. Der Trend zum vermeintlich pflegeleichten Schottergarten macht sich seit einigen Jahren in immer mehr deutschen Vorgärten breit. Gegen die steinerne Mode sprechen vor allem Gründe des Umwelt- und Klimaschutzes. Für die Herstellung der Schottergärten wird meist die Humusschicht abgetragen und der verbliebene Grund mit einer Folie abgedeckt und der Boden somit versiegelt. Dann wird ein halber Meter Kleingestein aufgefüllt. Das Ergebnis ist ökologisch tot und heizt sich schnell auf.

Schottergärten stellen eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts insbesondere des Bodens dar. und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Arten und Lebensgemeinschaften wird der Lebensraum und die Nahrungsgrundlage genommen, eine spontane Besiedlung durch Pflanzen ist nicht möglich.

Zwar regelt die Niedersächsische Bauordnung (§ 9 - Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze), dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Verhinderung von Schottergärten, den planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich vorgebenden Rahmen zu unterstützen.

Dächer

Ausschluss von Metaldächern

Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metaldächern aus Kupfer, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Das Verbot dient dazu, einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und – über Versickerung – in den Boden und das Grundwasser zu verhindern. Der Ausschluss ist erforderlich, da die Versickerung nicht oberirdisch über belebte Böden, sondern unterirdisch über Rigo- len erfolgt. Eine vor der Versickerung erforderliche Vorbehandlung des Regenwasserabflusses wäre mit einem sehr hohen Reinigungsaufwand verbunden, um Beeinträchtigungen des Boden-Grundwasser-Systems weitgehend auszuschließen.

Dachbegrünungen

Dachbegrünungen bilden einen ökologisch ausgleichenden Beitrag zur Verbesserung der Umwelt und der Verbesserung des Regenwassermanagements.

Der Bebauungsplan legt für bestimmte Teilbereiche des Bebauungsplans daher die Begrünung von Dachflächen vor. Dies betrifft die Bereiche der geplanten Mehrfamilienhaus-

bebauung, die geplante Senioren-Wohnanlage und die Einfamilienhausbebauung, die dem freien Landschaftsraum im Osten zugewandt liegen. Die Auswahl der festgelegten Teilflächen begründet sich mit den üblichen, flach oder flachgeneigten Dächern der Mehrfamilienhäuser und der barrierefreien Senioren-Wohnanlage. Die Kriterien zur Auswahl der Teilflächen der Einfamilienhausbebauung für die eine Dachbegrünung vorgesehen ist, ergibt sich aus der Lage zur freien Landschaft im Osten und deren Bedeutung für das Landschaftsbild.

Dachneigung

In diesen Teilbereichen sind entsprechend den Anforderungen der Dachbegrünung nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

Von der Unteren Wasserbehörde wurde als Maßnahme des Regenwassermanagements die Festsetzung von Dachbegrünung in Teilbereichen gefordert.

Begrünte Dächer haben ein beachtliches Rückhaltevermögen für das Regenwasser. Ein Teil des Regenwassers verdunstet, der Rest fließt zeitverzögert ab und reduziert die Niederschlagsabflussspitzen und entlastet die öffentliche Entwässerungsanlage.

Ob diese geringere Inanspruchnahme auch bei der Erhebung von Gebühren für die Abwasseranlage berücksichtigt werden sollte, ist in Erwägung zu ziehen.

6. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche m ²	% - Anteil
Geltungsbereich A		
BBL Plangebiet	73.943	100 %
NBL Wohnbauflächen MFH	8.075	10,9 %
NBL Wohnbauflächen EFH	34.474	46,7 %
Kindertagesstätte	4.976	6,7 %
Grünflächen	14.007	18,9 %
Pflanzstreifen	469	0,6 %
Verkehr (innere Planstraßen, incl. Fuß- + Radwege)	8.367	11,3 %
Verkehr Planstraße (Mittelweg)	1.295	1,8 %
Verkehr Fuß- + Radweg (Mittelweg)	2.280	3,1 %
Geltungsbereich B		
Ausgleichsflächen	10.918	
Geltungsbereich C		
Ausgleichsflächen	5.000	
Geltungsbereich A + B + C	89.861	

7. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

8. Kosten

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Schmutzwasseranlagen und die Einrichtung der Beleuchtung sowie die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen werden von einem Erschließungsträger vorgenommen.

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

9. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Landkreis Helmstedt

Hinweise zur wasserrechtlichen Genehmigung

Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Sofern oberirdische Gewässer als Wegeseitengräben (Gewässer III. Ordnung) vorhanden sind, ist grundsätzlich auf den wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt für Ausbaumaßnahmen bzw. Anlagen im und am Gewässer hinzuweisen.

Hinweise zum Grundwasserschutz

Grundsätzlich erfordert der vorsorgende Grundwasserschutz, dass das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Aufgrund der hydrogeologischen Standortbedingungen wird im vorliegenden Fall der geplanten zentralen Versickerung zugestimmt. Die Reinigung des gedrosselten Niederschlagswasserabflusses mittels Sedimentation und Adsorption (Vermeidungsmaßnahme 3 V; Konflikt Wa 2) wird als Ersatz für die Umgehung der belebten Bodenzone anerkannt.

Für die zentrale Versickerung ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Hinweise zu Altablagerungen und zum Bodenschutz

Altablagerungen und andere Bodenverunreinigungen sind im Planbereich nicht bekannt.

Zur Sicherstellung bodenschutzrechtlicher Belange sind die Bauarbeiten im Baugebiet und die Beurteilung und Ausführung der Kompensationsmaßnahmen von einem sach- und fachkundigen Bodengutachter zu begleiten.

Hinweise zu den CEF-Maßnahmen

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich nach deutschem Recht um „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“, die die durchgängige ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte sicherstellen müssen. Es darf kein Verzögerungseffekt entstehen, in dem die Funktion der Ruhestätte nicht erfüllt ist. Die Fläche muss also durchgängig zur Verfügung stehen. Die Bauzeit für die Rigolen und Zuleitungen muss außerhalb des Zeitraums liegen, in dem die Knoblauchkröte den Landlebensraum beansprucht.

Hinweise zur amphibien- und kleintiergerechte Gestaltung der Straßen

Zudem gebe ich den Hinweis, dass ergänzend amphibien- und kleintiergerechte Gestaltungen von Hochborden und Gully-Einläufen grundsätzlich von Vorteil sind, auch um die sich im Wohngebiet etablierende Kleintierfauna zu schützen. (Weitere Informationen z.B.: <https://www.nul-online.de/magazin/archiv/strassenablaeufer-als-toedliche-fallen,QUIEPTcyNzcwMjAmTUIEPTgyMDMw.html>)

Hinweise zur Verwendung von Erdwärmesonden

Das Baugebiet liegt in einem für Erdwärmesonden bedingt zulässigen Gebiet, aufgrund einer Sulfatgesteinsverbreitung in geringer Tiefe (≤ 200 m) und des Grundwasserstockwerksbau. Für die Errichtung von Erdwärmesonden und -kollektoren ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises erforderlich. Das Niedersächsische Umweltministerium hat diesbezüglich einen Leitfaden herausgegeben (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 24).

Hinweise zu archäologischen Fundstellen

Auf der Planfläche sowie in nächster Nähe sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Um Hinweise auf archäologische Substanz zu erlangen, sind Prospektionen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen wie Feldbegehungen und Sondengängen mit der Metallsonde sinnvoll. Zudem sind die Erdarbeiten im Vorfeld – spätestens 2 Wochen zuvor – bei meiner Unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Palka Durchwahl -2205 E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de) anzuzeigen.

Hinweise zum Denkmalschutzgesetz

Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so ergäben sich aus § 14 Abs. 1 NDSchG bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause (Ansprechpartnerin: Frau Palka), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

LBEG Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie

Baugrund

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper (Gipskeuper) in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische

Baugrunderkundungen/untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Rohstoffe

Der als externe Kompensationsfläche dienende „Geltungsbereich B“ des Bebauungsplans liegt im Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung für Kies 3631 KS/26. Es wird empfohlen, im Sinne einer langfristigen verbrauchernahen Rohstoffsicherung solche Gebiete von allen Planungen freizuhalten, die einen möglichen zukünftigen Rohstoffabbau verhindern oder erschweren.

Anmerkung: Entsprechend den landesspezifischen Regelungen ist die Rohstoffsicherung Teil der Raumordnung und Landesplanung. Auf der Basis von lagerstättengeologischen Unterlagen erfolgt die Abwägung der Belange der Rohstoffsicherung mit konkurrierenden Nutzungen durch diese Behörden und Körperschaften. Im Ergebnis der Abwägung werden im Landesraumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm Rohstoffsicherungsgebiete als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2008 liegen für den Geltungsbereich B keine Darstellungen und Festlegungen als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung vor. Der Bebauungsplan widerspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB somit nicht dem Grundsatz der Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

Für den Geltungsbereich B sieht der Bebauungsplan nur vor, eine bislang konventionell genutzte Ackerfläche in eine extensiv bewirtschaftete Ackerfläche zu überführen. Ein möglicher, zukünftiger Kiesabbau wird nicht verhindert.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Es wäre sicherzustellen, dass der direkt nördlich des Planungsgebiets angrenzende Wirtschaftsweg dauerhaft für den landwirtschaftlichen Verkehr offen zu halten ist. Gleich so ergeben sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung der nördlich gelegenen Flächen möglicherweise Emissionen (Staub, Lärm, Geruch), die auch in das Plangebiet hineinwirken können. Diese Immissionen wären im künftig als Wohnbaufläche festgesetzten Gebiet zu dulden.

Hinweise Forstamt Südostheide

Geltungsbereich C: Prinzipiell unterstützen wir das Entfernen der späthblühenden Traubenkirsche. Auch das Zurückdrängen der Brom- und Himbeeren sehen wir nicht als nachteilig an. Das Entfernen jeglicher, standortheimischer Weiden ist allerdings kritisch zu sehen. Es sollten einzelne Exemplare erhalten und gefördert werden.

Außerdem stellt sich die Frage, ob diese Maßnahmen und der Schutz der Knoblauchkröte den Waldbesitzenden in ihrer Nutzung der Waldfläche einschränken. Auf jeden Fall sollte diese Maßnahme mit dem Waldbesitz abgestimmt sein und im Falle von Einschränkungen entschädigt werden.

Aller-Ohre-Ise-Verband

Bezüglich der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist grundlegend festzuhalten, dass eine Erhöhung des Abflusses zum derzeitigen natürlichen Abfluss nicht möglich ist. Geeignete Maßnahmen, um dies zu erreichen, sind rechtzeitig zu treffen und entsprechend nachzuweisen. Die Möglichkeit der Versickerung in den Teilflächen,

in denen es möglich ist, wird seitens des Unterhaltungsverbandes begrüßt. Ferner ist den Bauwilligen die Möglichkeit der Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser nahezulegen.

LSW Netz Wolfsburg

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen für Strom und Gas. Diese Leitungen bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen unsere Versorgungsanlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk Leitungen und Kabel nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

10. Bauleitplanverfahren - Abwägung

In den Bauleitplanverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die eine Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB erforderten.

Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

11. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 25.07.2023 bis 25.08.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 26.10.2023 durch den Rat der Gemeinde Velpke unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Velpke, den 15.11.2023

Spaleck
Gemeindedirektor

Anhang

Umweltbericht

Abwägung Bauleitplanverfahren

Bebauungsplan „Östlich Seniorenzentrum“, Velpke

Umweltbericht

Auftraggeber:

Samtgemeinde Velpke
Grafhorster Straße 6
38458 Velpke



Auftragnehmer:

Biodata GbR
Spinnerstraße 33b
38114 Braunschweig

Projektverantwortung:

MSc. Geoökol. Josephine Heinsel
Dipl. Biol. Mathias Fischer

Stand:

2. Juni 2023

INHALT

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	1
2	KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES B-PLANS	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Ziel und Zweck der Planung	2
2.3	Verkehrliche Erschließung	5
2.4	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	6
2.5	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	7
2.5.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
2.5.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	7
2.5.3	Flächennutzungsplan (F-Plan)	8
2.5.4	Schutzgebiete (BNatSchG, Natura 2000)	8
2.5.5	Bundeswaldgesetz (BWaldG), Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	9
2.5.6	Baumschutz	10
3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER	11
3.1	Boden und Fläche	11
3.1.1	Methodik	11
3.1.2	Ergebnisse	11
3.1.3	Bewertung	12
3.2	Wasser	12
3.2.1	Methodik	12
3.2.2	Bestand	12
3.2.3	Bewertung	13
3.3	Klima/Luft	14
3.3.1	Methodik	14
3.3.2	Bestand	14
3.3.3	Bewertung	15
3.4	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	15
3.4.1	Methodik	15
3.4.2	Bestand	15
3.4.3	Bewertung	17
3.5	Landschaft	19

3.5.1	Methodik	19
3.5.2	Bestand.....	19
3.5.3	Bewertung	20
3.6	Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit und Bevölkerung	20
3.6.1	Methodik	20
3.6.2	Bestand.....	20
3.6.3	Bewertung	21
3.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	21
3.7.1	Methodik	21
3.7.2	Bestand.....	21
3.7.3	Bewertung	21
3.8	Wechselwirkungen	21
4	PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	23
4.1	Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung	23
4.2	Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	23
4.2.1	Boden und Fläche.....	23
4.2.2	Wasser.....	24
4.2.3	Klima/Luft	25
4.2.4	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	25
4.2.5	Landschaft.....	28
4.2.6	Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit.....	29
4.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	29
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
5	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN IM ZUGE DER EINGRIFFSREGELUNG.....	30
5.1	Boden und Fläche	30
5.2	Wasser	30
5.3	Klima/Luft	31
5.4	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	31
5.5	Landschaft	33
5.6	Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit und Bevölkerung	33
5.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	33
5.8	Zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriff und Vermeidung bzw. Kompensation ...	33

6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	37
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	37
6.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
7	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	38
	LITERATUR.....	39

ABBILDUNGEN

Abb. 2-1: Lage und Ausdehnung des Geltungsbereichs.	2
--	---

TABELLEN

Tab. 2-1: Flächennutzungen und Flächengrößen innerhalb des Geltungsbereichs.....	6
Tab. 2-2: Schutzgebiete innerhalb einer Entfernung von 3 km um das Plangebiet.	8
Tab. 3-1: Bewertung der im UG vorkommenden Biotoptypen nach NLWKN (2012).	18
Tab. 4-1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Modell des Nds. Städtetags (2013).	25
Tab. 5-1: Zusammenfassende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach Nds. Städtetag (2013).....	33
Tab. 5-2: Gesamtübersicht Konflikte und Maßnahmen.	34

ANHANG

Anh. 1: Ergebnisse der Fledermausuntersuchung 2020 (BIODATA 2022a).	41
Anh. 2: Ergebnis der Brutvogelkartierung (punktkartierte Arten) 2020 (BIODATA 2022a).	42
Anh. 3: Pflanzliste (Empfehlung für den Lk. Helmstedt).	43
Anh. 4: Vermeidungsmaßnahme V1 – Bodenschutz und Schutz des Grundwassers	45
Anh. 5: Vermeidungsmaßnahme V2 – Gründächer	48
Anh. 6: Vermeidungsmaßnahme V3 – Ortsnahe Niederschlagsversickerung.	51
Anh. 7: Vermeidungsmaßnahme V4 – Baumschutz	54
Anh. 8: Vermeidungsmaßnahme V5 – Beleuchtungskonzept.....	57
Anh. 9: Vermeidungsmaßnahme V6 – Amphibienschutz.....	60
Anh. 10: Kompensationsmaßnahme AuE1 _{CEF} – Interne Kompensationsfläche.....	64
Anh. 11: Kompensationsmaßnahme AuE2 – Externe Kompensationsfläche	68
Anh. 12: Kompensationsmaßnahme AuE3 – Baumpflanzungen.....	72
Anh. 13: Kompensationsmaßnahme AuE4 _{CEF} – Externe Kompensationsfläche (Knoblauchkröte)	75

ANLAGEN

Karte 1: Biotopbestand	
------------------------	--

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich Seniorenzentrum“, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wurde der Flächennutzungsplan im Vorfeld (2020) in der 51. Änderung entsprechend geändert.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen müssen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege Berücksichtigung finden. Dazu werden die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen untereinander betrachtet.

Im Umweltbericht werden gemäß § 2a BauGB die Ergebnisse der erforderlichen Umweltprüfung zum Bauleitverfahren, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, anschließend beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB). Ein weiterer Bestandteil der Umweltprüfung ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Als Bewertungsgrundlage bzgl. der Umweltauswirkungen werden Aussagen der folgenden Unterlagen herangezogen:

- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Verbandsgebiets des REGIONALVERBANDS GROßRAUM BRAUNSCHWEIG (2008),
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt (LK. HELMSTEDT 1995-2004),
- 51. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Velpke (SAMTGEMEINDE VELPKE 2020)
- Biologischer Fachbeitrag (BIODATA 2022a) und Unterlage zur artenschutzrechtlichen Prüfung (BIODATA 2022b),
- Lageplan zum Entwässerungskonzept (Entwurf, NLG 2021),
- Leitfaden „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NDS. STÄDTETAG 2013)

Weitere Grundlagenliteratur kann dem Literaturverzeichnis entnommen werden.

2 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES B-PLANS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich am nordöstlichen Ortsrand von Velpke auf einer bislang ackerbaulich genutzten Fläche. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg, den »Haseldamm«, im Osten durch Waldbestände des Landschaftsschutzgebiets, im Süden durch den »Mittelweg« und westlich durch den »Haseldamm« sowie vorhandene Bebauung (Abb. 2-1).



Abb. 2-1: Lage und Ausdehnung des Geltungsbereichs.

2.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in der Gemeinde anhaltend hoch. Daher soll die Ausweisung neuer Wohnbauflächen dieser Nachfrage entgegenkommen und der weiteren Eigenentwicklung des Ortes dienen. „Die Lage in Nachbarschaft zur wirtschaftlich starken Großstadt Wolfsburg hat Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete. Der daraus resultierende zusätzliche Bedarf an Baugrundstücken im räumlichen Umfeld von Wolfsburg ist zusammen mit dem Potential der Eigenentwicklung ein Grund für die aktuelle Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.“ (SAMTGEMEINDE VELPKE 2020).

Mit dem Bauleitverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen. Die im Umweltbericht angestellten Betrachtungen berücksichtigen die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Stand: Mai 2023):

(1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 und 9 nicht zulässig.

(2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete von GH 10 m bzw. GH 8.5 m sind wie folgt festgesetzt:

Untere Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße (öffentlichen Fläche) zugewandt ist. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (oberstes Bauteil aus Bauprodukten). Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) darf durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Maschinenräume, Treppenaufgänge etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 2,00 m überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Ein Straßenausbauplan wird vor Beginn der Realisierung durch den Erschließungsträger erstellt und zur Verfügung gestellt.

(3) Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der festgesetzten offenen Bauweise O sind abweichend nur Gebäude mit einer max. Länge von 40 m zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der festgesetzten Bauweise nur Einzelhäuser zulässig E sind abweichend von der offenen Bauweise nur Gebäude mit einer max. Länge von 20 m zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der festgesetzten abweichenden Bauweise a sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer max. Länge von 60 m zulässig.

(4) Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur ab einem Abstand von mindestens 5 m von der erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen (Zufahrt) zulässig.

(5) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Im Bereich des festgesetzten Zu- und Ausfahrverbots sind Zufahrten und Zugänge zu dem nördlich anschließenden Wirtschaftsweg nicht zulässig. Die Einfriedung der anliegenden Grundstücksseiten hat ohne Tür und Tor zu erfolgen.

(6) Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Für die Versorgung des Wohngebietes mit elektrischer Energie wird eine Netzstation in festgesetzt. Für die Aufstellung der Netzstation ist eine mind. 5,5 m x 6,0 m große Fläche erforderlich.

(7) Zentrale Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unterirdische Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung, wie Staukanäle und Rigolen zulässig.

(8) Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Innerhalb der WA-Flächen, mit Ausnahme der WA-Fläche mit der festgesetzten abweichenden Bauweise a, darf das natürlich vorhandene Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen maximal um 50 cm verändert werden. An den Grundstücksseiten, die an öffentliche Straßenflächen grenzen, ist die Geländeoberfläche der Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen. Angaben zu den Endausbauhöhen der angrenzenden Verkehrsfläche erhalten die zukünftigen Grundstückseigentümer*innen im Rahmen des Kaufvertrages. Geländeerhöhungen und Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig. Bei Geländeauffüllungen oder Abgrabungen ist die LAGA-Mitteilung 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" (6.11.2003) zu beachten.

(9) Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Nr. 25 BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

(9.1) Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan mittels Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen zu schützen. Bei Verlust sind die abgängigen Bäume zu ersetzen. Im Vorfeld der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), u. a. im Kronentraufbereich zu ergreifen. Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

(9.2) Anpflanzen von Straßenbäumen

Die innerhalb der Planstraßen sind festgesetzten Bäume sind wie folgt zu pflanzen. Mittelkronige Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpfl. m. B., STU min. 18-20 cm. Die Pflanzgruben für die Anpflanzung von Straßenbäumen sollten jeweils mindestens zwölf Kubikmeter bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m aufweisen. Die Flächen sind gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

(9.3) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a+b)

Die Pflanzstreifen von 3 m Breite nördlich des Mittelwegs sind als Hecke aus heimischen Strauch- und Baumarten zu bepflanzen: Im Verhältnis je 6 Sträucher / 1 Baum, in 2 Reihen versetzt, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Qualität der Sträucher 2 x

verpfl. o.B., 80-100 cm, Qualität der kleinkronigen Bäume, Hochstamm, 3 x verpfl.m.B., STU min.10-12 cm. Die Pflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die zulässigen Gehölze sind in der 'Empfehlungsliste gebietseigener Bäume und Sträucher für den Landkreis Helmstedt' zu aufgeführt. Die Empfehlungsliste ist dem Umweltbericht im entsprechenden Maßnahmenblatt beigelegt.

(9.4) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind Maßnahmen für die Gestaltung als Landlebensraum und Überwinterungshabitat (im Sinn einer gesetzlich geschützten Ruhestätte) der Knoblauchkröte vorzusehen:

Entwicklung der Ackerfläche zu lückigen und kurzrasigen Sandmagerrasen mit Einsaat. Der Einsatz von Bioziden und Insektiziden ist nicht zulässig. Zur Pflege ist eine einjährige Mahd in der Zeit zwischen Oktober bis März vorzunehmen. Innerhalb der Fläche sind locker bepflanzte Strauchhecken auf einem unregelmäßigen, naturnah gestalteten Sandwall mit unregelmäßiger, naturnaher Anordnung von Sand- und Steinhäufen herzustellen.

(9.5) Beleuchtung der Außenanlagen

Für die Außenbeleuchtung des Baugebietes und die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche LED-Leuchtmittel zulässig. Geeignete marktgängige Leuchtmittel sind LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 Kelvin oder weniger sowie mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %.

Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelmräume sind zu erhalten. Dazu sind Leuchten möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene, vollständig gekapselte Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Teilbereichs des Geltungsbereiches erfolgt westlich des Seniorenzentrums über den »Haseldamm«; der südliche Teil wird über den Mittelweg von Südwesten aus erschlossen. Über die »Oebisfelder Straße« besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Baugebiet »Hasenberg«.

Innerhalb des Plangebiets sind jeweils zwei Ringstraßen vorgesehen; zum Teil erfolgt die Anbindung der Grundstücke an die Verkehrswege über Stichstraßen; zwischen den Teilbereichen selbst, zwischen Baugebiet und Grünflächen sowie Baugebiet und westlich angrenzender Bebauung besteht ebenfalls eine verkehrliche Verbindung. Der »Mittelweg« wird ab der

Zuwegung ins Wohngebiet in Richtung Westen als Fuß- und Radweg („Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“) fortgeführt.

Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist an der »Oebisfelder Straße« gegeben.

2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Im Bebauungsplan sind folgende zukünftige Flächennutzungen durch die Festsetzungen vorgesehen:

Tab. 2-1: Flächennutzungen und Flächengrößen innerhalb des Geltungsbereichs.

Geltungsbereich A	73.943 m²
Wohngebiet mit EFH (GRZ 0,3)	34.474 m ²
Wohngebiet mit MFL (GRZ 0,4)	8.075 m ²
Kindertagesstätte	4.976 m ²
Grünflächen	14.007 m ²
Pflanzstreifen	469 m ²
Verkehrsfläche (innere Planstraße, Fuß- u. Radwege)	8.367 m ²
Verkehrsfläche (Planstraße Mittelweg)	1.295 m ²
Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg am Mittelweg)	2.280 m ²
Geltungsbereich B (Kompensationsflächen)	10.918 m²
Geltungsbereich C (Kompensationsflächen)	5.000 m²
Geltungsbereich A + B + C	89.861 m²

Innerhalb der Wohngebiete (WA) sind über die Grundflächenzahl (GRZ 0,3 bzw. 0,4) sowie eine zulässige Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen etwa 55 % bzw. 40 % als Hausgärten zu gestalten.

Etwa 19 % der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist für die Entwässerung des Plangebiets über ein Rigolensystem vorgesehen; in diesen Bereichen ist von einer Teilversiegelung durch die bauliche Vorrichtung auszugehen.

2.5 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

2.5.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der Ortschaft Velpke wird gemäß dem RROP 2008 die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In der zeichnerischen Darstellung ist der Geltungsbereich des B-Plans als Siedlungsbereich dargestellt. Von Norden grenzt ein Vorbehaltsgebiet, von Osten ein Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ an, welche zugleich als Vorbehaltsgebiet „Erholung“, Vorranggebiet „Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ sowie etwas weiter nördlich als Vorranggebiet „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ ausgewiesen ist (SAMTGEMEINDE VELPKE 2020).

Vorbehaltsgebiete „Wald“ befinden sich in nördlicher und östlicher Richtung in mehr als 250 m Entfernung. „Die Waldflächen im Norden und Osten der Änderungsbereiche sind Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes, diese sind aber nicht in der zeichnerischen Darstellung des RROP als „Vorbehaltsgebiet Wald“ dargestellt. Nach den Ausführungen des RROP sollen die Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3; RROP-Begründung zu III, 2.2 Abs. 3).

Der regionalplanerische Grundsatz erfordert in der kommunalen Bauleitplanung eine Auseinandersetzung im Zuge der Abwägung und soll insbesondere in waldarmen Naturräumen sowie innerhalb von „Vorranggebieten Natur und Landschaft“ und „Vorranggebieten Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ zur Anwendung kommen. Gleichwohl wird im RROP dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten des als grundsätzlich notwendig erachteten 100 m-Abstands unumgänglich machen können. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich), bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann bzw. unterschritten werden muss, soll Abstand zur Gefahrenabwehr eingehalten werden.“ (SAMTGEMEINDE VELPKE 2020). Mit diesem Sachverhalt hat sich die Gemeinde auf Ebene des Flächennutzungsplans (Kap. 2.5.3 und Kap. 2.5.5) auseinandergesetzt.

2.5.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Für die betrachtete Fläche ist in der zeichnerischen Darstellung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises (LK. HELMSTEDT 1995 - 2004) bezüglich des Themas „Siedlung, Industrie, Gewerbe“ das Ziel „Erhalt von Freiräumen, Abstandsflächen zu angrenzenden Nutzungen“ formuliert.

Besondere Funktionen und Werte von Natur und Landschaft sind für den betrachteten Landschaftsausschnitt im LRP nicht verzeichnet. Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften mit sehr hoher Bedeutung für diese bzw. mit wenig eingeschränkter Leistungsfähigkeit stellen die Flächen direkt östlich angrenzend dar. Nordöstlich sind Bereiche mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit dargestellt.

2.5.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des durch die 51. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Velpke abgedeckten räumlichen Geltungsbereiches, welcher als zukünftige Art der baulichen Nutzung für das betrachtete Gebiet die allgemeine Zweckbestimmung „Wohnbauflächen“ gem. § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darstellt. „Die Neuausweisungen als Wohnbauflächen entsprechen der geplanten Wohnnutzung, dem Kindergarten als Anlage für soziale Zwecke. Sie fügen sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der benachbarten Baugebiete ein und stellen eine sinnvolle, bedarfsgerechte Ergänzung und Arrondierung im Nordosten der bestehenden Ortslage dar.“ (SAMTGEMEINDE VELPKE 2020).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung hat sich die Gemeinde intensiv mit dem Thema Wald auseinandergesetzt und wie sich die raumordnerischen und forstwirtschaftlichen Belange auf die Planung (Waldabstand) auswirken.

2.5.4 Schutzgebiete (BNatSchG, Natura 2000)

Schutzgebiete gem. BNatSchG (§ 23 ff.) werden durch den Geltungsbereich des B-Plans nicht überlagert (Tab. 2-2). An das Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“ und ein bei der landesweiten Biotopkartierung erfasster geschützter Biotopkomplex grenzen im Osten und Norden direkt an das Plangebiet an.

Die Gehölze im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, welches ein aufgelassenes, mittlerweile bewaldetes Sandabbaugebiet umfasst, sind nach Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) juristisch als Wald einzustufen.

Die Schutzziele und -zwecke dieser Gebiete sind bei der Planung zum Baugebiet zu berücksichtigen.

Tab. 2-2: Schutzgebiete innerhalb einer Entfernung von 3 km um das Plangebiet.

Schutzgebiet	Abstand zum Plangebiet/ Richtung	Betroffenheit
§ 23 BNatSchG: Naturschutzgebiete		-
§ 23 BNatSchG: Nationalparke, Nationale Naturmonumente		-
§ 25 BNatSchG: Biosphärenreservate		-
§ 26 BNatSchG: Landschaftsschutzgebiete – LSG HE 00021: „Velpker Schweiz“	0 m (N und O)	o

Schutzgebiet	Abstand zum Plangebiet/ Richtung	Betroffenheit
§ 27 BNatSchG: Naturparke		-
§ 28 BNatSchG: Naturdenkmäler		
– ND HE 00005 „Prügel-Eiche“	630 m (West)	-
– ND HE 00008 „Gletscherschrammen“	1.000 m (Nordwest)	-
§ 29 BNatSchG: Geschützte Landschaftsbestandteile		-
§ 30 BNatSchG: Geschützte Biotope		
– Landesweite Biotopkartierung 1984-2004:		
o 3530098 – BFb, NPa, RS1, SEd, SOd, SYb	20 m (Ost)	o
o 3530096 – SOd	480 m (Nordwest)	-
o 3530097 – SEd	580 m (Nordwest)	-
o 3530096 – SOd	820 m (Nordwest)	-
§ 32 BNatSchG: EU-Vogelschutzgebiete		-
§ 32 BNatSchG: FFH-Gebiete		-
§ 51-53 WHG: Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete		
– Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIB	2.200 m (Südwest)	-
§ 76 WHG: Überschwemmungsgebiete	mehrere in >3.000 m Entfernung	-
§§ 2, § 12 DSchG ND: Denkmale		-
§ 8 DSchG ND: Gesamtanlagen		-
§ 16 DSchG ND: Grabungsschutzgebiete		-
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		-
Betroffenheit: ● = direkt betroffen; o = angrenzend; - = nicht betroffen		

2.5.5 Bundeswaldgesetz (BWaldG), Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Waldflächen gem. BWaldG oder NWaldLG werden durch das Vorhaben nicht überlagert.

Die Waldflächen im Osten des Plangebietes sind Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes. Im NWaldLG werden keine allgemeinen Waldabstände festgelegt. Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Beteiligung von der Forstbehörde ein Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung von 20 – 25 m gefordert worden, welcher sich aus der Baumlänge des Gehölzbestandes ableitet. „Zweck der Waldabstandsvorschriften ist der Schutz

von Leben und Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen. Dabei steht der Schutz von Personen im Vordergrund, die sich im Gebäude aufhalten. Gefahren drohen vor allem dann, wenn Waldbäume und abbrechende Äste infolge Windwurfs auf bauliche Anlagen fallen. Des Weiteren soll durch den Waldabstand der Waldbrandgefahr entgegengewirkt werden. Darüber hinaus gelten erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers.“ (SAMTGEMEINDE VELPKE 2020).

Bezüglich des Vorhabens sind die Belange des Natur- und Artenschutzes, des Menschen bzw. des Wohnens und seiner Gesundheit sowie der Forstwirtschaft nach Abwägung über Festsetzungen zum Bebauungsplan zu berücksichtigen

2.5.6 Baumschutz

Eine Baumschutzsatzung oder Gehölzschutzverordnung existieren bislang nicht für das Gemeinde- bzw. Landkreisgebiet.

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

3.1 Boden und Fläche

3.1.1 Methodik

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes dienen die Angaben im Landschaftsrahmenplan (LK. HELMSTEDT 1995 - 2004) sowie im NIBIS® -Kartenserver (LBEG). Anhand der Unterlagen zur Baugrunduntersuchung (GGU 2021) sind die Aussagen konkretisiert worden.

3.1.2 Ergebnisse

Gemäß der Bodenkarte Niedersachsens 1:50.000 (BK50, NIBIS® -Kartenserver) steht innerhalb des überplanten Areals als Bodentyp westlich eine Mittlere Pseudogley-Braunerde an, als Bodenart ein lehmiger Sand, der durch eine Tonanreicherung im Unterboden gekennzeichnet ist, welche als Stauschicht für Oberflächenwasser wirkt. Der Tonanteil nimmt in östliche Richtung soweit ab, dass im östlichen Teil des Planungsgebietes der Bodentyp in eine Mittlere Podsol-Braunerde übergeht. Bei dieser handelt es sich nach NLFB (1997) als Bodenart um Sand, der aus glazifluviatilen Ablagerungen hervorgegangen ist. Konkret „[...] [steht] im zentralen Baugebiet [...] unter einer 0,3 m bis 0,4 m dicken Mutterbodenschicht aus humosem, schluffigem, schwach kiesigem und steinigem Sand zunächst schwach schluffiger Sand an, der von Geschiebelehm (= stark schluffiger, schwach toniger Sand) unterschiedlicher Mächtigkeiten unterlagert wird. Zur Tiefe folgen dann schwach kiesige Sande bis zur Endtiefe. Im südöstlichen Randbereich des Baugebiets steht Sand an. Bei den nördlichen Bohrungen [...] wurden unter dem Mutterboden ebenfalls Sande vorgefunden, jedoch teilweise in geringer Mächtigkeit (KRB 8 nur 40 cm, KRB 37 nur 30 cm). Dann folgt Geschiebelehm und stark feinsandiger Schluff über Sand.“ (GGU 2021).

Die letztgenannten Bohrungen mussten vor Erreichen der Endtiefe abgebrochen werden. In der Sondenspitze wurde Festgestein in Form von Sandstein erbohrt. Bei der Bohrung KRB 9 steht unter dem Sand ab 4,4 m unter Geländeoberkante (GOK) Ton in fester Konsistenz an.“ (GGU 2021).

Die Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird nach NIBIS® -Kartenserver als »gering« eingestuft, ebenso die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung. Bezüglich Wasser und Wind besteht eine allenfalls geringe potentielle Erosionsgefährdung.

Basierend auf der niedrigen Austauschkapazität sandiger Böden ist auch die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) mit einer Ackerzahl von 24-37 gering bis mittel.

Bodenbelastungen durch Schwermetalle sind für das Gebiet nicht nachgewiesen. Altlastenstandorte (einschließlich ehem. Schlammgruben) werden für das Plangebiet nicht benannt.

Nach den Informationen im NIBIS®-Kartenserver sind im Planungsgebiet selbst und in den direkt umliegenden Bereichen keine Suchräume für schutzwürdige Böden (BUG et al. 2019) verzeichnet. Gemäß LRP (LK. HELMSTEDT 1994 – 2005) ist die Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt im Plangebiet beeinträchtigt.

3.1.3 Bewertung

GUNREBEN & BOESS (2015) und BUG et al. (2019) nennen als wesentliche Bewertungskriterien zum Schutzgut Boden:

- die Archivfunktion (natur- bzw. kulturgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit),
- Naturnähe (fehlende bzw. sehr geringe anthropogene Überformung),
- besondere Standorteigenschaften (Extremstandorte),
- die Lebensraumfunktion für Pflanzen,
- eine natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Auf Grundlage der Standortinformationen besteht für die im Planungsgebiet anstehenden Bodentypen keine Schutzwürdigkeit, da sie weder landesweit noch auf Landkreisebene als selten gelten, keine besondere natur- bzw. kulturgeschichtliche Bedeutung erlangen, keine besonderen Standorteigenschaften oder eine besonders hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweisen.

Insgesamt ergibt sich für den betrachteten Landschaftsausschnitt hinsichtlich des Schutzgutes eine allgemeine Bedeutung.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die großflächige Bodenversiegelung stellt in der Regel einen nachhaltigen Verbrauch von Freifläche und Landschaft dar. Demnach ist hierin ein erheblicher Eingriff zu sehen. Weiterhin wird eine überbaute Fläche auf lange Sicht dem Naturhaushalt entzogen, wodurch die Lebensraumfunktion dieser verloren geht.

3.2 Wasser

3.2.1 Methodik

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes dienen die Angaben im Landschaftsrahmenplan (LK. HELMSTEDT 1995 - 2004) sowie im NIBIS®-Kartenserver (LBEG).

3.2.2 Bestand

Das überplante Gebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers »Obere Aller mesozoisches Festgestein links«. Dieser liegt im Hydrogeologischen Raum »Mitteldeutsches Bruchschollenland«, Teilraum »Subherzyne Senke«, Untereinheit »Schönebeck-Weferlinger Triasplatte«. Sandig, kiesige Gletscherablagerungen bilden einen Porengrundwasserleiter von variabler Durchlässigkeit aus. Die Grundwasseroberfläche liegt im Mittel zwischen > 65 m bis

67,5 m ü. NN, d. h. ungefähr 15 m unter der natürlichen Geländeoberfläche. Zur Mächtigkeit des oberen Grundwasserkomplexes liegen keine Angaben vor.

Bei einer hohen Durchlässigkeit (Porengrundwasserleiter) der oberflächennahen Gesteine erreicht die Grundwasser-neubildung im Bereich des Plangebietes eine Größenordnung von >100 - 150 mm/a. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird überwiegend mit »hoch« eingestuft, geht Richtung Ost auf einen mittleren Wert zurück. Die potentielle Nitratkonzentration (NO_3^-) im Sickerwasser wird für das Jahr 2016 mit 100 bis 150 mg/l angegeben. Weitere Daten zum Grundwasser finden sich in der ausgewerteten Datenquelle nicht.

„Der [bei den Kernrammbohrungen angetroffene] Geschiebelehm ist gering durchlässig. Versickerndes Niederschlagswasser staut sich hier auf. Die Höhe des Wasseraufstaus wird wesentlich durch die aktuell herrschenden Witterungsbedingungen bestimmt. In Zeiten, in denen der Niederschlag die Verdunstung übersteigt (Winter und Frühjahr), wird verstärkt Wasserandrang festgestellt. In niederschlagsreichen Zeiten ist mit geländenahen Stauwasserständen und Vernässung des Geländes zu rechnen.“ (GGU 2021).

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In ungefähr 100 bis 150 m Entfernung (nord-)östlich vom Planungsgebiet befinden sich in ehemaligen Gesteinsabbaugruben Stillgewässer von z. T. besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung.

3.2.3 Bewertung

Aufgrund der defizitären Datenlage zu maßgeblichen Kriterien (u. a. fehlende Angaben zum Grundwassergüte) ist nur eine grobe Einschätzung der Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut auf Basis weniger Parameter möglich.

Das gesamte hydraulische System im Umfeld des Planungsgebietes muss aufgrund diverser anthropogener Veränderungen wie Überbauung und Abgrabungen als erheblich vorbelastet eingestuft werden. Die Grundwasserstände entsprechen heute nicht mehr den ursprünglichen Gegebenheiten.

Zur Nachlieferung von Grundwasser trägt das betrachtete Gebiet kaum bei, da die Grundwasserneubildungsrate nur geringe Werte erreicht und das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung mit „mittel“ eingestuft wird. Dementsprechend erlangt das Plangebiet hinsichtlich der Neubildung und Reinhaltung des Grundwassers keine besondere Wertigkeit.

Eine Beurteilung hinsichtlich Oberflächengewässer entfällt, da solche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden sind.

Über einen möglichen Zusammenhang des im Plangebiet anstehenden Grundwasserleiters und den im angrenzenden Gebiet vorhandenen Teichen gibt es keine Informationen. Aufgrund der anthropogen verursachten Geländeeinschnitte im LSG bis auf eine Tiefe von etwa 67 m NHN (umliegende Landschaft: 77,5 – 80 m NHN) ist ein kommunizieren der Gewässer mit dem Grundwasserkörper im Plangebiet möglich.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser kommt dem Plangebiet nach Datenlage insgesamt eine mittlere Bedeutung zu.

3.3 Klima/Luft

3.3.1 Methodik

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes dienen die Angaben im Landschaftsrahmenplan (LK. HELMSTEDT 1995 - 2004) sowie im NIBIS® -Kartenserver (LBEG).

3.3.2 Bestand

Der betrachtete Landschaftsraum ist bei vorherrschend westlichen Winden durch ein maritimes Klima geprägt, wobei aufgrund der nach Osten hin vorgeschobenen Lage kontinentale Einflüsse merklich in Erscheinung treten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8 °C, die Jahressumme der Niederschläge erreicht im Mittel einen Wert von knapp über 596 mm. Bei einer mittleren Verdunstung von 559 mm im Jahr ist die klimatische Wasserbilanz mit 37 mm leicht im positiven Bereich.

Lokalklimatisch ist das B-Plangebiet entsprechend seiner Lage, Biotopausstattung und Landschaftsstruktur als Belastungsraum einzustufen (BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN 1988). Die klimaausgleichende Wirkung der nächstgelegenen bewaldeten Gebiete nördlich und östlich des Planungsgebietes wird in diesem kaum wirksam. Zum einen bestehen zwischen den Bereichen für den Luftaustausch ungünstige topographische Verhältnisse mit nur schwach entwickelten natürlichen Leitbahnen, weiterhin befinden sich ausschließlich weitere Belastungsräume zwischen den Wäldern als Ausgleichsräume und dem Planungsgebiet als Belastungsraum, wobei besonders der vorhandenen Bebauung eine Barrierewirkung hinsichtlich des Luftaustausches zukommt.

Dennoch kann bezüglich der Luftschadstoffbelastung von einer Situation ausgegangen werden, die weitgehend derjenigen in weiten Teilen des Landkreises entspricht.

Quellen mit erheblichem Ausstoß an Luftschadstoffen sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden. Als Hauptbelastungsfaktor ist der Straßenverkehr auf den durch die Ortslage von Velpke führenden Bundesstraßen anzusehen. Kritische lufthygienische Konstellationen sind im Bereich des Ortes bislang nicht bekannt geworden; durch die weitgehende Offenheit der Landschaft ist ein intensiver Luftaustausch vor allem in östliche und südliche Richtung möglich. Allerdings fehlen im Bereich des Planungsgebietes Gehölzbestände mit nachhaltig wirksamer Immissionsschutzfunktion.

Gebiete mit besonderer Funktion im Klimahaushalt oder für die Luftreinhaltung sind im Betrachtungsraum nicht ausgewiesen. Nach LRP (LK. HELMSTEDT 1994 – 2005) ist die Funktionsfähigkeit des betrachteten Gebiets beeinträchtigt; ihm kommt keine Luftaustausch-, Frisch-/Kaltluftentstehung und Filterfunktion zu.

3.3.3 Bewertung

Das Planungsgebiet weist hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft Bedingungen auf, die von denen im übrigen Klimaraum nicht grundsätzlich abweichen. Von Ausgleichsräumen ist das als Belastungsbereich einzustufende B-Plangebiet jedoch funktional vor allem durch die bebaute Ortslage von Velpke getrennt. Vegetationsbestimmte Landschaftselemente, die entsprechend ihrer Ausprägung zur Luftreinhaltung, Frischluftentstehung bzw. zum Klimaausgleich beitragen, sind im Planungsgebiet und dessen näherem Umfeld nicht vorhanden.

Insgesamt erlangt das Planungsgebiet in Bezug auf das Schutzgut folglich nur eine durchschnittliche Bedeutung.

3.4 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

3.4.1 Methodik

Untersuchungen zur Flora und Fauna und zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Konflikte im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind zur Fauna 2020 (BIODATA 2022a) und zu den Biotoptypen bzw. geschützten Pflanzenarten 2021 erfolgt. Grundlage für die Darstellung bildet damit u. a. der Biologische Fachbeitrag (BIODATA 2022a) und die Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (BIODATA 2022b).

3.4.2 Bestand

Biotoptypen und Pflanzen

Der Biotopbestand des Plangebiets sowie der angrenzenden Bereiche ist in Karte 1 als Anlage dargestellt.

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine Ackerfläche. Anhand der edaphischen Merkmale (Pseudogley- und Podsol-Braunerde) und des Fehlens einer ausgeprägten Ackerwildkrautflora entspricht die Fläche nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2021) einem „Sandacker“ [AS]. Im Norden wird der Ackerschlag von einem geschotterten Feldweg [OVWs] begrenzt, dahinter schließt sich ein weiterer Sandacker an.

Nordwestlich befindet sich die stillgelegte Bahnstrecke zwischen Schandelah und Oebisfelde, welche in Teilen bereits einer Wohnbebauung zugeführt wurde. Der nach Norden anschließende Bereich entspricht einem durch Offenlassen und Samenanflug entstandenen, mittlerweile dichten „Birken- und Zitterpappel-Pionierwald“ [WPB2] mit vornehmlich Sand-Birken (*Betula pendula*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) mit Stammdurchmessern von durchschnittlich 25-30 cm. In der 2. Baumschicht wachsen Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) mit Stammdurchmessern von 15-20 cm; in der Strauchschicht dominieren Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hunds-Rose (*Rosa canina* agg.).

Zwischen Acker und stillgelegter Bahnstrecke erstreckt sich eine Dreiecksfläche, welche ohne nennenswerte Nutzung brach liegt und einer „Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer

Standorte“ [UHM] entspricht, da im Bestand vereinzelt (mesophile) Grünlandarten vorkommen. Zu den Arten zählen in erster Linie Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Weißklee (*Trifolium repens*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Feinstrahl-Berufkraut (*Erigeron annuus*), und Vogel-Wicke (*Vicia cracca*). In geringerer Häufigkeit treten verstreut Breit-Wegerich (*Plantago major*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Gewöhnlicher Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gewöhnliches Leimkraut (*Silene vulgaris*) und Krauser Ampfer (*Rumex obtusifolius*).

Entlang der Grenze zwischen Acker und dem Seniorenzentrum („Sonstiger Gebäudekomplex“ [ON]) wurden abschnittsweise standortgerechte Hecken aus heimischen Strauch- und Baumarten gepflanzt, welche anhand ihres Alters als „Standortgerechte Gehölzpflanzung“ [HPG] (junge Anpflanzung) und „Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand“ [HPS] (mittelalte Anpflanzung) angesprochen werden.

Die Ackersäume im betrachteten Gebiet entsprechen mehr oder weniger artenreichen „Halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte“ [UHM], wobei entlang des Mittelwegs wegen der abschnittswisen intensiven Pflege durch Anlieger die Tendenz hin zu einem „Artenarmen Scherrasen“ [GRA] geht.

Als Einzelbäume befinden sich am Nordwestrand des Geltungsbereichs zwei Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) der Altersklasse 2 (Brusthöhendurchmesser [BHD] = 20- < 50 cm), am Mittelweg drei in einer Gruppe stehende Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Durchmesser von jeweils etwa 60-70 cm sowie etwas weiter östlich auf dem Seitenstreifen des Mittelwegs hin zu den Privatgärten eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*, BHD = 25 cm) und ein Berg-Ahorn (BHD = 30 cm). Die Gehölze im Nahbereich der Siedlungsflächen sind als „Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs“ [HEB], die Bäume nördlich des Geltungsbereichs als „Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe“ [HBE] angesprochen worden.

Das östlich angrenzende ehem. Abbaugelände hat sich zu einem „Weiden-Pionierwald“ im Komplex mit einem „Weiden-Sumpfwald“ [WPW/WWN] entwickelt. Das Areal weist größere Reliefunterschiede auf; in den Senken haben sich Gewässer gebildet, die als „Sonstige naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer“ [SEZ] und nach DRACHENFELS (1994) als „Naturnahe nährstoffreiche Baggerseen“ [SRA] aufgenommen wurden, welche nach aktuellem Kartierschlüssel „Naturnahen nährstoffreichen Abbaugewässern“ [SEA] entspräche (Quelle: Landkreis Helmstedt, Untere Naturschutzbehörde).

Fledermäuse

Eine Darstellung der Beobachtungen befindet sich in Anh. 1.

Bei der durchgeführten Detektor-Erfassung wurden im Untersuchungsraum vier Fledermausarten über die Rufanalyse und/oder anhand der optischen Erfassungen nachgewiesen: die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die höchste Aktivität im Gebiet wurde bei der Zwergfledermaus verzeichnet. Eine häufig frequentierte

Flugstraße der Art stellt der Mittelweg dar, welcher als Korridor zwischen Quartieren in der Ortslage von Velpke und dem Jagdgebiet (Waldgebiet im ehem. Abbau bzw. LSG „Velpker Schweiz“) fungiert.

Die übrigen Fledermausarten waren nur sporadisch mit wenigen Individuen im Vorhabenbereich vertreten.

Quartiere wurden im überplanten Gebiet nicht festgestellt.

Brutvögel

Eine Darstellung der punktkartierten Vogelarten befindet sich in Anh. 2.

„Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden auf der Fläche und Umfeld insgesamt 51 Vogelarten nachgewiesen, von denen 12 lediglich als Gastvögel im Gebiet auftraten. Auf dem Acker bzw. dem B-Plangebiet selbst brütete keine der festgestellten Arten, die meisten Brutvögel fanden sich in den Gehölzen in und um das B-Plangebiet sowie den umgebenden Gärten und Gebäuden. Die Brutvogelgemeinschaft im untersuchten Gebiet besteht vor allem aus Arten der Gehölze und der Siedlungsbereiche. Vereinzelt treten Arten der halboffenen Landschaft auf. Arten der offenen Landschaft, die z. B. den im Gebiet befindlichen Acker besiedeln könnten, wurden nicht angetroffen“ (BIODATA 2022a).

Amphibien

Untersucht wurde der Amphibienbestand in den drei nächstgelegenen Teichen im LSG „Velpker Schweiz“. „Mit acht festgestellten Amphibienarten wurde [dort] insgesamt ein überdurchschnittlicher Artenbestand [...] nachgewiesen. Vor allem die Vorkommen von Knoblauchkröte [*Pelobates fuscus*], Kammmolch [*Triturus cristatus*] und Laubfrosch [*Hyla arborea*] sind von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Für die Knoblauchkröte [...] stellt der Acker im B-Plangebiet [sowie der nördlich angrenzende und der südöstlich befindliche Acker], ein sehr gut geeignetes Sommer- und Überwinterungshabitat dar. Hier werden für die festgestellten Individuen in den Gewässern vermutlich die bedeutendsten Landlebensräume sowie ihre Wanderkorridore liegen. Für die anderen Amphibien sind dies vor allem die bewaldeten Bereiche um die Gewässer, inklusive der Hänge. Wanderbeziehungen durch das B-Plangebiet sind für diese Arten eher unwahrscheinlich, da sich sehr gut geeignete Landlebensräume in geeigneter Größe in unmittelbarer Umgebung der Gewässer befinden.“ (BIODATA 2022a).

3.4.3 Bewertung

Biotoptypen und Pflanzen

Der Biotopbestand innerhalb des Geltungsbereichs ist überwiegend von mittlerer Bedeutung für den Naturschutz.

Das angrenzende Areal des ehem. Abbaus weist mit den Sumpfwäldern, Feuchtgebüsch und Stillgewässern mit Verlandungsbereichen nach NLWKN (2012) eine hochwertige (We = IV-V)

Biotopausstattung auf. Zudem ist der überwiegende Teil der dortigen Biotoptypen gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG (u. a. als „Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder“ gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG bzw. als „naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und naturnahen Ufervegetation“ gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG).

In der nachfolgenden Tabelle (Tab. 3-1) ist die Bedeutung, der Schutz und die Regenerationsfähigkeit der im untersuchten Bereich vorkommenden Biotoptypen aufgelistet.

Tab. 3-1: Bewertung der im UG vorkommenden Biotoptypen nach NLWKN (2012).

Wertstufe: IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, III = von allg. Bed., II = von allg. bis geringer Bed., I = von geringer Bedeutung;

Regenerationsfähigkeit: ** = nach Zerstörung schwer regenerierbar (bis 150 Jahre Regenerationszeit), * = bedingt regenerierbar: bei günstigen Rahmenbedingungen in relativ kurzer Zeit regenerierbar (in bis zu 25 Jahren), () = meist oder häufig kein Entwicklungsziel des Naturschutzes (da Degenerationsstadium oder anthropogen stark verändert), . = keine Angabe;

Rote Liste Status: 2 = stark gefährdet bzw. stark beeinträchtigt, * = nicht landesweit gefährdet, aber teilweise schutzwürdig, d = entwicklungsbedürftiges Degenerationsstadium, . = Einstufung nicht sinnvoll/keine Angabe

Biotopcode	Bezeichnung	Schutz	Wertstufe	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Status
WNW	Weiden-Sumpfwald	§ 30	IV	**	2
WPB	Birken- und Zitterpappel-Pionierwald		III	*	*
WPW	Weiden-Pionierwald		III	*	*
WXR	Robinienforst		II	.	.
HPG	Standortgerechte Gehölzpflanzung		II	.	.
HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand		II	*	*
UHM	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte		II/III	(*)	*d
UHN	Nitrophiler Staudensaum		II	(*)	*
AS	Sandacker		I	*	.
OVS	Straße		I	.	.
OVW	Weg		I	.	.

OED	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbaugebiet		I		
ON	Sonstiger Gebäudekomplex		I		

Fledermäuse

„Das B-Plan-Gebiet (Acker) selbst hat nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse, bedeutende Bereiche finden sich nur entlang der östlichen und südlichen Grenzen. Südlich des Gebiets verläuft in der Verlängerung des Mittelweges eine bedeutende Flugstraße der Zwergfledermaus, dieser Bereich und der östlich an das Gebiet angrenzende Waldrand werden von Zwergfledermäusen zur Jagd genutzt und haben daher als quartiernahe Jagdhabitate bzw. Verbindungskorridore eine hohe Bedeutung.“ (BIODATA 2022a)

Brutvögel

„Gemessen an der geringen Größe des Untersuchungsgebiets ist es sehr artenreich, was jedoch vor allem auf die Gehölzbestände und Stillgewässer in der Umgebung des Gebiets zurückzuführen ist.

Auf der überplanten Fläche fanden sich keine Brutvögel. Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche selbst ist daher gering, die der umgebenden Gehölzstrukturen jedoch deutlich höher.“ (BIODATA 2022a).

Amphibien

„Das B-Plan Gebiet hat [...] eine hohe Bedeutung als Land- und Überwinterungshabitat der in den [...] Gewässern festgestellten Knoblauchkröte, besonders da es sich im betrachteten Raum um einen der wenigen, noch vorhandenen freien Ackerflächen handelt. Hinzu kommt, dass gerade für die Knoblauchkröte im Landkreis Helmstedt nur sehr wenige Vorkommen bekannt sind.“ (BIODATA 2022a).

3.5 Landschaft

3.5.1 Methodik

Der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes liegt die Auswertung des LRP, des F-Plans und des RROP zugrunde. Eine Begehung fand im Zuge der Aufnahme der Biotoptypen im Oktober 2021 statt.

3.5.2 Bestand

Der Geltungsbereich weist kaum Reliefunterschiede auf. Gliedernde Strukturen finden sich nur an den Grenzen zu den anderen Nutzungen in Form von Heckenpflanzungen, Einzelbäumen und Wald.

Nordwestlich des Plangebiets tritt die mittlerweile bewaldete bzw. mit Bäumen bestandene, stillgelegte Bahnstrecke Schandelah-Oebisfelde in den Vordergrund, jedoch ist sie als solche wegen des Bewuchses kaum noch wahrnehmbar.

Östlich treten Waldflächen des Landschaftsschutzgebiets „Velpker Schweiz“ in Erscheinung, welche sich jedoch wegen der tiefen Geländeeinschnitte im ehemaligen Sandabbau nicht gegenüber den übrigen Gehölzbeständen in der Umgebung hervorheben.

Das Plangebiet selbst ist Teil der Agrarlandschaft um Velpke und steht im Übergangsbereich zwischen bewaldeten Bereichen und den Siedlungsflächen der Ortschaft. Eine besondere Bedeutung hat das Plangebiet daher für die Naherholung, da zum einen die Nähe zum Schutzgebiet sowie eine schnelle Erreichbarkeit für Erholungssuchende gegeben ist.

Besondere Vorbelastungen, wie etwa technische Elemente, die das Bild der Landschaft beeinträchtigen sind nicht vorhanden.

3.5.3 Bewertung

Das Plangebiet hat insgesamt eine mittlere Wertigkeit für das Schutzgut Landschaft, da die Fläche direkt an Gebiete angrenzt, die der Naherholung und dem Landschaftsschutz dienen; andererseits sind innerhalb des Plangebiets keine besonderen Strukturen vorhanden, die das Landschaftsbild nachhaltig prägen.

3.6 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit und Bevölkerung

3.6.1 Methodik

Zur Einschätzung der Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut sind Angaben aus dem LRP (LK. HELMSTEDT 1994 – 2005), dem RROP 2008 sowie dem F-Plan (SAMTGEMEINDE VELPKE 2020) ausgewertet worden.

3.6.2 Bestand

Wohnfunktion

Südlich und westlich des Geltungsbereiches besteht bereits eine Wohnnutzung der Flächen, sodass bei den umliegenden Bereichen von einer allgemeinen Wohnfunktion (überwiegend Einzelhausbebauung) auszugehen ist. Der Geltungsbereich selbst besitzt eine solche Funktion bisher nicht, jedoch wird diese durch Festsetzung von Wohnbauflächen im F-Plan bereits vorbereitet.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist als bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Kulturlandschaft) für die Naherholung von geringer Bedeutung. Weiterhin übernimmt die Planfläche wegen der geringen Strukturvielfalt nur begrenzt Naherholungsfunktion. Gemäß den Angaben im RROP 2008 erfüllt

das Plangebiet keine Funktion für die Erholung oder den Tourismus; der LRP weist den Bereich als „mäßig beeinträchtigt“ aus hinsichtlich der Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft.

Vorbelastungen bestehen durch eine dicht an die Fläche herangerückte Wohnbebauung, die sich negativ auf die Erholungsfunktion von Freiflächen auswirkt. Besondere Schwerpunkte, Einrichtungen oder Strukturen, die der Erholung dienen, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.6.3 Bewertung

Eine Wohnfunktion kommt dem überplanten Bereich bisher nicht zu; eine nennenswerte Erholungsfunktion ergibt sich für den betrachteten Bereich ebenfalls nicht. Erst östlich angrenzend besteht eine solche im Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“. Insgesamt ist die Bedeutung des Untersuchungsbereichs für das Schutzgut hinsichtlich der betrachteten Kriterien gering.

3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

3.7.1 Methodik

Zur Ermittlung möglicherweise im Plangebiet vorhandener Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie wertvolle Bauten oder archäologische Schätze oder Kulturdenkmale i. S. des § 3 Abs. 2 und 3 DSchG ND (Bau-, Boden- und bewegliche Denkmale) sind der LRP (LK. HELMSTEDT 194 – 2005), die »Preußischen Landesaufnahme« von 1877 bis 1912 (LGLN), das RROP (2008, Themenbereich »Kulturelle Sachgüter«) sowie der NIBIS® -Kartenserver (LBEG) ausgewertet worden.

3.7.2 Bestand

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie wertvolle Bauten oder archäologische Schätze oder Kulturdenkmale i. S. des § 3 Abs. 2 und 3 DSchG ND (Bau-, Boden- und bewegliche Denkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt. Gemäß den Kartenblättern der »Preußischen Landesaufnahme« von 1877 bis 1912 (LGLN) wurde das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

3.7.3 Bewertung

Eine besondere Bedeutung liegt für das Plangebiet dahingehend somit nicht vor.

3.8 Wechselwirkungen

Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden jeweils bei den einzelnen Kapiteln betrachtet. Besonders hervorzuheben ist der nachfolgende Einfluss des Bodens auf das Wasser, das Kleinklima sowie die Pflanzen- und Tierwelt und biologische Vielfalt. Mit einer

großflächigen, dauerhaften Beeinträchtigung des Bodens sind folglich auch die genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Eine Verstärkung der bereits erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet jedoch nicht festzustellen.

4 PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Am derzeitigen Zustand des Plangebiets würde sich bei Nichtdurchführung des Vorhabens kaum eine Änderung ergeben; die Ackerflächen würden weiterhin voraussichtlich in etwa der gleichen Nutzungsintensität weiterbewirtschaftet werden, wodurch eine Sukzession der Flächen unterbliebe. Auch beim übrigen Biotopbestand würden sich kaum Änderungen ergeben; der Wald wird sich unter den gegebenen Umständen (derzeitige Bewirtschaftung/Nutzung) über die üblichen Waldentwicklungsstadien weiterentwickeln. Die Brachfläche würde ggf. verbuschen. Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bliebe das derzeitige Arteninventar erhalten wie auch die Funktion des Plangebiets als Lebensraum.

4.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

4.2.1 Boden und Fläche

- Baubedingt

Baubedingte Konflikte ergeben sich bei unsachgemäßer Verwendung boden- und wassergefährdender Stoffe (Schmierstoffe, Öle) sowie unsachgemäßer Lagerung und Behandlung von Boden (**Konflikt Bo1**).

- Anlagebedingt

Entsprechend den Festsetzungen im B-Plan ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Versiegelung durch Gebäude, Zufahrtsstraße und Nebenanlagen in Höhe von rund 34.921 m² zulässig (**Konflikt Bo2**). Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut beträgt, bei Annahme des Kompensationsfaktors von 0,5 für Böden ohne besondere Bedeutung bei voll versiegelten und 0,25 bei teilversiegelten Flächen, für sich betrachtet 17.365 m². Mit der Überführung von Ackerflächen in Grünflächen werden innerhalb des Plangebiets davon 12.907 m² aufgewertet, sodass noch 4.457 m² Bedarf verbleiben.

Unter Anwendung des Kompensationsmodells nach NDS. STÄDTETAG (2013) ist der Kompensationsbedarf für das Schutzgut bereits bei den Berechnungen über die Biotopflächen enthalten. Nur für den Fall, dass dem Schutzgut Boden ein besonderer Schutzbedarf im Vorhabenbereich zukäme, würde dies über einen Zuschlag berücksichtigt werden. Im Plangebiet ist ein besonderer Schutzbedarf für den Boden nicht gegeben. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen erfüllen gleichzeitig die Anforderungen an eine Bodenkompensation.

Die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut können somit vollständig ausgeglichen werden.

4.2.2 Wasser

- Baubedingt

Baubedingte Konflikte ergeben sich bei unsachgemäßer Verwendung boden- und wassergefährdender Stoffe (Schmierstoffe, Öle) sowie unsachgemäßer Lagerung und Behandlung von Boden (**Konflikt Wa1**)

- Anlagebedingt

Durch die Überbauung von Grundflächen kommt es zu einer Veränderung von Abflussverhältnissen; eine flächige Niederschlagsversickerung ist nicht mehr vollumfänglich möglich (**Konflikt Wa2**).

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation – ohne Vermischung mit Schmutzwasser – in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange dagegensprechen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung (GGU 2021) ist eine technische Niederschlagsversickerung wegen verschiedenmächtiger Geschiebelehme im Geltungsbereich nicht möglich. Es ist daher geplant, die Regenrückhaltung aus dem Baugebiet in Stauraumprofilen in Rahmenkanälen, die Reinigung (Sedimentation und Adsorption) des gedrosselten Abflusses in einer technischen Anlage (als Ersatz für die belebte Bodenzone) und die Versickerung über eine unterirdische Rigole zu gewährleisten (Mitteilung NLG an Gemeinde am 21.04.2022).

Somit kann anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet verbleiben und dem Grundwassersystem wird kein Wasser entzogen.

Bezüglich stofflicher Einträge der Straßen- bzw. Wegeentwässerung in das benachbarte Landschaftsschutzgebiet wird nicht davon ausgegangen, dass die Konzentrationen von z. B. NaCl aus Streusalz einen kritischen Wert übersteigen, sodass das Schutzgebiet mit den zugehörigen Biotopen und Tieren eine nachhaltige Schädigung erfahren würden. In der Literatur werden für Pflanzen 1,2 g Na+/kg Boden bzw. 0,6 g Cl-/kg Boden $\triangleq$ 1,8 ‰ NaCl bzw. speziell für Weidengehölze (Weidensumpfwald angrenzender Biototyp im LSG) ein Wert von 4 PSU $\triangleq$ 4 g/L als Grenzwert für eine Schädigung angegeben. Für Straßenabflüsse existiert nur eine dünne Datenlage von Autobahnen und Bundesstraßen. Die genannten Werte variieren dabei stark und umfassen Werte von <1 mg/L bis Spitzenwerte von 46.600 mg/L, welche in den schädigenden Bereich kämen. In einem Wohngebiet sind solche Werte nicht bzw. nicht dauerhaft zu vermuten. Auch der beeinträchtigte Bereich würde vermutlich nur das angrenzende Straßenbankett (ca. 1m) umfassen. Generell sind Weidengebüsche/-bäume recht tolerant gegenüber Nährstoff- und Salzeinträgen, so existieren Weidengehölze auch in Brackwasserbereichen der Nordseeküste.

4.2.3 Klima/Luft

In geringem Maße wird das lokale Kleinklima durch das Vorhaben beeinflusst, da die Oberflächenrauigkeit des Areals durch die Bebauung verändert wird. Es ist jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts auszugehen, da eine besondere Schutzgutfunktion für den betrachteten Bereich nicht vorliegt.

Eine besondere Anfälligkeit des Plangebiets bzw. des Vorhabens gegenüber den Klimawandelfolgen (Extremwetterereignisse, Meeresspiegelanstieg u.a.) ist nicht zu besorgen.

4.2.4 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Biotoptypen und Pflanzen

Bau- und anlagebedingt werden Biotoptypen geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt in Siedlungsflächen (Bebauung, Straßen, Hausgärten) geringer und Grünflächen (Freifläche mit Entwässerungssystem, Pflanzflächen) mittlerer Bedeutung überführt (**Konflikt Bt1**).

Unter Anwendung des Bilanzierungsmodells des Niedersächsischen Städtetags (Nds. STÄDTETAG 2013) wird dem Ausgangszustand der überplanten Flächen eine naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet, ausgedrückt in Wertstufen bzw. Wertfaktoren von 1-5 (sehr geringe bis sehr hohe Bedeutung). Über die Flächengröße des jeweiligen Biotops ergibt sich ein Flächenwert.

Bei der Bilanzierung werden die Flächenwerte aller Biotoptypen im Ausgangszustand (Ist-Zustand) den Flächenwerten der Biotoptypen im Zielzustand (Planzustand) abgeglichen; die Differenz bildet den Kompensationsbedarf als Flächenwert ab.

Für Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen wird lediglich unterschieden zwischen „X“ (versiegelte Flächen/unbegrünte Gebäude), „TF“ (unversiegelte/vegetationslose Flächen) und „TD“ (begrünte Dächer). Bei der Gegenüberstellung der Ausgangs- und Zielbiotope ergibt sich folgende Rechnung nach o.g. Modellansatz:

Tab. 4-1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Modell des Nds. Städtetags (2013).

Biotop: AS = Sandacker, DOS = Sandiger Offenbodenbereich HPG = Standortgerechte Gehölzpflanzung, OVS = Straße, OVW = Weg, PHZ = Neuzeitlicher Ziergarten, TD = begrünte Dächer, UHM = Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, UHN = Nitrophiler Staudensaum, UHT = Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte, X = versiegelte Flächen/unbegrünte Gebäude.

Wertfaktor: 3 = mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
UHM	5.375	3	16.124	HPG	464	2	928
UHM(UHN)	423	3	1.269	UHT/DOS/HPG	12.444	3	37.332
UHM	1.705	2	3.410	Rigole	767	1	767

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HPG	5	2	11	Zuleitung	795	1	795
AS	63.367	1	63.367	TD _{0,3} /PHZ	16.428	1/1	16.428
X (OVW, OVS)	3.068	0	0	TD _{0,4} /PHZ	3.944	1/1	3.944
				X _{0,3} /PHZ	14.105	0/1	9.874
				X _{0,4} /PHZ	13.047	0/1	7.828
				X (OVW, OVS)	11.949	0	0
	73.943		84.180		73.943		77.896

In Differenz ergibt sich ein Flächenwert von 6.284 (84.180 – 77.896), welcher über externe Maßnahmen zu kompensieren ist.

Durch das Vorhaben gehen im nördlichen Bereich 2 Bergahorne [HBE2] verloren, davon ist der ältere bereits geschädigt; an der südlichen Erschließungsstraße wird ein weiterer Berg-Ahorn [HEB2] überplant.

Nach NDS. STÄDTETAG (2013) sind Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen und Baumreihen (freie Landschafts und Siedlungsbereich) wie folgt zu bewerten:

	vitale Bäume	geschädigte Bäume
junge Bäume	2 Neupflanzung ab 10 m² Wf 2/Baum	2
>5 m Kronendurchmesser/ 100 cm Stammumfang	3	2
>10 m Kronendurchmesser/ 200 cm Stammumfang	4	2

Für die verlorengehenden Bäume im Plangebiet sind entsprechend folgende Wertfaktoren anzunehmen:

- Berg-Ahorn, vital, Kronend. >5 m, 28 m² Kronen-Traufbereich: 3 * 28 m² = 84 Fw
- Berg-Ahorn, geschädigt, Kronend. >10 m, 75 m²: 2 * 75 m² = 150 Fw
- Berg-Ahorn, vital, Kronend. <5 m, 12 m² Kronen-Traufbereich: 2 * 12 m² = 24 Fw

In Summe gehen somit Baumbestände mit einem Gesamtflächenwert von 258 Fw verloren (Konflikt Bt2).

Fledermäuse

- Baubedingt

Temporär werden durch die Baustelleneinrichtung und ggf. Erschließung (Ver- und Entsorgung) Flächen in Anspruch genommen und damit Veränderungen der vorhandenen Strukturen (Bäume, flächige Biotope), welche als Jagdhabitate genutzt werden, hervorgerufen. Da essenzielle Leitstrukturen und Jagdhabitate durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, ist dahingehend nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der jagenden Fledermäuse bzw. der lokalen Population auszugehen.

- Anlagebedingt

Die Vorhabenumsetzung führt zu einem dauerhaften Flächenentzug (Häuser, Nebenanlagen, Straßen) und damit Veränderung der vorhandenen Strukturen (Bäume, flächige Biotope), welche als Jagdhabitate genutzt werden. Dem gegenüber steht, dass durch die Straßenbäume und Gärten auch wieder Jagdgebiete für die Fledermäuse entstehen.

Die verlorengehenden Bäume stellen derzeit keine geeigneten Quartiermöglichkeit für Fledermäuse dar. Da die überbauten Flächen (Acker) wenig Bedeutung als Jagdgebiet haben, ist von einem erheblichen Eingriff in den Lebensraum der lokalen Fledermausfauna nicht auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Weiterhin kann es zur Störung der jagenden Fledermäuse durch Licht- und Lärmemissionen aus dem Wohngebiet (Straßenbeleuchtung, Verkehr) kommen. Erheblich werden die Konflikte, wenn durch die Außenbeleuchtung der Grundstücke, der Straßen und der Gebäude im Plangebiet die Flugstraße im Süden und die Jagdhabitate im Osten durch Lichtemissionen beeinträchtigt werden; d.h. wenn die Nahrungsgrundlage durch das Anlocken der Insekten einen Verlust quartiernaher Nahrungs-/Jagdhabitate nach sich zieht und damit der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird (Auflösung von Wochenstubenverbänden bzw. Quartieren) (Konflikt T1).

Brutvögel

- Baubedingt

„Baubedingt kann es zu (temporären) Flächeninanspruchnahmen und Veränderungen der Habitatstruktur (Nahrungshabitat) durch die Einrichtung von Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen oder Baufeldräumungen kommen. Auch nicht stoffliche Wirkfaktoren des Baustellenbetriebs wie z.B. Lärmemissionen, Erschütterungen, optische

Störreize und Licht können sich (auch über größere Entfernungen in sensible Bereiche) negativ auf die Avifauna auswirken.“ (BIODATA 2022a) (**Konflikt T2**).

- Anlagebedingt

Es kommt durch die Planung zu einem dauerhaften, direkten Flächenentzug durch Überbauung bzw. Versiegelung (Gebäude mit Zuwegungen) und damit Veränderungen der bisher vorhandenen Habitatstruktur (Nahrungshabitate).

„Die prognostizierten bau- und anlagebedingten Wirkfaktoren spielen für die festgestellten Arten nur eine untergeordnete Rolle, da sie alle recht tolerant gegenüber Störwirkungen sind. Im B-Plangebiet selbst wurden keine Brutvorkommen von Vogelarten nachgewiesen, es kann aber an der Ostgrenze, an der Arten der Übergangsbereiche von Offenland zum Wald und Arten des Halboffenlandes nachgewiesen wurden, zur Aufgabe der Reviere führen, falls diese Wald-/Offenland-Grenzbereiche durch Bebauung, Gartennutzung oder weitläufige Gehölzpflanzungen zerstört werden.“ (BIODATA 2022a) (**Konflikt T3**).

Weiterhin kann es zur Störung der Avifauna durch Licht- und Lärmemissionen aus dem Wohngebiet (Straßenbeleuchtung, Verkehr) kommen, wobei optische Störreize eine Fernwirkung entfalten können (**Konflikt T4**).

Amphibien

- Baubedingt

Während der Bauphase ist eine Tötung von Amphibien im Landlebensraum durch Baustellenverkehr, Einrichtung von Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen oder Baufelddräumungen möglich. Weiterhin sind temporäre Flächeninanspruchnahmen möglich (**Konflikt T5**).

- Anlagebedingt

Durch Versiegelung von Flächen für Gebäude und Straßen sowie Umnutzung (Garten) kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Land- bzw. Winterlebensraum von Amphibien (v. a. Knoblauchkröte). Hierin besteht ein erheblicher Konflikt für die Artengruppe (**Konflikt T6**).

Zudem besteht ein erhöhtes Tötungsrisiko durch ansteigenden Verkehr im Gebiet bzw. Intensivierung der Nutzung sowie durch Entwässerungsanlagen (Fallenwirkung Gullys) (**Konflikt T7**).

4.2.5 Landschaft

Mit der anlagebedingten Überbauung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Plangebietsfläche rückt die Siedlungsnutzung weiter in die offene Landschaft vor. Das betrachtete Areal trägt bislang nicht im Besonderen zur Erholungsnutzung oder Erlebbarkeit der Natur bei. Da an das Plangebiet dahingehend wertvolle Bereiche angrenzen, würden schroffe

Übergänge vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft das Landschaftsbild in diesem Bereich abwerten. (Konflikt La1)

4.2.6 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Während der Bauarbeiten kann es zu erhöhten Schallimmissionen kommen. Wegen ihrer zeitlichen Beschränkung auf die vorgesehene Bauzeit für Erschließungsarbeiten und Bebauung ist dahingehend nicht von einer erheblichen Umweltauswirkung auszugehen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen / menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt. Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Festsetzungen des B-Plans ist daher nicht auszugehen.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Prüfung der Eignung potenzieller Bauflächen in Velpke sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan) bereits 2017 in einem Entwicklungskonzept Planungsalternativen untersucht und bewertet worden.

Ähnliche räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen in Velpke demnach nicht zur Verfügung.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Arrondierung neuer Bauflächen am Nordostrand der bestehenden Wohnbebauung sinnvoll.

5 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN IM ZUGE DER EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist dazu verpflichtet, diese durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in die Schutzgüter planungsrechtlich vorbereitet. Nachfolgend sind Maßnahmen für das jeweilige Schutzgut angegeben, welche Eingriffe unter die Erheblichkeitsschwelle senken oder vollständig vermeiden (Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen) sowie Kompensationsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe.

5.1 Boden und Fläche

- Bei Erdarbeiten im Plangebiet ist der Oberboden abzutragen, getrennt zwischenzulagern und nach Beendigung anderer Bodenarbeiten wieder in möglichst gleicher Mächtigkeit anzudecken. Die DIN 18300 und die DIN 18915 sind dabei gleichfalls zu beachten (**Vermeidungsmaßnahme V1**);
- Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und max. zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen erfolgt eine Begrenzung der Bebauung und damit Flächenschonung innerhalb des Baugebiets;
- Für etwa ein Drittel der Gebäude ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Gründächer übernehmen zum Teil Funktion oberer Bodenschichten (Abflusssdrosselung, Speicherung, Filterung, Lebensraum, Verdunstung) (**Vermeidungsmaßnahme V2**);
- Im östlichen Plangebiet wird ein 20-30 m breiter Streifen von der Bebauung freigehalten. In diesen Bereichen kann Boden regenerieren, weil eine intensive Bewirtschaftung unterbleibt (**Kompensationsmaßnahme AuE1_{CEF}**).
- Eine Bodenregeneration kann auf einer als Brache angelegten, externen Ackerfläche erreicht werden (**Kompensationsmaßnahme AuE2**)

5.2 Wasser

- Durch Berücksichtigung und Einhaltung des Umgangs mit dem Boden sowie boden- und wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase wird eine Beeinträchtigung des Grundwassers vermieden (**Vermeidungsmaßnahme V1**);

- Durch Festsetzung der maximal zulässigen Versiegelung auf den Grundstücken verbleibt ein bestimmter Anteil sickerfähigen Bodens, welcher weiterhin die Funktionen der Filterung und Speicherung von Niederschlagswasser übernehmen kann;
- Für etwa ein Drittel der Gebäude ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Gründächer übernehmen zum Teil Funktion oberer Bodenschichten (Abflussdrosselung, Speicherung, Filterung, Lebensraum, Verdunstung) (**Vermeidungsmaßnahme V2**);
- Ein Entwässerungssystem zur Drosselung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet eine ortsnahe Versickerung (**Vermeidungsmaßnahme V3**).

5.3 Klima/Luft

- Durch Festlegung der Flächennutzungen innerhalb des Plangebiets stehen ein 20-30 m breiter Streifen an der Ostgrenze sowie ein in Ost-West-Richtung verlaufender Grünstreifen zur Verfügung, welche frei von Bebauung gehalten werden und kleinklimatische Luftströmungen (Transport von Frischluft aus dem Landschaftsschutzgebiet in den Siedlungsbereich) ermöglichen (**Kompensationsmaßnahme AuE1_{CEF}**);
- Die festgesetzten Gründächer im Plangebiet mindern die Aufheizung der Dachoberflächen im Sommer (**Vermeidungsmaßnahme V2**).

5.4 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Biotoptypen und Pflanzen

- Gründächer mit gewissem Blühaspekt stellen ein Nahrungshabitat für Insekten und Vögel dar (**Vermeidungsmaßnahme V2**);
- Für die Beeinträchtigung von Biotoptypen geringer und mittlerer Bedeutung steht zur Kompensation intern eine 20-30 m breite „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ zur Verfügung; entlang des Mittelwegs ein etwa 3 m breiter Pflanzstreifen für eine Hecke (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) (**Kompensationsmaßnahme AuE1_{CEF}**);
- Zur Vermeidung eventueller Konflikte zwischen Bebauung und angrenzendem Wald verbleibt ein Schutzstreifen bzw. Übergangsbereich zwischen den Nutzungen (**Kompensationsmaßnahme AuE1_{CEF}**);
- Weiterhin steht extern eine Ackerfläche zur Verfügung, auf der durch Zulassen einer Brache die Pflanzenvielfalt erhöht wird (**Kompensationsmaßnahme AuE2**);
- Vitale Bäume werden im Plangebiet, soweit möglich, erhalten und sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen; es gelten die allgemeinen Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) (**Vermeidungsmaßnahme V4**);

- Eine Ersatzpflanzung von Bäumen erfolgt innerhalb von in der Planstraße festgesetzten Flächen (**Kompensationsmaßnahme AuE3**)

Fledermäuse

- Der Abstand der Bebauung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im Osten erhält bestehende Flugkorridore (**Kompensationsmaßnahme AuE1_{CEF}**);
- Durch den Erhalt von Altbäumen im Gebiet können sich bislang noch nicht geeignete Strukturen zu potenziellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse entwickeln. Außerdem bleiben Nahrungshabitate bestehen (**Vermeidungsmaßnahme V4**);
- Eine Aufwertung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ schafft eine höhere Qualität des Nahrungsgebiets für Fledermäuse durch Erhöhung der Strukturvielfalt. Die Anpflanzung von Gehölzen entlang des Mittelwegs stärkt seine bisherige Funktion als lineare Leitstruktur (**Kompensationsmaßnahme AuE1_{CEF}**);
- Ein Beleuchtungskonzept vermeidet die erhebliche Beeinträchtigung von Insekten und jagenden Fledermäusen (**Vermeidungsmaßnahme V5**).

Brutvögel

- Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Nahrungshabitate von Gehölzbrütern als Teil des Reviers wird ein Abstand der Bebauung von der östlichen Waldgrenze von 20 – 30 m eingehalten (**Kompensationsmaßnahme AuE1_{CEF}**);
- Die Gefahr einer möglichen Störung von im LSG brütenden Vögeln wird durch ein Beleuchtungskonzept gemindert (**Vermeidungsmaßnahme V5**).

Amphibien

- Um eine Gefährdung der Tiere während der Bautätigkeiten zu verhindern, wird bis zur Herstellung der AuE1_{CEF} ein temporärer Amphibienschutzzaun am östlichen Rand zwischen Acker und LSG vorgesehen (**Vermeidungsmaßnahme V6**).
- Der Siedlungsbereich wird gegenüber dem Landlebensraum und Wanderkorridor mit einer dauerhaften Leiteinrichtung für Amphibien abgegrenzt, um eine Gefährdung der Tiere durch Straßenverkehr, Straßenentwässerungsanlagen (Gullys, etc.) zu vermeiden (**Vermeidungsmaßnahme V6**);
- Im Plangebiet geht Landlebensraum für Amphibien (grabbarer Ackerboden) durch Überbauung verloren, daher wird die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ entsprechend den Habitatansprüchen gestaltet (**Kompensationsmaßnahme AuE1_{CEF}**) sowie eine ebenfalls nördlich der Laichgewässer

befindliche Böschung als Landlebensraum aufgewertet (**Kompensationsmaßnahmen AuE4_{CEF}**).

5.5 Landschaft

- Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ ermöglicht mit den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen einerseits eine Eingrünung des Siedlungsbereiches und zum anderen einen seichten Übergang von der Siedlung zur offenen Landschaft (**Kompensationsmaßnahme AuE1_{CEF}**)

5.6 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit und Bevölkerung

- Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ ist in gewissem Umfang für die lokale Erholung nutzbar (**AuE1_{CEF}**).

5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Ein Verdacht auf besondere Kulturgüter besteht derzeit nicht. Die Denkmalbehörde, die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege sind gemäß § 14 DSchG ND unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Mauern, Knochen o.ä.) bei Erdarbeiten im Planungsbereich zu Tage treten.

5.8 Zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriff und Vermeidung bzw. Kompensation

In der nachfolgenden Tabelle sind die nach Nds. Städtetag berechneten flächenhaften Eingriffe (Biotopwerte), welche durch das Vorhaben hervorgerufen werden, sowie die interne und externe Kompensation gegenübergestellt.

Tab. 5-1: Zusammenfassende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach Nds. Städtetag (2013).

Ist-Zustand				Planung			
Biotop	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotop	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
				Gb. A: Interne Kompensation (AuE1_{CEF})			
UHM	5.375	3	16.124	HPG	464	2	928
UHM(UHN)	423	3	1.269	UHT/DOS/HPG	12.444	3	37.332
UHM	1.705	2	3.410	Rigole	767	1	767
HPG	5	2	11	Zuleitung	795	1	795
AS	63.367	1	63.367	TD _{0,3} /PHZ	16.428	1/1	16.428

Ist-Zustand				Planung			
Biotop	Fläche (m²)	Wert- faktor	Flächen- wert	Biotop	Fläche (m²)	Wert- faktor	Flächen- wert
X (OVW, OVS)	3.068	0	0	TD _{0,4} /PHZ	3.944	1/1	3.944
				X _{0,3} /PHZ	14.105	0/1	9.874
				X _{0,4} /PHZ	13.047	0/1	7.828
				X (OVW, OVS)	11.949	0	0
				Gb. B: Externe Kompensation (AuE2)			
AL	10.918	1	10.918	ALb+	10.918	2	21.836
				Gb. A: Baumpflanzung im Plangebiet (AuE3)			
AS	80	1	80	HEB	80	2	160
				Gb. C: Artenschutzmaßnahme Knoblauchkröte (AuE4_{CEF})			
	5.000		-		5.000		-
	89.861		95.179		89.861		99.892

Nach Gegenüberstellung der Eingriffe und aller Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 4.713 Fw (99.892 – 95.179). Damit können nicht vermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter als ausgeglichen angesehen werden.

Insgesamt sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung bzw. Kompensation der Konflikte vorgesehen:

Tab. 5-2: Gesamtübersicht Konflikte und Maßnahmen.

Konflikt	Beschreibung	Bedarf	Maßnahme	Kurzbeschreibung	Umfang
Bo1	baubedingte Gefährdung des Bodens		V1	Bodenschutz und Schutz des Grundwassers	
Bo2	anlagebedingter Verlust der Bodenfunktionen	-4.457 m²	V2	Gründächer	

Konflikt	Beschreibung	Bedarf	Maßnahme	Kurzbeschreibung	Umfang
			AuE1 _{CEF}	Interne Kompensationsfläche	13.372 m²
			AuE2	Externe Kompensationsfläche	10.918 m²
Wa1	baubedingte Gefährdung des Grundwassers			Bodenschutz und Schutz des Grundwassers	
Wa2	anlagebedingter Verlust sickerfähiger Flächen		V2	Gründächer	
			V3	Ortsnahe Niederschlagsversickerung	1.560 m² (Zuleitungen und Rigole)
KI1	anlagebedingte Beeinträchtigung des Mikroklimas		V2	Gründächer	
			AuE1 _{CEF}	Interne Kompensationsfläche	13.372 m²
Bt1	bau- und anlagebedingter Verlust von flächigen Biotopen	-6.284 Fw	V2	Gründächer	
			AuE1 _{CEF}	Interne Kompensationsfläche	13.372 m² bzw. 14.300 Fw
			AuE2	Externe Kompensationsfläche	10.918 m² bzw. 10.918 Fw
Bt2	bau- und anlagebedingter Verlust von Bäumen	-258 Fw	V4	Baumschutz	
			AuE1 _{CEF}	Interne Kompensationsfläche	13.372 m² bzw. 14.300 Fw

Konflikt	Beschreibung	Bedarf	Maßnahme	Kurzbeschreibung	Umfang
			AuE3	Baumpflanzungen	8 Bäume bzw. 80 Fw
T1	anlagebedingte Beeinträchtigung von Fledermäusen durch Lichtemissionen		V5	Beleuchtungskonzept	
T2	baubedingte Beeinträchtigung von Brutvögeln im angrenzenden LSG		AuE1 _{CEF}	Interne Kompensationsfläche	13.372 m²
T3	anlagebedingter Verlust von Brutvogel- Nahrungshabitat		AuE1 _{CEF}	Interne Kompensationsfläche	13.372 m²
T4	anlagebedingte Störung von Brutvögeln im angrenzenden LSG durch Lichtemissionen		V5	Beleuchtungskonzept	
T5	baubedingt erhöhtes Tötungsrisiko von Amphibien durch Bautätigkeiten		V6	Amphibienschutz	
T6	anlagebedingter Verlust von Landlebensraum (Knoblauchkröte)		AuE1 _{CEF}	Interne Kompensationsfläche	13.372 m²
			AuE4 _{CEF}	Landlebensraum Knoblauchkröte	5.000 m²
T7	anlagebedingt erhöhtes Tötungsrisiko von Amphibien		V6	Amphibienschutz	
La1	anlagebedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		AuE1 _{CEF}	Interne Kompensationsfläche	13.372 m²

6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Durch die Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik (GGU) erfolgte 2020 eine Untersuchung der Baugrundsituation im Plangebiet 2021 ist die Situation des Plangebiets im Hinblick auf die Niederschlagsversickerung eingeschätzt worden.

Als Leitfaden für die Bewertung des Eingriffs durch die Realisierung des geplanten Vorhabens dient die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (NDS. STÄDTETAG 2013).

Die ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage des Entwurfs der zeichnerischen Darstellung und der textlichen Festsetzungen (Stand: 07.09.2022 und 11.2022) gem. § 2a Nr. 1 BauGB sowie der Erfassungen von Biodata (BIODATA 2021 und 2022) und mit Hilfe eines Geoinformationssystems (Flächenermittlung) durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung auf grundsätzlichen oder allgemeinen Angaben bzw. Einschätzungen.

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, in welchem Umfang die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Mittels der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird sichergestellt, dass sich die Maßnahmen sachgerecht entwickeln sowie ihre ökologischen Funktionen aufnehmen und erfüllen können. Mit einer dauerhaften Pflege der Flächen wird ihre Funktionserfüllung gewährleistet.

Durch Kontrolluntersuchungen seitens der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises in einem vereinbarten Turnus nach Fertigstellung kann überprüft werden, ob die geplante Funktionserfüllung der Maßnahmen tatsächlich greift. Bei festgestellten Abweichungen von den Maßnahmenzielen können dann erforderliche Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen werden, um möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

7 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

In der Ortschaft Velpke, Landkreis Helmstedt, plant die Gemeinde Velpke die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich Seniorenzentrum“. Die bisher ackerbaulich genutzte Fläche schließt an die bestehende Wohnbebauung im Norden Velpkes an.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets begegnet die Gemeinde der hohen Nachfrage nach Bauplätzen und fördert damit weiter die Eigenentwicklung des Ortes.

Zur Vorbereitung des Bauleitverfahrens sind zum Schutzgut Pflanzen und Tiere naturschutzfachliche Untersuchungen zur Biotopsituation, zu den Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien durchgeführt worden; weitere schutzgutrelevante Informationen wurden über öffentliche Datenquellen eingeholt.

Insgesamt stellt sich der Planbereich als von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung bzgl. der Biotopausstattung dar. Lebensraum bietet die Fläche hauptsächlich als Nahrungsgebiet für in Gehölzen brütende Vogelarten. Eine hohe Bedeutung erlangt die Planfläche als Landlebensraum für Amphibien – speziell für die Knoblauchkröte – aufgrund der gut grabbaren, sandigen Böden und der bestätigten Vorkommen der Art in den Teichen des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Velpker Schweiz“.

Die nach Bundesnaturschutzgesetz kompensationspflichtigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch Aufstellung des Bebauungsplans werden teilweise innerhalb des Geltungsbereiches sowie außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Vorgesehen ist eine naturschutzfachliche Aufwertung eines 20-35 m breiten Streifens an der Ostgrenze des Plangebiets als Landlebensraum für die Knoblauchkröte, Nahrungshabitat für Brutvögel und für die Biotopvielfalt allgemein. Unter anderen sind Gehölzpflanzungen (Bäume, Hecken) und die Herstellung einer extensiv gepflegten Trockenrasenfläche geplant. Zudem steht eine Ackerfläche für Maßnahmen zur Verfügung, welche diesen als Lebensraum für die Knoblauchkröte aufwertet.

Nach Umsetzung aller Maßnahmen (Vermeidung bzw. Minderung, Kompensation) verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen nach Bundesnaturschutzgesetz.

LITERATUR

- BIODATA (2022a): B-Plan „Östlich Seniorenzentrum“ - Biologischer Fachbeitrag. Unveröff. Gutachten i. A. der Gemeinde Velpke
- BIODATA (2022b): Bebauungsplan „Östlich Seniorenzentrum“, Velpke – Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Unveröff. Gutachten i. A. der Gemeinde Velpke
- BUG, J., N. ENGEL, E. GEHRT & K. KRÜGER (Bearb.) (2019): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren. GeoBer. 8, S. 3 – 56, Hannover
- BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN (1988): Zur Ermittlung und Bewertung des Klimas im Rahmen der Landschafts(rahmen)planung. Untersuch. Landschaftspfl. 14: 1–137
- DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021 – Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4, 336 Seiten
- DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (1994): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28 a und § 28 b NNatG geschützten Biotope, Stand September 1994 – Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4, 1 – 192
- GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1.3.2004 Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24(1) 1–76
- GEMEINDE VELPKE (2023a): Bebauungsplan Östlich Seniorenzentrum – Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (Entwurf § 3(2) und 4 (2) BauGB).
- GEMEINDE VELPKE (2023b): Bebauungsplan Östlich Seniorenzentrum – Begründung (Stand: Entwurf § 3(2) und § 4(2) BauGB).
- GGU – Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (2021): Velpke, Neubaugebiet „Östlich Seniorenzentrum“ Regenwasserversickerung – Baugrunduntersuchung (Bericht 11608/2021). Gutachten i. A. der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
- GUNREBEN, M., J. BOESS (2015): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen. GeoBer. 8: 1–47
- LBEG = LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (o. D.): NIBIS® -Kartenserver zu den Themen: Böden in Niedersachsen und Hydrogeologie. in web
- LK. HELMSTEDT (1995 - 2004): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt.
- NDS. STÄDTETAG (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Aufl., Hann.
- NLG – Niedersächsische Landgesellschaft mbH (2021): Baugebiet „Östlich Seniorenzentrum“ OT Velpke, Gemeinde Velpke. Lageplan Entwässerungskonzept (Entwurfsstand: 21.10.2021)

REGIONALVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG (Hrsg.) (2018): Flächennutzungsplan-Portal des Regionalverbandes Großraum Braunschweig: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke. zuletzt abgerufen am 14.04.2021 von <https://webgis.regionalverband-braunschweig.de/portal/apps/webappviewer>

REGIONALVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG (2008): Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (mit 1. Änderung – „Weiterentwicklung der Windenergienutzung“)

SAMTGEMEINDE VELPKE (Hrsg.) (2020): 51. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Velpke. Wirksame Fassung §6 (5) BauGB

Gesetzliche Bestimmungen

BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist. vom 21. Januar 2013 BGBl. I S. 95.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

DSchG ND – Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. 1978, 517), das zuletzt geändert worden ist durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388)

EU-FFH-Richtlinie – Richtlinie 92/43/Ewg des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Abl. EG 1992, L 206: 7-50) nebst Anhängen.

EU-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung vom 1. Juli 2013) (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7).

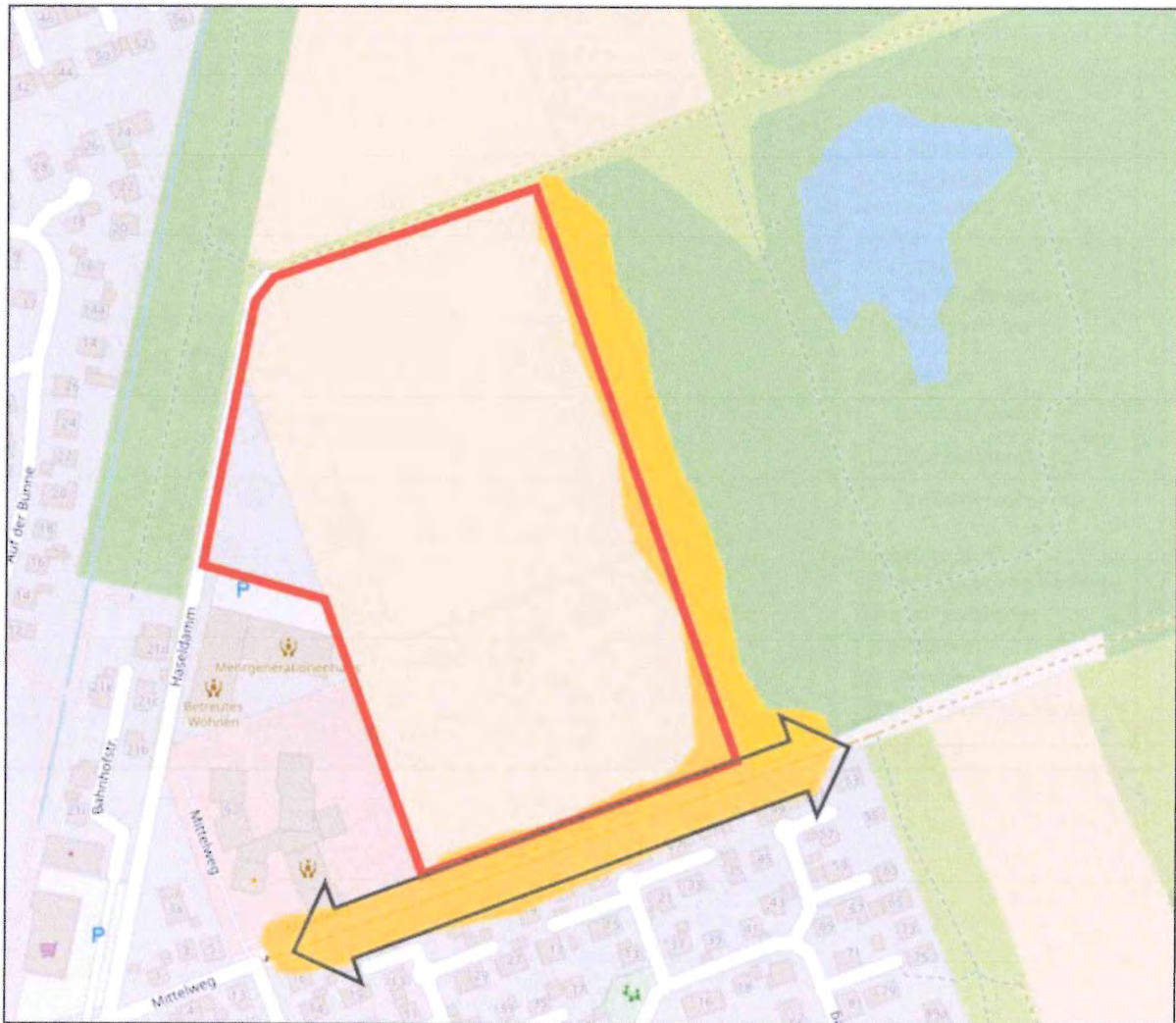
NNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010; Nds. GVBl. 2010, 104, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

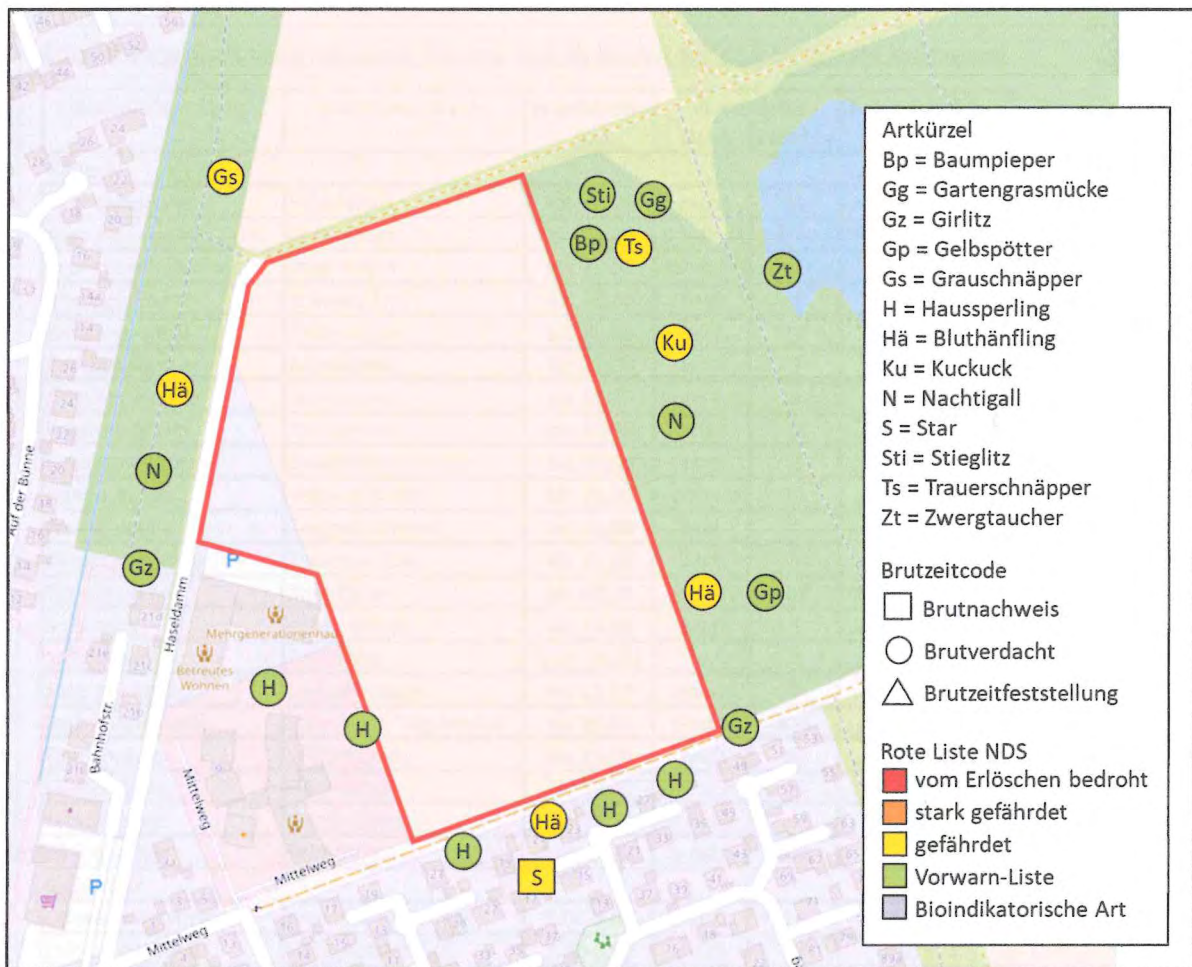
ANHANG

Anh. 1: Ergebnisse der Fledermausuntersuchung 2020 (BIODATA 2022a).

B-Plangebiet (rot), regelmäßig genutzte Jagdhabitate Zwergfledermaus (orange) und Flugstraße Zwergfledermaus (Pfeil). Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende



Anh. 2: Ergebnis der Brutvogelkartierung (punktkartierte Arten) 2020 (BIODATA 2022a).



Anh. 3: Pflanzliste (Empfehlung für den Lk. Helmstedt).

Empfehlungsliste gebietseigener Bäume und Sträucher für den Landkreis Helmstedt

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe [m]	Ansprüche		Besonderheiten
			Licht	Feuchte	

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	bis 20,00	s-sch	m	H/G; V, I
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	bis 25,00	sch-hsch	k.A.	I
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	bis 30,00	sch-hsch	m-f	I
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	bis 20,00	hsch	f	H/G; V
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	bis 25,00	hsch	t-f	H/G; V, I
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	bis 25,00	hsch	f	H/G; V, I
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	bis 20,00	hsch-sch	m	H/G; V, I
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	bis 40,00	sch-s	m	V, I
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	bis 40,00	hsch	f	V, I
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	bis 25,00	sch-hsch	m	H/G; V, I
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	bis 25,00	hsch	f	H/G; V, I
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	bis 35,00	hsch	m	H/G; V, I
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	bis 40,00	hsch	t-f	H/G; V, I
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	bis 25,00	hsch	f	I
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	3,00-10,00	s	m	H/G; I
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	bis 12,00	s-hsch	f	I
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere	bis 15,00	s-hsch	t-m	H/G; V, I
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	bis 25,00	hsch	m	I
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	bis 30,00	s-hsch	t-f	I
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	bis 35,00	s-hsch	f	I
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	2,00-25,00	s-hsch	t-m	I

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	1,00-5,00	s-hsch	m	H/G; V
<i>Corylus avellana</i>	Haselnussstrauch	2,00-6,00	s-sch	t-f	H/G; V, I, S
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	bis 8,00	s-hsch	m	H/G; D, V, S, I
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	bis 12,00	s	t-m	H/G; D, V, S, I
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	0,20-2,50	s-hsch	t	H/G; I
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen	1,50-3,00	s-sch	t-f	H/G; V, I; g!
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	1,00-4,00	s-sch	f-t	H/G; V, I; g!
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	1,00-3,00	s	t-f	H/G; D, V, S, I
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	1,00-3,00	s	t-m	H/G; D, I; g!
<i>Rosa canina</i> *	Hunds-Rose	1,00-3,50	s	t	H/G; D, V, I
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	1,50-4,00	s-hsch	f	H/G; I
<i>Salix fragilis</i> *	Bruch-Weide	bis 15,00	hsch	f	I
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	0,50-5,00	s	(f)	I
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	1,50-3,00	s	(f)	I
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	3,00-5,00	hsch-s	f	I
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3,00-7,00	s-hsch	m	H/G; V, I
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	1,50-3,00	s-sch	f	H/G; V, I; g!

*Verwechslungsgefahr mit anderen Arten möglich!

Legende:

Licht: s = sonnig, sch = schattig, hsch = halbschattig; **Feuchte:** t = trocken, f = feucht, (f) = wechsel-feucht, m = mittel; **Besonderheiten:** H/G = geeignet für die Anlage von Hecken oder Gehölzstreifen; D = Dornen/Stacheln, Nahrungspflanze für Vögel (V), Säugetiere (S), Insekten (I); g! = giftig

Anh. 4: Vermeidungsmaßnahme V1 – Bodenschutz und Schutz des Grundwassers

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung B-Plan „Östlich Seniorenzentrum“, Velpke	Vorhabenträger Gemeinde Velpke	Maßnahmennummer V1
Bezeichnung der Maßnahme Bodenschutz und Schutz des Grundwassers		Maßnahmentyp V Vermeidungsmaßnahme AuE Kompensationsmaßnahme
Lageplan der Maßnahme <i>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</i>		Zusatzindex FFH Maßnahme zur Schadensbegrenzung, Maßnahme zur Kohärenzsicherung CEF funktionserhaltende Maßnahme FCS Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Lage der Maßnahme Gilt für das gesamte Plangebiet (Geltungsbereich) zzgl. ggf. weiterer Baustellenflächen.		
Begründung der Maßnahme		
Auslösende Konflikte/notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage Gefahr baubedingter Verdichtung des Bodens aufgrund überwiegend hoher bis sehr hoher standortabhängiger Verdichtungsempfindlichkeit (©NIBIS), außerdem Gefahr von Stoffeinträgen. Der Grundwasserkörper ist gleichermaßen gefährdet durch Stoffeinträge/ Kontamination, Veränderung der Grundwasserneubildungsrate sowie indirekt durch den Verlust der Regler- und Speicherfunktion und Filter-/ Pufferfunktion des Bodens.		
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen Landwirtschaftliche Fläche (Acker) in konventioneller Bewirtschaftung.		
Zielkonzeption der Maßnahme Vermeidung von Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser im Zuge der Baumaßnahmen durch den Schutz des Oberbodens und des Bodengefüges sowie Schutz des Grundwassers.		

Funktionale Zuordnung

- ☒ Vermeidung für Konflikt: Bo1, Wa1
- ☐ Ausgleich für Konflikt:
- ☐ Ersatz für Konflikt:

- ☐ Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für:
- ☐ Maßnahmen zur Kohärenzsicherung für:
- ☐ CEF-Maßnahme für:
- ☐ FCS-Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für:

Umsetzung der Maßnahme

Beschreibung der Maßnahme

Die gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz sind zu beachten.

- **Maßnahmen zum Schutz des Bodens**

- Beachtung der Witterung und Bodenfeuchte bei Planung des Zeitpunkts von Erdarbeiten (Abtrag, Umlagerung, Wiedereinbau)
- Einsatz von sog. Live Track Panels für temporäre Zuwegungen und Arbeitsbereiche zur Vermeidung von Verdichtung

- **Abtrag des Oberbodens**

- systematisches Abschieben des Oberbodens, sodass noch vorhandener Mutterboden nicht/ kaum befahren, nicht bearbeitet (nasser Zustand) oder über längere Strecken geschoben wird
- eine unsachgemäße Bearbeitung des Bodens zerstört die für den späteren Aufbau einer Vegetationsdecke notwendige Struktur

- **Trennung und Lagerung von Bodenschichten**

- § 7 BBodSchG, DIN 18300, DIN 18915 sind zu beachten
- Bereitstellung von Flächen zur jeweiligen Lagerung von Oberboden, Unterboden und Baumaterialien
- Vermeidung von Staunässe durch Auswahl des richtigen Untergrunds der Bodenmieten (z.B. Mulden vermeiden) und Berücksichtigung einer guten Entwässerung
- Nach DIN 19731 ist das zwischengelagerte Bodenmaterial vor Verdichtung und Vernässung zu schützen, daher sollte die Schutthöhe des Oberbodendepots 2 Meter/ des Unterbodens 4 Meter nicht überschreiten; eine Befahrung der Bodenmieten mit Radfahrzeugen (LKW, Radlader) sollte unterbleiben.

– Bei längerer Lagerung des Bodens (mehr als 3 Monate) ist dieser zur Vorbeugung von Erosion durch Niederschlag und Wind sowie Austrocknung mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen wie z.B. Luzerne, Lupine oder Ölrettich zu begrünen. • Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Stoffeinträgen – Schutz der Bodenmieten vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel) oder Baumaterialien wie ungebundenem Zement oder frischem Beton sowie Abfällen durch sach- und fachgerechte Lagerung und Umgang mit ebd. Stoffen – Kontaminierter Boden ist auszutauschen; eine Kontamination von Grundwasser ist auszuschließen				
Gesamtumfang der Maßnahme				
Zielbiotop:				
Ausgangsbiotope:				
Zeitliche Zuordnung ☒ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten ☒ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten ☐ Maßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten				
Hinweise zur Liegenschaft ☐ Grunderwerb ☐ Grunddienstbarkeit ☐ Sonstiges:				
Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen				
Hinweise zur Kontrolle der landschaftspflegerischen Maßnahmen				
Hinweise für die Ausführungsplanung				

Anh. 5: Vermeidungsmaßnahme V2 – Gründächer

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung B-Plan „Östlich Seniorenzentrum“, Velpke	Vorhabenträger Gemeinde Velpke	Maßnahmennummer V2
Bezeichnung der Maßnahme Gründächer		Maßnahmentyp V Vermeidungsmaßnahme AuE Kompensationsmaßnahme
Lageplan der Maßnahme s. zugehörige Abbildung		Zusatzindex FFH Maßnahme zur Schadensbegrenzung, Maßnahme zur Kohärenzsicherung CEF funktionserhaltende Maßnahme FCS Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Lage der Maßnahme  Kartengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, ©2023, OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA Innerhalb des Geltungsbereiches sind 8 der insgesamt 15 als Wohngebiet (WA) festgelegten Teilflächen (blau markiert) als Wohngebiet mit Gründach (WA_G) festgesetzt.		

Begründung der Maßnahme

Auslösende Konflikte/notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage

Auf den bebauten, versiegelten Flächen kommen die Bodenfunktionen, vor allem die Niederschlagsversickerung, Wasserspeicher- und Filterfunktion zum Erliegen, ebenso wie die Lebensraumfunktion. Die Oberflächenabflüsse werden ungedrosselt von den Dachflächen weitergegeben.

Zudem bewirken versiegelte Flächen eine Aufheizung der Siedlungsbereiche während hoher Temperaturen bzw. hoher Sonneneinstrahlung.

Ausgangszustand der Maßnahmenflächen

Landwirtschaftliche Fläche (Acker) in konventioneller Bewirtschaftung.

Zielkonzeption der Maßnahme

Eine Dachbegrünung mindert durch die langsame Verdunstung von Wasser an der Vegetationsoberfläche die Aufheizung der Dachoberflächen, produziert Sauerstoff (Vegetation), absorbiert Strahlung und filtert verschmutzte Luft, wodurch das Mikroklima verbessert wird. Die Vegetationsdecke und das Substrat wirken teilweise als Filtermedium des Niederschlags. Der Niederschlag wird teilweise gespeichert und beim Abfluss gedrosselt. Durch die Vegetationsdecke bietet die Dachfläche einen Lebensraum bzw. ein Nahrungshabitat für Insekten und Vögel.

Funktionale Zuordnung

☒ Vermeidung für Konflikt: Bo2, Wa2, KI1

☐ Ausgleich für Konflikt:

☐ Ersatz für Konflikt:

☐ Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für:

☐ Maßnahmen zur Kohärenzsicherung für:

☐ CEF-Maßnahme für:

☐ FCS-Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für:

Umsetzung der Maßnahme

Beschreibung der Maßnahme

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Festsetzung „WA_G“ sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung von maximal 20° zulässig. Ab einer

zusammenhängenden Dachfläche von 10 m² ist diese zu begrünen und zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei ist mindestens eine Extensivbegrünung (Substratstärke mind. 10 cm) zu verwenden, welche aus anspruchslosen Sedum-Arten besteht. Die Bewässerung erfolgt ausschließlich mit Niederschlagswasser.				
Gesamtumfang der Maßnahme		9 von 15 Teilflächen des Wohngebiets		
Zielbiotop:				
Ausgangsbiootope:				
Zeitliche Zuordnung ☐ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten ☒ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten ☒ Maßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten				
Hinweise zur Liegenschaft ☐ Grunderwerb ☐ Grunddienstbarkeit ☒ Sonstiges: auf den Privatgrundstücken				
Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen Direkt nach der Ansaat/dem Pflanzen sollte das Gründach gut angegossen werden. Je nach Jahreszeit und Witterung sollte man dies in den ersten Wochen wiederholen, bis alles angewachsen ist.				
Hinweise zur Kontrolle der landschaftspflegerischen Maßnahmen				
Hinweise für die Ausführungsplanung				

Anh. 6: Vermeidungsmaßnahme V3 – Ortsnahe Niederschlagsversickerung.

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung B-Plan „Östlich Seniorenzentrum“, Velpke	Vorhabenträger Gemeinde Velpke	Maßnahmennummer V3
Bezeichnung der Maßnahme Ortsnahe Niederschlagsversickerung		Maßnahmentyp V Vermeidungsmaßnahme AuE Kompensationsmaßnahme
Lageplan der Maßnahme s. zugehörige Abbildung		Zusatzindex FFH Maßnahme zur Schadensbegrenzung, Maßnahme zur Kohärenzsicherung CEF funktionserhaltende Maßnahme FCS Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Lage der Maßnahme  Auszug aus dem Lageplan des Entwässerungskonzepts (NLG 2021)		

Die technischen Anlagen zur Niederschlagsfilterung und -versickerung sind mittig und im östlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen (hellblau).
Begründung der Maßnahme
Auslösende Konflikte/notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage In einigen Bereichen des Plangebiets ist eine Niederschlagsversickerung wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich. Im übrigen Baugebiet steht Geschiebelehm in unterschiedlichen Mächtigkeiten an. Eine Versickerung ist daher nur zentral und über Durchstoßen der undurchlässigen Schicht möglich.
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen Landwirtschaftliche Fläche (Acker) in konventioneller Bewirtschaftung.
Zielkonzeption der Maßnahme Durch die vorgesehenen technischen Vorrichtungen wird der Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen gedrosselt abgeführt, gereinigt und im Anschluss im Gebiet versickert, sodass das Wasser im Gebiet verbleibt und der Grundwasserkörper ausreichend gespeist wird.
Funktionale Zuordnung ☒ Vermeidung für Konflikt: Wa2 ☐ Ausgleich für Konflikt: ☐ Ersatz für Konflikt:
☐ Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für: ☐ Maßnahmen zur Kohärenzsicherung für: ☐ CEF-Maßnahme für: ☐ FCS-Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für:
Umsetzung der Maßnahme
Beschreibung der Maßnahme • Regenrückhaltung des Regenwasserabflusses aus dem Baugebiet in Stauraumkanälen aus Rahmenprofilen, • Reinigung (Sedimentation und Adsorption) des gedrosselten Abflusses aus den Stauraumkanälen in technischen Anlagen (als Ersatz für die belebte Bodenzone) • Versickerung des Niederschlagswassers in einer unterirdischen Rigole.

Gesamtumfang der Maßnahme		1.560 m ² (Zuleitungen und Rigole)		
Zielbiotop:				
Ausgangsbiotope:				
Zeitliche Zuordnung ☐ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten ☒ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten ☒ Maßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten				
Hinweise zur Liegenschaft ☐ Grunderwerb ☐ Grunddienstbarkeit ☐ Sonstiges:				
Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen				
Hinweise zur Kontrolle der landschaftspflegerischen Maßnahmen				
Hinweise für die Ausführungsplanung				

Anh. 7: Vermeidungsmaßnahme V4 – Baumschutz

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung B-Plan „Östlich Seniorenzentrum“, Velpke	Vorhabenträger Gemeinde Velpke	Maßnahmennummer V4
Bezeichnung der Maßnahme Baumschutz		Maßnahmentyp V Vermeidungsmaßnahme AuE Kompensationsmaßnahme
Lageplan der Maßnahme s. zugehörige Abbildung		Zusatzindex FFH Maßnahme zur Schadensbegrenzung, Maßnahme zur Kohärenzsicherung CEF funktionserhaltende Maßnahme FCS Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Lage der Maßnahme  Auszug aus dem Entwurf der zeichnerischen Darstellung des B-Plans (Stand: 30.05.2023), markiert sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume (Kastanien) befinden sich nördlich des Mittelwegs.		

Begründung der Maßnahme	
Auslösende Konflikte/notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage Baubedingt ist ein Verlust von Bäumen durch unsachgerechten Umgang mit den Gehölzen und deren Wurzelbereich während der Bauphase möglich.	
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen Einzelbäume (Kastanien) an einem Rudersaum zwischen Acker und Mittelweg.	
Zielkonzeption der Maßnahme Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sollen die zum Erhalt festgesetzten Bäume vor allem während der Bauphase vor nachhaltigen Schäden an Krone, Rinde und Wurzelbereich bewahrt werden.	
Funktionale Zuordnung ☒ Vermeidung für Konflikt: Bt2 ☐ Ausgleich für Konflikt: ☐ Ersatz für Konflikt:	
☐ Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für: ☐ Maßnahmen zur Kohärenzsicherung für: ☐ CEF-Maßnahme für: ☐ FCS-Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für:	
Umsetzung der Maßnahme	
Beschreibung der Maßnahme • Es gilt die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) • Die Bäume sind durch Aufstellen eines die Bäume einschließenden Bauzaunes (Höhe = 2,5 m), der optimalerweise 1,5 m von der Kronentraufe entfernt errichtet wird, zu schützen • Die Fläche innerhalb des Bauzauns darf nicht für die Baustelleneinrichtung, abzulagernde Materialien oder abzustellende Geräte genutzt werden • Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. • Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen zu schützen.	
Gesamtumfang der Maßnahme	3 Bäume (Kastanien)

Zielbiotop:				
Ausgangsbiootope:				
Zeitliche Zuordnung ☒ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten: Schutzmaßnahmen ☒ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten: Schutzmaßnahmen ☒ Maßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten: Erhalt, Pflege, Ersatz bei Abgang				
Hinweise zur Liegenschaft ☐ Grunderwerb ☐ Grunddienstbarkeit ☐ Sonstiges:				
Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen				
Hinweise zur Kontrolle der landschaftspflegerischen Maßnahmen				
Hinweise für die Ausführungsplanung				

Anh. 8: Vermeidungsmaßnahme V5 – Beleuchtungskonzept

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung B-Plan „Östlich Seniorenzentrum“, Velpke	Vorhabenträger Gemeinde Velpke	Maßnahmennummer V5
Bezeichnung der Maßnahme Beleuchtungskonzept		Maßnahmentyp V Vermeidungsmaßnahme AuE Kompensationsmaßnahme
Lageplan der Maßnahme Abb. 2-1		Zusatzindex FFH Maßnahme zur Schadensbegrenzung, Maßnahme zur Kohärenzsicherung CEF funktionserhaltende Maßnahme FCS Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Lage der Maßnahme Das Beleuchtungskonzept umfasst die Beleuchtung der Außenanlagen des Baugebietes, von öffentlichen Flächen, Straßen und Wegen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans.		
Begründung der Maßnahme		
Auslösende Konflikte/notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage Die Beleuchtung von Wohngebieten, sei es durch private oder öffentliche Außenbeleuchtung, in den Dämmerungs- und Nachtzeiten führt zu einem veränderten Auftreten von Insekten, welche sich an den Lichtquellen sammeln. Damit ändert sich die Nahrungsverfügbarkeit von Fledermäusen an vorhandenen Flugstraßen und in bestehenden Jagdgebieten, welche dadurch aufgegeben werden könnten oder sich verschieben. Weiterhin kann eine weitreichende Lichtemission zur Störung von Vögeln in ihren Ruhestätten (v. a. angrenzende Baumbestände) führen.		
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen Ackerfläche und Gehölzsäume am Siedlungsrand.		

Zielkonzeption der Maßnahme

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sollen die Lichtemission aus dem Baugebiet insgesamt reduziert werden, d. h. die Reichweite sowie die Dauer der Lichtemission werden reduziert, um eine Störung von Fledermäusen und Vögeln in angrenzenden, sensiblen Bereichen bzw. ein Anlocken von Insekten zu vermeiden.

Funktionale Zuordnung

- ☒ Vermeidung für Konflikt: T2, T5
- ☐ Ausgleich für Konflikt:
- ☐ Ersatz für Konflikt:

- ☒ Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für: Zwergfledermäuse (FFH Anh. IV-Art), Gehölzbrütende Vogelarten
- ☐ Maßnahmen zur Kohärenzsicherung für:
- ☐ CEF-Maßnahme für:
- ☐ FCS-Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für:

Umsetzung der Maßnahme

Beschreibung der Maßnahme

- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Bereich der privaten und öffentlichen Flächen:
- z.B. Verwendung von warmweißem LED-Licht mit 2.700 –3.000 Kelvin (warmweiß, gelblich, orange, Amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 Kelvin sowie mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %),
- Abschirmung der Lichtquellen zu den Seiten (Vermeidung der Blendwirkung, Verhindern des Ausleuchtens der Umgebung durch das Leuchtmittel),
- Möglichst niedrige Anbringung der Lichtquelle,
- Zeitliche Begrenzung der Lichtemission auf in notwendiges Maß (u.a. durch Verwendung von Zeitschaltuhren oder Bewegungsmeldern)

Gesamtumfang der Maßnahme

gesamter Geltungsbereich

Zielbiotop:

Ausgangsbiotope:

Zeitliche Zuordnung

- ☐ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten
- ☐ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten
- ☒ Maßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten

Hinweise zur Liegenschaft

- ☐ Grunderwerb ☐ Grunddienstbarkeit
- ☐ Sonstiges:

Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen

Hinweise zur Kontrolle der landschaftspflegerischen Maßnahmen

Hinweise für die Ausführungsplanung

Anh. 9: Vermeidungsmaßnahme V6 – Amphibienschutz

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung B-Plan „Östlich Seniorenzentrum“, Velpke	Vorhabenträger Gemeinde Velpke	Maßnahmennummer V6
Bezeichnung der Maßnahme Amphibienschutz		Maßnahmentyp V Vermeidungsmaßnahme AuE Kompensationsmaßnahme
Lageplan der Maßnahme Teilmaßnahme 1: s. zugehörige Abbildung Teilmaßnahme 2: s. zugehörige Abbildung		Zusatzindex FFH Maßnahme zur Schadensbegrenzung, Maßnahme zur Kohärenzsicherung CEF funktionserhaltende Maßnahme FCS Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Lage der Maßnahme Die Vermeidungsmaßnahmen sind am östlichen Rand des Geltungsbereichs bzw. der Bebauung lokalisiert.		
Begründung der Maßnahme		
Auslösende Konflikte/notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage Während der Bauphase können Amphibien im Landlebensraum (Acker) bzw. in Winterruhe bzw. auf der Wanderung von dort in ihre Laichhabitate getötet werden. Eine Tötung von Amphibien durch Fahrzeuge und technische Einrichtungen zur Entwässerung im Baugebiet sind ebenfalls nicht ausschließbar.		
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen Ackerfläche in konventioneller Bewirtschaftung		
Zielkonzeption der Maßnahme		

Die Maßnahmen dienen dem Schutz der lokalen Amphibienfauna, insbesondere der Knoblauchkröte, während der Wanderung zwischen Land- und Laichhabitat. Es sollen bau- und anlagebedingte Amphibienverluste vermieden werden, um die lokale Population nicht zu beeinträchtigen.

Funktionale Zuordnung

☒ Vermeidung für Konflikt: T5, T7

☐ Ausgleich für Konflikt:

☐ Ersatz für Konflikt:

☒ Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für: Knoblauchkröte (FFH Anh. IV-Art), Amphibien allgemein

☐ Maßnahmen zur Kohärenzsicherung für:

☐ CEF-Maßnahme für:

☐ FCS-Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für:

Umsetzung der Maßnahme

Beschreibung der Maßnahme

Die Maßnahmen zum Schutz der Amphibienfauna beinhaltet zwei Teilmaßnahmen:

- Teilmaßnahme 1: temporäre Amphibienleiteinrichtung



- vor Baubeginn und vor Mitte Februar wird über die gesamte Dauer der Bautätigkeit ein Amphibienzaun als temporäre Leiteinrichtung entlang der Nordost-, Ost- und Südostgrenze des Geltungsbereiches (gelbe Linie) errichtet, welcher ein Hineinwandern von Amphibien in den Bereich der Bautätigkeiten verhindert,
 - ist ein Beginn der Bautätigkeit vor Mitte Februar geplant, so ist der Zaun bereits im Mai/Juni des Vorjahres zu errichten,
 - der Zaun ist etwa 30 cm tief in den Boden einzugraben, um ein Durchgraben der Tiere zu verhindern,
 - der Zaun ist in Richtung des Landschaftsschutzgebiets (Osten) anzuschrägen (etwa 45°), um ein Überwandern in diese Richtung zu ermöglichen
- Teilmaßnahme 2: Dauerleiteinrichtung



- Nach Beendigung der Bau- und Herstellungsarbeiten am Rigolensystem und der internen Kompensationsfläche wird eine Dauerleiteinrichtung für Amphibien am östlichen Rand der Bebauung gestellt (rote Linie)
- Leiteinrichtung aus Stahl, nicht untergrabbar (in den Boden eingebracht) und nicht überkletterbar (Höhe ca. 40 cm)
- Am nördlichen und südlichen Ende der Leiteinrichtung werden sog. Rücklaufschleifen vorgesehen

Gesamtumfang der Maßnahmen		Teilmaßnahme 1: etwa 650 m temporärer Amphibienzaun; Teilmaßnahme 2: etwa 780 m Dauerleiteinrichtung		
Zielbiotop:				
Ausgangsbiotope:				
Zeitliche Zuordnung ☒ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten: Teilmaßnahme 1 (<u>vor</u> Beginn der Baustelleneinrichtung/ Baufeldfreimachung <u>und vor</u> Beginn der Wanderung im Frühjahr) ☐ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten: ☒ Maßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten: Teilmaßnahme 2 (nach Beendigung der Arbeiten am Rigolensystem und der östlichen Kompensationsfläche)				
Hinweise zur Liegenschaft ☐ Grunderwerb ☐ Grunddienstbarkeit ☐ Sonstiges:				
Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen Teilmaßnahme 1: Der Zaun ist während der Nutzungsdauer in regelmäßigen Abständen auf Schäden (Löcher im Gewebe, umgebogene Befestigungsstangen, herausgezogenes Vlies) zu kontrollieren und bei Bedarf Instand zu setzen. Teilmaßnahme 2: Die Funktionstüchtigkeit der Maßnahme ist regelmäßig zu überprüfen und ggf. nachzubessern.				
Hinweise zur Kontrolle der landschaftspflegerischen Maßnahmen				
Hinweise für die Ausführungsplanung Teilmaßnahme 1: Zur Verwendung sollte ein Kunststoffvlies (z.B. Schutznetz mit Knopflochleiste) kommen, welches mithilfe von Befestigungsstangen und Kabelbindern aufgestellt wird.				

Anh. 10: Kompensationsmaßnahme AuE1_{CEF} – Interne Kompensationsfläche

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung B-Plan „Östlich Seniorenzentrum“, Velpke	Vorhabenträger Gemeinde Velpke	Maßnahmennummer AuE1_{CEF}
Bezeichnung der Maßnahme Interne Kompensationsfläche		Maßnahmentyp V Vermeidungsmaßnahme AuE Kompensationsmaßnahme
Lageplan der Maßnahme s. zugehörige Abbildung		Zusatzindex FFH Maßnahme zur Schadensbegrenzung, Maßnahme zur Kohärenzsicherung CEF funktionserhaltende Maßnahme FCS Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Lage der Maßnahme  Kartengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, ©2023; OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		

Die Kompensationsfläche umfasst einen 20-35 m breiten Streifen an der Ostseite des Geltungsbereiches hin zum Landschaftsschutzgebiet sowie zwei etwas schmalere Grünzüge im zentralen und südlichen Bereich (entlang des Mittelwegs).
Begründung der Maßnahme
Auslösende Konflikte/notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage Durch die Überbauung von sandigem Acker als potenziellem Landlebensraum der Knoblauchkröte, welche im östlichen Landschaftsschutzgebiet nachgewiesen wurde, könnte es zur Beeinträchtigung der lokalen Population kommen. Es gehen zudem vegetationsgeprägte Biotope verloren und offener Boden wird dauerhaft versiegelt.
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen Ackerfläche in konventioneller Bewirtschaftung
Zielkonzeption der Maßnahme Die Maßnahmen dienen der Aufwertung von Landlebensraum/Winterhabitaten der Knoblauchkröte durch Extensivierung der Nutzung, Offenhaltung (grabbarer Boden) sowie dem Erhalt von Wanderbeziehungen zwischen Land- und Wasserlebensraum. Die Maßnahmen dienen gleichfalls der Aufwertung der Biotopausstattung (konventionell bewirtschafteter Acker ohne nennenswerte Ackerbegleitflora zu extensiv gepflegter Brache und Gehölzpflanzungen). Mit der Maßnahme wird zudem ein sanfter Übergang vom besiedelten Bereich in die offene Landschaft gewährleistet; das Baugebiet erfährt eine Eingrünung zur unbebauten Landschaft. Weiterhin werden Bodenfunktionen durch Abstellen einer intensiven Nutzung wiederhergestellt bzw. verbessert.
Funktionale Zuordnung ☒ Vermeidung für Konflikt: KI1, La1 ☒ Ausgleich für Konflikt: Bo2, Bt1, T3, T6 ☐ Ersatz für Konflikt:
☐ Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für ☐ Maßnahmen zur Kohärenzsicherung für ☒ CEF-Maßnahme für: Knoblauchkröte (FFH Anh. IV-Art), Amphibien allgemein ☐ FCS-Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für
Umsetzung der Maßnahme

Beschreibung der Maßnahme

Die Maßnahmen unterteilen sich in 3 Teilmaßnahmen:

- Teilmaßnahme 1: Lückige Brache/Sandmagerrasen:
 - Entwicklung von lückigem und kurzrasigem Sandmagerrasen durch Einsaat,
 - jährliche Mahd oder grubbern (kein tiefgründiges Pflügen) in der Zeit zwischen Oktober bis Februar,
 - Verzicht des Einsatzes von Bioziden (Insektiziden, Fungiziden, Pestiziden etc.) oder Düngern,
 - Herstellung von unregelmäßigen Sand- und Steinhaufen
- Teilmaßnahme 2: lockere Strauchpflanzung:
 - Innerhalb der Maßnahmenfläche werden locker bepflanzte Strauchhecken auf einem unregelmäßigen, naturnah gestalteten Sandwall entwickelt
 - Berücksichtigung der empfohlenen Artenauswahl (Anh. 3)
- Teilmaßnahme 3: Heimische Hecke:
 - Entlang des Mittelwegs wird eine Hecke aus heimischen Strauch- und Baumartenarten angelegt,
 - im Verhältnis je 6 Sträucher/1 Baum, in 2 Reihen versetzt, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m
 - Qualität der Sträucher: 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm
 - Qualität der kleinkronigen Bäume: Hochstamm 3 x verpfl. m.B., StU min.10-12 cm
 - Pflanzliste s. Empfehlungsliste in Anh. 3

Innerhalb des Plangebiets können somit 14.300 Fw zur Verrechnung generiert werden.

Gesamtumfang der Maßnahmen

13.372 m² bzw. Aufwertung von 14.300 Fw

Zielbiotope:	UHT/DOS/HPG	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte mit Sandigen Offenbodenebereichen sowie standortgerechten Gehölzpflanzungen	12.444	m ²
		Wf = 3	37.332	Fw
	HPG	Standortgerechte Gehölzpflanzung	464	m ²
		Wf = 2	928	Fw

Ausgangsbiotop:	AS	Sandacker	13.372	m²
		Wf = 1	13.372	Fw
Zeitliche Zuordnung ☐ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten ☐ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten ☒ Maßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten: nach Fertigstellung des Baus des Entwässerungssystems				
Hinweise zur Liegenschaft ☐ Grunderwerb ☐ Grunddienstbarkeit ☐ Sonstiges:				
Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen Im Anschluss an die Herstellungspflege folgt eine Entwicklungspflege bis zum Anwachsen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.				
Hinweise zur Kontrolle der landschaftspflegerischen Maßnahmen				
Hinweise für die Ausführungsplanung				

Anh. 11: Kompensationsmaßnahme AuE2 – Externe Kompensationsfläche

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung B-Plan „Östlich Seniorenzentrum“, Velpke	Vorhabenträger Gemeinde Velpke	Maßnahmennummer AuE2
Bezeichnung der Maßnahme Externe Kompensationsfläche		Maßnahmentyp V Vermeidungsmaßnahme AuE Kompensationsmaßnahme
Lageplan der Maßnahme s. zugehörige Abbildung		Zusatzindex FFH Maßnahme zur Schadensbegrenzung, Maßnahme zur Kohärenzsicherung CEF funktionserhaltende Maßnahme FCS Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Lage der Maßnahme Die Maßnahmenfläche befindet sich etwa 1 km nordöstlich des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 581/265 in Flur 11 in der Gemarkung Velpke.		
		



Lage der Fläche nordöstlich des Plangebiets.

Begründung der Maßnahme

Auslösende Konflikte/notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage

Es gehen vegetationsgeprägte Biotope verloren und offener Boden wird dauerhaft versiegelt.

Ausgangszustand der Maßnahmenflächen

Ackerfläche in konventioneller Bewirtschaftung

Zielkonzeption der Maßnahme

Die Maßnahmen dienen der Aufwertung der Biotopausstattung (konventionell bewirtschafteter Acker ohne nennenswerte Ackerbegleitflora zu extensiv gepflegter Brache).

Weiterhin werden Bodenfunktionen durch Abstellen einer intensiven Nutzung wiederhergestellt bzw. verbessert.

Funktionale Zuordnung

☐ Vermeidung für Konflikt: ☒ Ausgleich für Konflikt: Bo2, Bt1 ☐ Ersatz für Konflikt:				
☐ Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für ☐ Maßnahmen zur Kohärenzsicherung für ☐ CEF-Maßnahme für ☐ FCS-Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für				
Umsetzung der Maßnahme				
Beschreibung der Maßnahme - ein bislang konventionell-genutzter Acker (AL) mit einer Flächengröße von 10.918 m² in eine extensiv bewirtschaftete Fläche überführt - Vorgesehen ist auf der Fläche: - Zulassen einer überwiegend bearbeitungsfreien Ackerbrache, - das Unterlassen des Einsatzes von Spritzmitteln oder Düngung, - schonende Bodenbearbeitung im Spätherbst mit flachgründiger Bodenbearbeitung mit Grubber zur Herstellung einer einjährigen Schwarzbrache, - Anbau von Winterweizen oder Winterroggen (doppelter Saatreihenabstand) möglich Durch die dauerhafte Extensivierung der Fläche können 10.918 Flächenwerte generiert werden, welche den Bedarf an externen Maßnahmen von 6.284 Flächenwerten abdecken.				
Gesamtumfang der Maßnahmen		10.918 m ² bzw. Aufwertung von 10.918 Fw		
Zielbiotope:	ALb+	Lehmacker in Schwarzbrache mit Ackerwildkrautflora	10.918	m ²
		Wf = 2	23.836	Fw
Ausgangsbiotop:	AL	Lehmacker	10.918	m ²
		Wf = 1	10.918	Fw
Zeitliche Zuordnung ☐ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten				

☐ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten

☒ Maßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten: spätestens im ersten Jahr nach der Fertigstellung der Erschließung

Hinweise zur Liegenschaft

☐ Grunderwerb

☒ Grunddienstbarkeit

☐ Sonstiges:

Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen

Hinweise zur Kontrolle der landschaftspflegerischen Maßnahmen

Hinweise für die Ausführungsplanung

Anh. 12: Kompensationsmaßnahme AuE3 – Baumpflanzungen

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung B-Plan „Östlich Seniorenzentrum“, Velpke	Vorhabenträger Gemeinde Velpke	Maßnahmennummer AuE3
Bezeichnung der Maßnahme Baumpflanzungen	Maßnahmentyp V Vermeidungsmaßnahme AuE Kompensationsmaßnahme	
Lageplan der Maßnahme s. zugehörige Abbildung	Zusatzindex FFH Maßnahme zur Schadensbegrenzung, Maßnahme zur Kohärenzsicherung CEF funktionserhaltende Maßnahme FCS Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes	

Lage der Maßnahme



Festsetzung der Pflanzorte für die Straßenbäume (ungefüllte, grüne Punkte) innerhalb des Planstraßenbereichs im Nord- und Südteil des Geltungsbereichs (Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des B-Plans (Stand: 07.09.2022).

Begründung der Maßnahme				
Auslösende Konflikte/notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage Im Zuge der Zuwegungsherstellung gehen drei Berg-Ahorne verloren. Nach NDS. STÄDTETAG (2013) entsprechen diese einem Flächenwert von 258 verloren.				
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen Ackerfläche in konventioneller Bewirtschaftung				
Zielkonzeption der Maßnahme Der Baumverlust im Plangebiet soll gleichwertig kompensiert werden. Die Maßnahme sieht die Pflanzung von 8 Bäumen im Bereich der Planstraße vor.				
Funktionale Zuordnung ☐ Vermeidung für Konflikt: ☒ Ausgleich für Konflikt: Bt2 ☐ Ersatz für Konflikt:				
☐ Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für ☐ Maßnahmen zur Kohärenzsicherung für ☐ CEF-Maßnahme für ☐ FCS-Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für				
Umsetzung der Maßnahme				
Beschreibung der Maßnahme - Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen - Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl. m.B., STU min.18-20 cm. - Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² Fläche vorzusehen - die Flächen sind gegen Überfahren zu schützen				
Gesamtumfang der Maßnahmen		8 Bäume je 10 m², Aufwertung um 80 Fw		
Zielbiotope:	HEB	Einzelbaum des Siedlungsbereichs	80	m²
		Wf = 2	160	Fw

Ausgangsbiotop:	AS	Sandacker	80	m²
		Wf = 1	80	Fw
Zeitliche Zuordnung ☐ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten ☐ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten ☒ Maßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten: spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Planstraßen				
Hinweise zur Liegenschaft ☐ Grunderwerb ☐ Grunddienstbarkeit ☐ Sonstiges:				
Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen Im Anschluss an die Herstellungspflege folgt eine Entwicklungspflege bis zum Anwachsen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.				
Hinweise zur Kontrolle der landschaftspflegerischen Maßnahmen				
Hinweise für die Ausführungsplanung Die Bäume sind bei der Pflanzung jeweils mit einem Bewässerungssack zu versehen.				

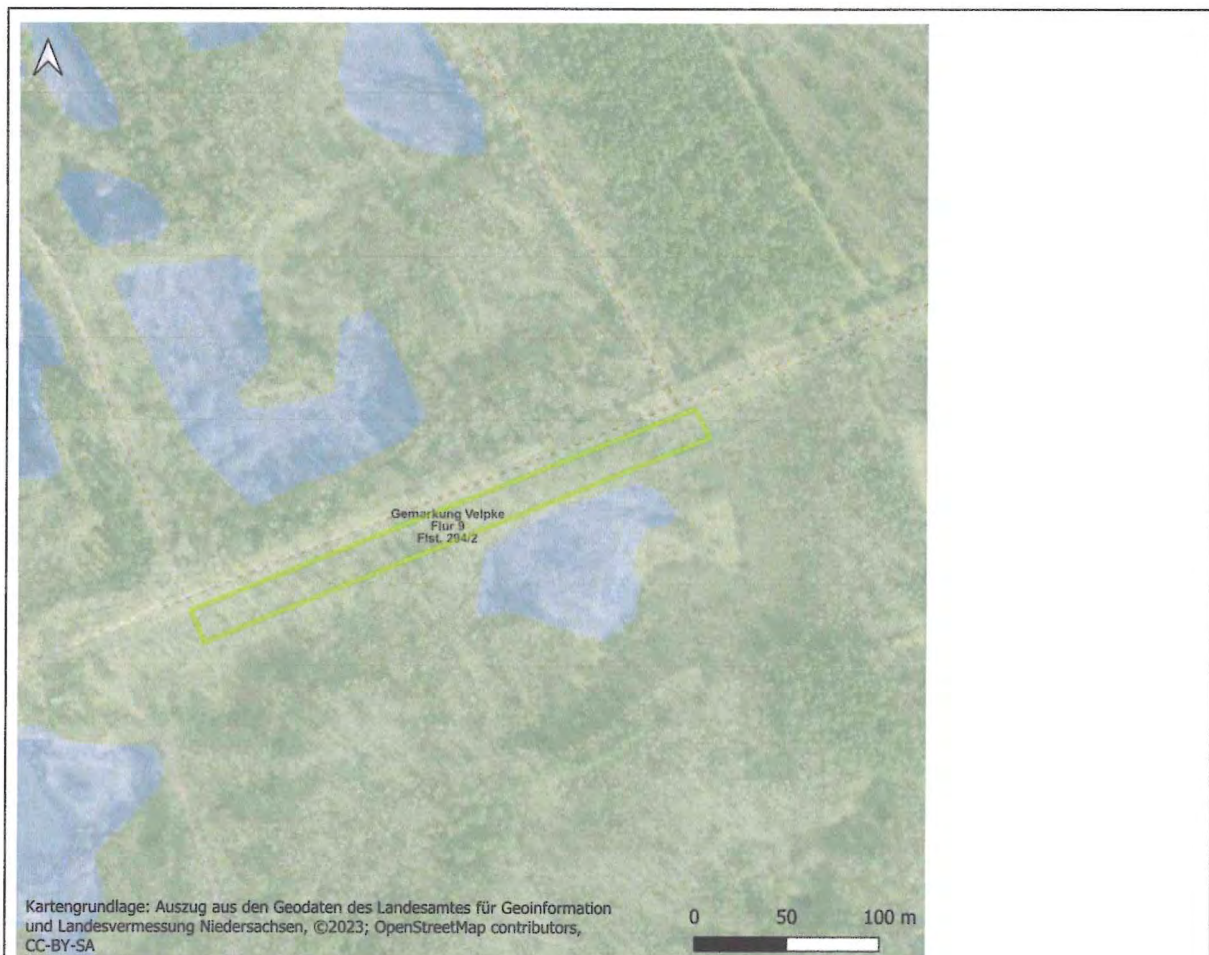
Anh. 13: Kompensationsmaßnahme AuE4_{CEF} – Externe Kompensationsfläche (Knoblauchkröte)

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung B-Plan „Östlich Seniorenzentrum“, Velpke	Vorhabenträger Gemeinde Velpke	Maßnahmennummer AuE4_{CEF}
Bezeichnung der Maßnahme Externe Kompensationsfläche (Knoblauchkröte)		Maßnahmentyp V Vermeidungsmaßnahme AuE Kompensationsmaßnahme
Lageplan der Maßnahme s. zugehörige Abbildung		Zusatzindex FFH Maßnahme zur Schadensbegrenzung, Maßnahme zur Kohärenzsicherung CEF funktionserhaltende Maßnahme FCS Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

Lage der Maßnahme

Die Maßnahmenfläche befindet sich etwa 500 m nordöstlich des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 294/2 in Flur 9 in der Gemarkung Velpke im Landschaftsschutzgebiet »Velpker Schweiz«.





Lage der Fläche nordöstlich des Plangebiets im LSG »Velpker Schweiz«.

Begründung der Maßnahme

Auslösende Konflikte/notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage

Durch die Überbauung von Landlebensraum der Knoblauchkröte im Bereich des Plangebiets, welche im östlichen Landschaftsschutzgebiet nachgewiesen wurde, könnte es zur Beeinträchtigung der lokalen Population kommen. Im Nahbereich der Laichgewässer werden daher geeignete Bereiche so aufgewertet, dass sie die Funktion als Überwinterungshabitat der Knoblauchkröte erfüllen können.

Ausgangszustand der Maßnahmenflächen

Böschung eines Wirtschaftsweges mit lockerem Baumbestand, Brombeergebüsch und stockenden Weiden sowie Traubenkirschen.

Zielkonzeption der Maßnahme Die Maßnahme dient der Aufwertung von voraussichtlich bereits genutztem Landlebensraum/Winterhabitat der Knoblauchkröte durch Freistellung und regelmäßiger Offenhaltung gut grabbarer Flächen. Die Fläche befindet sich im Nahbereich des Wasserlebensraum der betroffenen Knoblauchkrötenpopulation (südlich gelegene Teiche). Die Maßnahme ist vereinbar mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes »Velpker Schweiz«, da der Charakter des Gebietes durch die punktuelle Maßnahme nicht verändert wird. Sie fördert darüber hinaus die Habitatqualität einer nachgewiesenen FFH-Art.				
Funktionale Zuordnung ☐ Vermeidung für Konflikt: ☒ Ausgleich für Konflikt: T6 ☐ Ersatz für Konflikt:				
☐ Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für ☐ Maßnahmen zur Kohärenzsicherung für ☒ CEF-Maßnahme für die Knoblauchkröte (FFH Anh. IV-Art) ☐ FCS-Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes für				
Umsetzung der Maßnahme				
Beschreibung der Maßnahme • Verbesserung der Habitatqualitäten (Landlebensraum) der betroffenen Knoblauchkrötenpopulation • Die Fläche (südexponierter Hang) ist wegen ihrer Bodenverhältnisse gut geeignet und wird voraussichtlich bereits durch die Art genutzt • Vorgesehen ist auf der Fläche (20 m × 250 m): ○ Baumbestand und standorttypische Ginstergebüsche belassen, ○ Erstpflge: Entfernung des Rubus-Gestrüpps, der stockenden Weiden und Traubenkirschen, ○ Regelmäßige Pflege: (alle 2-3 Jahre) in den Herbstmonaten durch Entfernung der neu aufkommenden Brombeersträucher, Weiden und Traubenkirschen z.T. durch sog. Entkusseln (Wurzelziehen)				
Gesamtumfang der Maßnahmen				~5.000 m²
Zielbiotope:				

Ausgangsbiotop:				
Zeitliche Zuordnung ☒ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten ☐ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten ☐ Maßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten				
Hinweise zur Liegenschaft ☐ Grunderwerb ☒ Grunddienstbarkeit ☐ Sonstiges:				
Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen				
Hinweise zur Kontrolle der landschaftspflegerischen Maßnahmen				
Hinweise für die Ausführungsplanung				

Gemeinde Velpke
Bebauungsplan "Östlich Seniorenzentrum"

Seite 1

Beteiligung der Behörden und sonstige TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.07.2022 bis zum 25.08.2023

Stand: 07.09.2023

Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.07.2022 bis zum 25.08.2023

Beteiligung der Behörden und sonstige TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.07.2022 bis zum 25.08.2023

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.01.2023 bis zum 06.02.2023

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 01.09.23	Landkreis Helmstedt	Aus naturschutzfachlicher Sicht verbleiben nach intensiver Abstimmung zwischen der Gemeinde Velpke und meiner Unteren Naturschutzbehörde im Laufe des Planungsprozesses noch einige Details, die in den Entwurfsunterlagen nachzubessern sind. Insbesondere hinsichtlich der Ausgestaltung der Fläche zu AuE1 CEF sowie bauzeitlicher Details (durchgängige Verfügbarkeit der Fläche) wird ein Abstimmungsbedarf gesehen. Hinweise zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) Der Umweltbericht enthält keinen artenschutzrechtlichen Abschnitt (gesondertes Kapitel oder einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB)), aus dem die Abhandlung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hervorgeht. Insofern ist der Umweltbericht in der Entwurfsfassung derzeit als nicht vollständig anzusehen. Ich bitte daher um Übergabe eines aktualisierten AFB. Dieser soll nach Abstimmung mit meiner Unteren Naturschutzbehörde dem Umweltbericht beigelegt werden. Aus diesem Grunde ist auch eine eindeutige Zuordnung der Konflikte zu den Rechtskreisen Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz nicht immer möglich. Es wird beispielsweise der Bewertungsmaßstab „erhebliche Beeinträchtigung“ verwendet und auf den Eintritt der Zugriffsverbote angewendet; dieser ist jedoch der Eingriffsregelung zuzuordnen. Hinweise zum Maßnahmenkonzept zum besonderen Artenschutz In Kenntnis des Vorhabens aufgrund intensiver Abstimmungen während des Planungsverfahrens, kann dem derzeitigen Maßnahmenkonzept zum besonderen Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) jedoch grundsätzlich zugestimmt werden, mit folgenden Einschränkungen bzw. Hinweisen: Die Maßnahmenfläche des Geltungsbereichs (Gb.) B kann – wie nunmehr laut Umweltbericht geplant – zur Kompensation des Eingriffs gem. § 15 BNatSchG für das Schutzgut Boden und Biotop herangezogen werden. Davon abgesehen ist die Fläche wie bereits in meiner Stellungnahme zur Beteiligung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.02.2023 angemerkt, nicht als artenschutzrechtlich	Die Hinweise werden berücksichtigt Der Umweltbericht wird ergänzt. Die Hinweise werden berücksichtigt Es erfolgt eine redaktionelle Korrektur der Begründung.

	che Maßnahme (lt. Entwurfsbegründung) für die beeinträchtigten Individuen der Knoblauchkröte geeignet. Sie liegt zu weit weg, um für die betroffene Teilpopulation wirksam zu sein. Hinweise zum Ausbau der Kompensationsfläche AuE1 CEF (Gb. A) Zu klären ist, ob die Fläche oberhalb der Rigole und ihrer Zuleitungen als Landlebensraum für die Knoblauchkröte dienen soll oder ob sie so auszugestalten ist, dass dafür keine Eignung besteht. Wenn die Fläche als Landlebensraum geeignet sein soll, dann ist bei späteren Wartungsarbeiten der besondere Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (insbesondere das Tötungs- und Schädigungsverbot). Eine Ergänzung im Umweltbericht, im nachzuliefernden AFB und in den textlichen Festsetzungen zur Ausgestaltung und Wartung der Rigolenfläche und ihrer Zuleitungen sind notwendig. Für die Fläche AuE1 CEF hatte ich während des Abstimmungsprozesses um zeichnerische Darstellung der geplanten Anpflanzungen und Einrichtung der Strukturelemente gebeten. Da eine Anrechnung auch im Zuge der Eingriffsregelung erfolgen soll, ist auch von dieser Seite eine planerische Darstellung in geeignetem Maßstab notwendig. Gerade auch hinsichtlich der ggf. notwendigen Freihaltung der Rigolen und Zuleitungen ist eine konkrete Verortung der Strukturelemente (insbesondere der Gehölze) wichtig. Hinweise zu den CEF-Maßnahmen Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich nach deutschem Recht um „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“, die die durchgängige ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte sicherstellen müssen. Es darf kein Verzögerungseffekt entstehen, in dem die Funktion der Ruhestätte nicht erfüllt ist. Die Fläche muss also durchgängig zur Verfügung stehen. Die Bauzeit für die Rigolen und Zuleitungen muss außerhalb des Zeitraums liegen, in dem die Knoblauchkröte den Landlebensraum beansprucht. Hinweise zu den Amphibienzäunen: Die Anlage eines stationären, dauerhaften Amphibienschutzzauns kann nach hiesiger Einschätzung unterbleiben. Ein Einwandern von Tieren ins Wohngebiet nach Abschluss des Baustellenverkehrs muss nicht verhindert werden. Eine Einwanderung würde nur bei Eignung der Habitate geschehen, davon ist aufgrund der Wohnbebauung nicht auszugehen. Das mögliche sporadische Einwandern einzelner Tiere halte ich nicht für eine systematische Gefährdung mit	Die Hinweise werden berücksichtigt Im Zuge der Ausbauplanung wird ergänzend ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. In diesem Fachplan werden die festgesetzten und erforderlichen Strukturelemente und naturschutzfachlichen Maßnahmen konkretisiert und gestalterisch verortet und mit den technisch notwendigen, unterirdisch angeordneten Anlagen zur Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers abgestimmt. Der Ausbau eines Weges ist von untergeordneter Bedeutung und soll nur äußerst sparsam und naturmah erfolgen. Die Anlage eines Spielplatzes ist nicht vorgesehen. Da die Ausarbeitung des Landschaftsplanes nur parallel zur Ausbauplanung erfolgen kann, wird diese zu einem späteren Zeitpunkt mit Naturschutzbehörde abgestimmt. Für die Eingriffsbilanzierung wird der Anteil der befestigten Wegeflächen geschätzt. Die Berücksichtigung der Auswirkung von technischen und funktionalen Maßnahmen bei der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung erfolgt auf der Basis des geschätzten Anteils der befestigten Wegeflächen. Aufgrund der unterirdischen Lage der Anlagen zur Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers ist für diese Bereiche durch eine ausreichende Überdeckung keine Einschränkung für den Landlebensraum der Knoblauchkröte gegeben Die Hinweise werden beachtet Die Begründung wird ergänzt. Die Hinweise werden berücksichtigt Es erfolgt eine redaktionelle Korrektur der in den 'Sonstigen Hinweisen'.
--	---	--

	signifikanter Erhöhung des Tötungsrisikos. Andere Tierarten würden durch die Barriere am Wandern gehindert. Die temporären Zäune müssen die Fläche der AuE1 CEF freilassen, während die Fläche als Landlebensraum gebraucht wird. Sie müssen vorhanden sein, bis der östliche Abschnitt der Bauflächen überwiegend bebaut ist. Dann stellt das Gebiet keine Ruhestätte mehr dar, attraktiveres Gelände steht im Zuge der AuE1 CEF zur Verfügung und die Wanderungsbewegungen erübrigen sich. Hinweise zur amphibien- und kleintiergerechte Gestaltung der Straßen Zudem gebe ich den Hinweis, dass ergänzend amphibien- und kleintiergerechte Gestaltungen von Hochborden und Gully-Einläufen grundsätzlich von Vorteil sind, auch um die sich im Wohngebiet etablierende Kleintierfauna zu schützen. (Weitere Informationen z.B.: https://www.nul-online.de/magazin/archiv/strassenablaeu-fe-als-toedliche-fallen,QUIEPTcyNzcwMjAmTUIEPTgyMDMw.html) Hinweise zur Bilanzierung der Eingriffs- Ausgleichsregelung Die Maßnahmen zur Eingriffsregelung sind grundsätzlich zustimmungsfähig. Die nachfolgende Einwendungen bestehen dennoch und sollten in der weiteren Planung Beachtung finden. Die Flächen der Rigole und ihrer Zuleitungen können nicht als Kompensationsfläche angerechnet werden, da die technische Anlage als solche immer der Wartung zugänglich bleiben muss. Auch ist das Bodengefüge in dem Bereich massiv gestört bzw. nicht vorhanden. Eine eigendynamische Entwicklung der Fläche ist nicht möglich. Daher sind die Flächen mit einem Flächenwert von „null“ anzusetzen. Somit entsteht ein Defizit von 1.562 Wertpunkten. Gleichwohl genügt der vorgesehene Kompensationsumfang. Ich rate an, in Tabelle 5-1 die Zeile mit der Bezeichnung „Gb. A: Interne Kompensation (AuE1CEF)“ umzubenennen in „Gb. A einschließlich AuE1CEF“. Es ist klar zu trennen, was zwar ein Planungswert (z.B. für Dachbegrünung, private Ziergärten) ist, jedoch nicht einer „klassischen“ Kompensationsmaßnahme im Sinne des § 15 BNatSchG zuzurechnen ist. So können auch Differenzen/Unklarheiten zwischen Maßnahmenblatt und Umweltbericht (Bilanzierung S. 33-34) vermieden werden. Auswirkungen entstehen auch, wenn die Kompensationsflächen für das Kompensationskataster an meine Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln sind: dabei werden Flächen innerhalb des Bebauungskonzepts (bspw. die Ziergärten) nicht als Kompensationsfläche i.S.d. § 15 BNatSchG erfasst. Ich bitte, einen maßstabsgetreuen Plan mit den vorgesehenen Biotoptypen und Strukturelementen und sonstigen Ausstattung für die	Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird um den Hinweis zur Ausbauplanung ergänzt. Die Hinweise werden berücksichtigt. Im Zuge der Ausbauplanung wird ergänzend ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. In diesem Fachplan werden die festgesetzten und erforderlichen Strukturelemente und naturschutzfachlichen Maßnahmen konkretisiert und gestalterisch verortet und mit den technisch notwendigen, unterirdisch angeordneten Anlagen zur Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers abgestimmt. Da die Ausarbeitung des Landschaftsplanes nur parallel zur Ausbauplanung erfolgen kann, wird diese zu einem späteren Zeitpunkt mit Naturschutzbehörde abgestimmt. Für die Eingriffsbilanzierung wird der Anteil der befestigten Wegeflächen geschätzt. Die Berücksichtigung der Auswirkung von technischen und funktionalen Maßnahmen bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Basis des geschätzten Anteils der befestigten Wegeflächen. Aufgrund der unterirdischen Lage der Anlagen zur Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers ist für diese Bereiche durch eine ausreichende Überdeckung keine Einschränkung für den Landlebensraum der Knoblauchkröte gegeben
--	---	--

	AuE1CEF -Fläche zu erstellen. Hinweise zur Einfriedung der Grundstücke (Festsetzung Nr. 5) Die Einfriedung der Grundstücke zur westlich angrenzenden Grünfläche, die dem Schutz der Knoblauchkröte dienen soll, ist ebenfalls ohne Tür und Tor festzusetzen. Andernfalls wird es zu einer noch intensiveren Nutzung dieser Flächen kommen, als sowieso schon zu vermuten ist. Auch kommt es erfahrungsgemäß oft vor, dass die Grundstückseigentümer ihren Grünschnitt, Kompost und sogar Biomüll auf den an ihr Grundstück angrenzenden Flächen entsorgen. Dies würde durch Gartenpforten deutlich erleichtert und ist unbedingt zu vermeiden. Hinweise zum Waldabstand In Bezug auf die Entwurfsbegründung möchte ich aus naturschutzfachlicher Sicht die nachfolgenden Anmerkungen geben. Im Hinblick auf den einzuhaltenden Waldabstand ist die Thematik im Zuge des Bauleiplanverfahrens zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Velpke behandelt worden und wird im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der Abwägung auf das in den Stellungnahmen des Beratungsförstamtes aufgezeigte allernotwendigste Mindestmaß zur Gefahrenabwehr reduziert. Die „Sondersituation Wald im Siedlungsbereich“ ist nicht erfüllt. Von einem „Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde“ kann daher so nicht die Rede sein. Als Nebeneffekt eines Abstandes von 100 Metern wäre die Planung der CEF-Maßnahmen für die Knoblauchkröte deutlich unkomplizierter und weniger risikobehaftet. Ich rege an den letzten Satz der Entwurfsbegründung auf Seite 20 umzuformulieren. Beispielsweise: „Die durch das Neubaugebiet verursachten Störungen können durch einen 20 bis 30 Meter breiten Offenlandkorridor mit knoblauchkrötengerechter Gestaltung teilweise ausgeglichen werden. Zusätzlich wird eine externe Maßnahmenfläche (Gb. C) notwendig.“ Ich bitte um Überprüfung und Korrektur auch an den relevanten Stellen des Berichts. Hinweise zur Darstellung des biologischen Fachgutachtens in der Begründung Kapitel 3.3 der Entwurfsbegründung enthält eine zusammenfassende Darstellung des biologischen Fachgutachtens von Biodata mit zitiertem Stand von 2020. Zu welchem Zwecke das Gutachten (nämlich als fachliche Grundlage für die Abhandlung des § 44 BNatSchG) aufgestellt worden ist, wird nicht klar. Es	Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt In der ÖBV zum Bebauungsplan ist unter Ziffer 2 (Gestaltung der Einfriedungen) eine Festsetzung für Grundstücksseiten, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, über die Einfriedung ohne Tür und Tor erfolgt. Die Hinweise werden berücksichtigt Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Hinweise werden berücksichtigt Die Begründung wird aktualisiert.
--	---	---

	werden diverse Maßnahmenvorschläge dargestellt, die zwischenzeitlich teilweise verworfen worden sind; dabei wird nicht klar, ob dies Vorschläge des biologischen Fachgutachters sind oder endgültige Planungsentscheidungen. Zum Stand der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB sollten nur noch die tatsächlich vorgesehenen Maßnahmen in der Entwurfsbegründung dargestellt werden. Das aktuelle biologische Fachgutachten ist den Unterlagen als Anlage beizufügen. Hinweise zur Ausgestaltung und Bilanzierung der Kompensationsfläche Unter Kapitel 4, S. 32, der Entwurfsbegründung wird ausgeführt, dass innerhalb der Kompensationsfläche AuE1 CEF rollstuhl- und rolatorgeeignete Wege sowie Sitzbänke errichtet werden sollen. In der Bilanzierung sowie im Maßnahmenblatt werden jedoch keine solchen Biotop- und Nutzungstypen angegeben. Für die vorrangig als Artenschutzmaßnahme vorgesehene Fläche ergibt sich ein relativ hoher, teilweise konkurrierender Nutzungsdruck durch die Anlage der Rigole, Artenschutz & Eingriffsregelung, seniorengerechte Wege. Auch die Errichtung eines Spielplatzes innerhalb des Baugebietes ist der Entwurfsbegründung nach künftig geplant, ohne dass erkenntlich wird, wo dieser entstehen soll. Daher scheint es zwingend notwendig, für den „Korridor“ einen Lageplan zu erstellen, der sämtliche geplante Elemente enthält. Diese sind als Biotop- und Nutzungstypen in die Bilanzierung einzustellen. Da die Fläche als Kompensationsfläche für Artenschutz und Eingriffsregelung geführt wird, sind nachträgliche Änderungen nicht möglich. Hinweise über die Zuständigkeit von Kontrolluntersuchungen Zu Kapitel 6.2 des Umweltberichtes merke ich an, dass die Kontrolluntersuchungen durch die Gemeinde als Plangeber (nicht durch die Untere Naturschutzbehörde) durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sind. Die Untere Naturschutzbehörde steht für fachliche Abstimmungen zu Umfang und Turnus der Kontrollen zur Verfügung. Hinweise zur Führung eines Kompensationskatasters Zudem möchte ich die allgemeine Information geben, dass § 17 Abs. 6 BNatSchG den Naturschutzbehörden die Führung eines Kompensationskatasters auferlegt. § 7 Abs. 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) vom 22.09.2022 regelt neu, dass nun auch Kompensation aus Bebauungsplänen (Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB) in dieses Kompensationsverzeichnis aufzunehmen sind. Die Naturschutzbehörde erstellt derzeit eine	Die Hinweise werden berücksichtigt Im Zuge der Ausbauplanung wird ergänzend ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. In diesem Fachplan werden die festgesetzten und erforderlichen Strukturelemente und naturschutzfachlichen Maßnahmen konkretisiert und gestalterisch verortet und mit den technisch notwendigen, unterirdisch angeordneten Anlagen zur Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers abgestimmt. Da die Ausarbeitung des Landschaftsplanes nur parallel zur Ausbauplanung erfolgen kann, wird diese zu einem späteren Zeitpunkt mit Naturschutzbehörde abgestimmt. Für die Eingriffsbilanzierung wird der Anteil der befestigten Wegeflächen geschätzt. Die Berücksichtigung der Auswirkung von technischen und funktionalen Maßnahmen bei der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung erfolgt auf der Basis des geschätzten Anteils der befestigten Wegeflächen. Aufgrund der unterirdischen Lage der Anlagen zur Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers ist für diese Bereiche durch eine ausreichende Überdeckung keine Einschränkung für den Landebsraum der Knoblauchkröte gegeben. Die Errichtung eines Spielplatzes ist nicht vorgesehen. Die Hinweise werden beachtet. Der Umweltbericht wird geändert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Gemeinde wird die gewünschten Unterlagen nach Vorliegen der Anforderung an die Naturschutzbehörde weiterreichen.
--	--	--

	Übersicht über die dafür beizubringenden Informationen sowie notwendige Übergabeformate und wird diese den Gemeinden zur Verfügung stellen. Voraussichtlich wird die Erstellung eines Maßnahmenblattes pro Maßnahmen sowie die Übermittlung eines GIS-Shapes mit den Maßnahmenflächen notwendig. Hinweise zum Gebiet durch den Abbau von Rohstoffen Wie in den Planunterlagen zutreffend ausgeführt, wird das betreffende bzw. umgebende Gebiet durch den Abbau von Rohstoffen geprägt. Auch an das Plangebiet direkt östlich angrenzend hat ein Abbau vor Jahrzehnten stattgefunden und sich seither naturgemäß entwickelt. Der Abbau fand bereits vor 1972 und somit vor Inkrafttreten des Bodenabbaugesetzes statt. Unterlagen zu dieser Maßnahme liegen hier nicht vor. Hinweise zur Festsetzung von Gründächern Der Planbereich ist unterteilt in unterschiedliche Bereiche in denen prinzipiell ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden ist. Einige Bereiche enthalten den Zusatz WA_G. Wieso hier ein extra Planzeichen gewählt worden ist, ist jedoch nicht klar ersichtlich. In der Planzeichenerklärung wird zudem keine Differenzierung vorgenommen. Falls die zusätzliche Bezeichnung verdeutlichen sollte, dass für einzelne Bereiche unterschiedliche Festsetzungen getroffen worden sind, rege ich an, das Plangebiet durch Zahlen zu gliedern. Denn nicht in allen als WA_G dargestellten Bereichen gelten auch die gleichen Festsetzungen. Dies würde der Übersichtlichkeit des Planes dienen und für eine bessere spätere Anwendung des Bebauungsplanes führen. Hinweise zur textlichen Festsetzung Nr. 6 Innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 6 hat sich ein redaktioneller Fehler eingeschlichen; es soll eine Netzstation festgesetzt werden. Das eingefügte „in“ erscheint überflüssig, es sei denn diese Festsetzung betreffe nur das WA Gebiet und nicht das WAG. Ich bitte um Überarbeitung dieser Festsetzung und entsprechende Klarstellung. Hinweise zum Geh-/Radweg (Verlängerung des Mittelweges) Beim südlich des Erschließungsgebietes verlaufenden Geh-/Radweg (Verlängerung des Mittelweges) ist sicherzustellen, dass dieser von motorisierten Fahrzeugen nicht befahren werden kann (Abspernung durch Umlaufgitter oder Poller). Hinweise, ob der Weg noch von der Land- oder Forstwirtschaft genutzt wird,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. In der Planzeichenerklärung wird redaktionell eine Differenzierung zur Erläuterung vorgenommen. Die Hinweise werden beachtet. Der redaktionelle Fehler wird korrigiert. Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.
--	---	---

	sind aus dem Planentwurf oder der Entwurfsbegründung nicht erkennbar. Hinweise zur Anzahl der notwendigen Einstellplätze Ich weise vorsorglich darauf hin, dass für die Kita eine ausreichende Anzahl an Einstellplätzen (EP) sowohl für die Beschäftigten und den Lieferverkehr als auch für die Eltern vorzusehen ist. Gemäß des vorliegenden Bauantrages sind dafür sechs Einstellplätze für Eltern und fünf für Mitarbeitende vorgesehen. Zu dieser Problematik verweise ich auf meine Ausführungen zum Bauantrag (sh. Anlage). Aktuellere Aussagen werden hierzu nicht getroffen. Für die Mehrfamilienhäuser fehlen nach wie vor Aussagen bzw. Festlegungen über die Anzahl der Einstellplätze. Lediglich für die Einfamilienhäuser werden Festsetzungen getroffen (2 EP je Grundstück, 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, was zwei zusätzlichen Reserve-EP entspricht). Für die Mehrfamilienhäuser sollten je nach Wohnungsgröße ebenfalls ein oder zwei EP vorgesehen werden sowie Reserveflächen zum Nachrüsten bei Bedarf. Es sollen ca. 50 Wohnungen entstehen, mit einer Anzahl von 1,5 Stellplätzen würde dies ca. 75 Einstellplätze bedeuten. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass Investoren die Zahl der Einstellplätze aus Kostengründen eher an der unteren Grenze ansetzen und den öffentlichen Verkehrsraum stattdessen in Anspruch nehmen. Die Größe der Grundstücke sowie die festgelegte Grundflächenzahl ließe dann u.U. nur die Anlage einer Tiefgarage zu. Leider ist es in den letzten Jahre im Zuge der Nachverdichtung in Ortschaften (Bau von Mehrfamilienhäusern) oder Errichtung von Einfamilienhäusern auf kleinen Grundstücken vermehrt zu Parkproblemen im öffentlichen Verkehrsraum gekommen. Diese lassen sich zumeist nur über die Anordnung von Halteverboten lösen. Velpke ist dem dörflichen Bereich zuzuordnen, so dass der Arbeitsplatz in anderen Orten häufig nur mit dem Fahrzeug zu erreichen ist. Da der ÖPNV im Landkreis Helmstedt allenfalls ein Grundangebot bereitstellt und auch das Fahrrad nicht zu jeder Jahreszeit eine vollwertige Alternative darstellt, dürfte de facto ein hoher Ausstattungsgrad im Bereich des motorisierten Individualverkehrs bestehen. Die Zahl der öffentlichen Einstellplätze wurde entsprechend der Umplanung angepasst. Das grundsätzliche Problem bei einer geringen Anzahl von öffentlichen Einstellplätzen, ist die weitere Entfernung der parkenden Lieferfahrzeuge vom Ziel. In der Praxis stehen Lieferfahrzeuge stets am Zielgrundstück, um die Wege aus Zeitgründen kurz zu halten. Unter Umständen kann dies zu problematischen Verkehrssituationen führen (Behinderung von gegenüberliegenden Ausfahrten, versetztes Parken mit Einengung für vorbeifahrende Fahrzeuge).	Die Hinweise sind bauordnungsrechtlich zu beachten. Die rechtlichen Grundlagen zur Anzahl der notwendigen Einstellplätze ist im Rahmen der Bauordnung im § 47 NBauO geregelt. In der Entwurfsbegründung wird für die Einfamilienhausbebauung lediglich ein Hinweis zur Anzahl von möglichst zwei Stellplätzen/EFH gegeben. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erfolgt. Für die geplante Mehrfamilienhausbebauung liegt nur eine 'Angebotsplanung' vor. Erst mit dem Vorliegen einer Objektplanung kann im Zuge der Baugenehmigung die notwendige Anzahl der Stellplätze festgelegt werden. Die Begründung wird ergänzt.
--	--	--

	Der Parkstreifen entlang des Haseldammes in Höhe der Seniorenwohnung ist nach hiesiger Einschätzung stets gut frequentiert, trotz des Vorhandenseins privater Einstellplätze. Es scheint deshalb auch für den öffentlichen Verkehrsraum eine große Nachfrage nach Parkplätzen zu geben. Hinsichtlich der geplanten Linienführung und Fahrbahnbreite bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Mit einer Fahrbahnbreite von 6 m ist Begegnungsverkehr problemlos möglich. Den nördlichen Planbereich betreffend, welcher über den Haseldamm erschlossen werden soll, gehe ich davon aus, dass dieser aufgrund der Fahrbahnbreite ebenfalls mit einem seitlichen Parkstreifen in Höhe der Kita weitergeführt werden soll. Im bereits bestehenden Teil des Haseldammes sind mir Probleme mit landwirtschaftlichem Verkehr bislang nicht bekannt geworden. Hinweise zu archäologischen Fundstellen Auf der Planfläche sowie in nächster Nähe sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Um Hinweise auf archäologische Substanz zu erlangen, sind Prospektionen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen wie Feldbegehungen und Sondengängen mit der Metallsonde sinnvoll. Zudem sind die Erdarbeiten im Vorfeld – spätestens 2 Wochen zuvor – bei meiner Unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Palka Durchwahl -2205 E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de) anzuzeigen. Hinweise zum Denkmalschutz Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so ergäben sich aus § 14 Abs. 1 NDSchG bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause (Ansprechpartnerin: Frau Palka), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet. Hinweise zur Übergabe von digitalen Plänen an den Landkreis Ich gebe zudem bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass ab sofort für Bebauungspläne die die Rechtskraft erlangt haben, für die digitale Planauskunft keine	Die Hinweise wurden berücksichtigt. In die Begründung wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die Hinweise wurden berücksichtigt. In die Begründung wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die Hinweise wurden berücksichtigt. In die Begründung wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
--	--	---

20.03.23	analogen Planwerke mehrereingesannt werden, es wird hierfür ein Geotiff genutzt. Bei rechtskräftig gewordenen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen bitte ich zum einen um Übergabe von herkömmlichen analogen Planwerken sowie um PDF's von allen analogen Planwerken. Zum anderen um Übergabe von nachfolgend genannten digitalen Daten, die alle im Koordinatenreferenzsystem ETRS /UTM Zone 32N (EPSG 25832) vorliegen müssen: ein georeferenziertes, auf den Planumring beschnittenes Geotiff (d.h. keine Legende etc., keine weißen Flächen außerhalb des eigentlichen Planes), ein digitaler Planumring des Plans entweder als DXF/DWG oder Shape sowie den Plan im Format X-Plan GML (derzeit noch nicht zwingend). Als Datenträger sollte hierfür eine CD-ROM bzw. DVD verwendet werden. Bei technischen Rückfragen stehen Herr Billmann und Herr Popovich unter der 05351/121-2504 zur Verfügung. Für zukünftig geplante Aufstellungen von Bauleitplänen und deren Änderungen bitte ich zu beachten, dass die Gemeinde als Auftraggeber von Planungsbüros, die entsprechenden digitalen Daten-Formate zum Vertragsinhalt macht. Erst bei einer fehlerfreien Lieferung der digitalen Daten sollte die Leistung als erfolgreich erbracht gelten. Stellungnahme zum Verfahren nach § 3 (2) BauGB liegt noch nicht vor (Fristverlängerung bis zum 01.10.2023). <u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> <i>Die Gemeinde Velpke beabsichtigt, im Nordosten der Ortslage Velpke auf einer ca. 6 Hektar großen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ein neues Baugebiet auszuweisen und stellt zu diesem Zweck nunmehr den im Betreff bezeichneten Bebauungsplan auf, um der offensichtlich bestehenden Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Direkt nördlich und östlich schließt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Velpker Schweiz“ an. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.</i> <u>Hinweise zum Schutz der Fledermausarten</u> <i>Den Maßnahmenvorschlägen zum Schutz der nachgewiesenen Fledermausarten, insbesondere der Zwergfledermaus, sowie der Brutvogelarten wird aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt. Um artenschutzrechtliche Zugriffsverbote zu vermeiden, sind diese wie beschrieben vollumfänglich umzusetzen.</i> <u>Hinweise zum Schutz der Knoblauchkröte</u> <i>Dem derzeitigen Maßnahmenkonzept zum Schutz der Knoblauchkröte kann aus naturschutzfachlicher Sicht hingegen nicht zugestimmt werden. Die Fläche im</i>	<u>Die Hinweise werden beachtet.</u> <i>Die Maßnahmenvorschläge wurden soweit rechtlich möglich als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.</i> <u>Die Hinweise werden berücksichtigt</u> <i>Um den Kompensationsbedarf für die Knoblauchkröte durch die Überplanung des Landlebensraums zu erfüllen wird in Abstimmung mit der UNB eine weitere Fläche</i>
----------	--	--

	Geltungsbereich B liegt über einen Kilometer von dem verloren gehenden Landlebensraum entfernt und kann von den betroffenen Individuen nicht erreicht werden (Wanderung bis max. 500 m zwischen Laichgewässer und Landlebensraum (Biologischer Fachbeitrag), 200-400 m (LFU Bayern)). Damit ist das Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erfüllt, da die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang für die Individuen der betroffenen Laichgewässer nicht mehr erfüllt wird. Eine Zulassung des Planes kann nur noch über eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden. Dabei wären die folgenden Ausnahmevermutungen zu prüfen: • Alternativenprüfung: Nachweis, dass das Vorhaben nicht an anderer Stelle oder in anderer/kleinerer Ausführung mit geringeren Auswirkungen durchführbar ist, z.B. auch Verzicht auf Bebauung in Teilbereichen); • Nachweis des Überwiegens des öffentlichen Interesses an der Durchführung des Baugebietes über dem öffentlichen Interesse des europarechtlichen Artenschutzes; • Nachweis, dass sich der Erhaltungszustand der Population der Art sich nicht verschlechtert. Dazu: Nachweis der Durchführbarkeit und Wirksamkeit von FCS-Maßnahme/n (für eine Umsiedlung unter Verwendung des Geltungsbereichs B würde dies heißen, fachlich nachzuweisen, dass das bereits vorhandene Laichgewässer sowie angrenzenden Landlebensräume nicht bereits „voll besetzt“ sind, im Sinne der anzunehmenden optimalen Ausnutzung des natürlichen Lebensraumes unter den gegebenen Bedingungen, bzw. in welchem qualitativen und quantitativen Umfang eine Aufwertung bestimmter (Teil-) Lebensräume stattfinden muss. Mit einer Ausnahmeprüfung ist ein erheblicher Aufwand verbunden. Ich empfehle daher dringend, die ursprünglich im Rahmen der Vorabstimmungen besprochene Möglichkeit des Funktionserhalts (CEF-Maßnahmen) zu prüfen: Als potenziell geeigneter Landlebensraum im Südwesten des Laichgewässerkomplexes verbleibt nur noch die durch Ackerbauwirtschaft (auch mit intensivem Maisanbau) derzeit suboptimale Fläche „An den Wetzsteinkuhlen“ nördlich des Planbereiches. Im Vorfeld war abgestimmt worden, die Fläche als Landlebensraum zu optimieren. Die Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes (gem. Festsetzung 8.4) sollte vor allem die Wanderung der Knoblauchkröten zu der nördlichen Fläche gewährleisten. Die Eignung der Fläche als Landlebensraum ist durch die zu erwartenden Störeinflüsse (Aktivitäten von Anwohnern und Besuchern, grabende Hunde, jagende Katzen) voraussichtlich auch nicht optimal. Die Funktion als Wanderkorridor kann jedoch erfüllt werden. Auch weise ich	(Geltungsbereich C)) als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Die Fläche liegt zwischen zwei Laichgewässern und hat mit dem grabbaren Boden und der Südexposition ein hohes Lebensraumpotential für die Knoblauchkröte sowohl als Wanderkorridor und auch als Landlebensraum.
--	---	--

	vorsorglich drauf hin, dass sich das Ackerstück „An den Wetzsteinkuhlen“ innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Velpker Schweiz“ befindet und somit grundsätzlich dem Schutzzweck des LSG unterliegt. Dem Schutzzweck zuwiderlaufenden Tätigkeiten sind nicht zulässig; mithin kann auch keine weitere städtebauliche Entwicklung dort stattfinden. Hinweise zum Geltungsbereich B Das Flurstück im Geltungsbereich B ist amtlich nur mit 10.918 m² angegeben, nicht mit 11.918 m². Dies ist bei der externen Kompensationsbilanz zu korrigieren. Das Ausbringen von Gülle, Klärschlamm oder Geflügelmist auf einer Maßnahmenfläche für den Amphibienschutz ist ausdrücklich zu untersagen. Hinweise zur Einfriedung der Grundstücke zur westlich angrenzenden Grünfläche Zur textlichen Festsetzung 5.2 sind die Einfriedungen der Grundstücke zur westlich angrenzenden Grünfläche, die dem Schutz der Knoblauchkröte dienen soll, ebenfalls ohne Tür und Tor festzusetzen. Andernfalls wird es zu einer noch intensiveren Nutzung dieser Flächen kommen, als sowieso schon zu vermuten ist. Auch kommt es erfahrungsgemäß oft vor, dass die Grundstückseigentümer ihren Grünschnitt, Kompost und sogar Biomüll auf den an ihr Grundstück angrenzenden Flächen entsorgen. Dies würde durch Gartenpforten deutlich erleichtert und ist unbedingt zu vermeiden. Hinweise zur Niederschlagsentwässerung In Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 6 sei gesagt, dass die zentrale Niederschlagsentwässerung aus naturschutzfachlicher Sicht befürwortet wird. Eine Entwässerung der im Baugebiet anfallenden Abwässer in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet mit den darin fast flächendeckend vorhandenen gesetzlich geschützten Biotopen wäre nicht möglich. Die Möglichkeit einer Verwendung des vorgereinigten Wassers für die Bewässerung der Straßenbäume sollte geprüft werden. Rigolensysteme werden im Städtebau zu diesem Zwecke offenbar verwendet. Hinweise zur Anpflanzung von Straßenbäumen Ich gebe den Hinweis, in Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 8.2, dass die Pflanzgruben für die Anpflanzung von acht Straßenbäumen mindestens zwölf Kubikmeter bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m aufweisen sollten (vgl. bspw. Angaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau	Die Hinweise werden beachtet. Die Flächengröße wird im Umweltbericht korrigiert. Die Hinweise wurden bereits beachtet. Die ÖBV setzt eine Einfriedung ohne Tür und Tor für Grundstücksseiten, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, bereits fest. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Die Pflanzgruben für die Straßenbäume werden ausreichend dimensioniert.
--	--	---

	e.V.). Es sind heimische Baumarten zu verwenden. Die Auswahl von geeigneten Sorten mit entsprechender Wuchsform und Stressresilienz ist jedoch zulässig. Hinweise zur Pflanzliste Die textliche Festsetzung Nr. 8.3 reduziert die zu verwendenden Gehölze auf die in der Pflanzliste angegebenen Arten und Sorten. Die Pflanzliste stellt einen sehr kleinen Ausschnitt der heimischen Gehölze dar und würde so die eigentlich mögliche Artenvielfalt stark reduzieren. Meine Untere Naturschutzbehörde hat eine Liste mit der im Landkreis typischen Gehölze erstellt, die bei Anpflanzungen Verwendung finden sollen. Diese Liste stelle ich als Anhang an diese Stellungnahme zur Verfügung. Der Hahnensporn-Weißdorn (<i>Crataegus crus-galli</i>) ist eine aus Amerika stammende Art und sollte entfallen. Beim Weißdorn ist auf heimische, botanische Arten zurückzugreifen (<i>Crataegus monogyna</i>, <i>C. laevigata</i>), künstliche Kreuzungen als Sorten sind zu vermeiden. Obstbaumarten in heimischen Sorten sollten nur verwendet werden, sofern eine fachgerechte Erziehung und Pflege der Gehölze sichergestellt werden kann. Ansonsten sind Wildobst-Arten zu empfehlen, da sie pflegeleichter sind. Die Gehölzlistung im Maßnahmenblatt 1AuECEf ist entsprechend anzupassen. Hinweise zur Fertigung von Maßnahmenblättern Die Fertigung von Maßnahmenblättern wird ausdrücklich begrüßt. Ich bitte jedoch um Abgleich der Vorgaben in den textlichen Festsetzungen und den Vorgaben in den Maßnahmenblättern (z.B. Vorgaben zur landwirtschaftlichen Nutzung, Pflanzlisten, etc.). Hinweise zum Führen eines Kompensationskatasters Ich möchte zudem darauf hinweisen, dass § 17 Abs. 6 BNatSchG den Naturschutzbehörden die Führung eines Kompensationskatasters auferlegt. § 7 Abs. 2 des Niedersächsisches Naturschutzgesetzes (NNatSchG) vom 22.09.2022 regelt neu, dass nun auch Kompensation aus Bebauungsplänen (Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB) in dieses Kompensationsverzeichnis aufzunehmen sind. Meine Untere Naturschutzbehörde erstellt derzeit eine Übersicht über die dafür beizubringenden Informationen sowie notwendige Übergabeformate und wird diese den Gemeinden zur Verfügung stellen. Voraussichtlich wird die Erstellung eines Maßnahmenblattes pro Maßnahme sowie die Übermittlung eines GIS-Shapes mit den Maßnahmenflächen notwendig.	Die Hinweise werden beachtet. Die Pflanzliste der UNB wird übernommen. Die Hinweise werden beachtet. Ein Abgleich wird vorgenommen. Die Hinweise werden beachtet. Nach Vorliegen der Übergabeformate der UNB werden die erforderlichen Angaben an die UNB übergeben.
--	--	---

	Hinweise zur Erläuterung des Begriffs „Havariefall“ Mit Hilfe der textlichen Festsetzung 5.1 sollen Regelungen für den Fall einer „Havarie“ getroffen werden. Zunächst stellt sich dabei die Frage, wann ein solcher „Havariefall“ vorliegt. In der Entwurfsbegründung lassen sich hierzu keinerlei Hinweise finden. Auch die Frage, durch wen ein solcher „Havariefall“ festgesetzt werden würde und wie eine Benachrichtigung der betroffenen Personengruppen erfolgt, bleibt bislang ungeklärt. Demnach handelt es sich um eine derzeit gänzlich unbestimmte Festsetzung die nicht prüfbar sein wird. Es wird zudem auch aus der Entwurfsbegründung deutlich, dass offenbar auch der planenden Gemeinde selbst noch nicht klar ist, wie sichergestellt werden soll, dass die Überfahrt lediglich in einem „Havariefall“ genutzt wird. Es wird lediglich erläutert, dass durch bauliche Maßnahmen wie beispielsweise Poller oder eine Schranke die Überfahrt eingeschränkt werden soll. Konkrete Überlegungen scheint es hierzu jedoch nicht zu geben, sodass fraglich erscheint, ob und in wie weit diese Festsetzung in der Realität umsetzbar sein wird. Ich bitte daher um Konkretisierung. Hinweise zur Außenbeleuchtung In Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 8.5 stellt sich die Frage der tatsächlichen Anwendbarkeit in der späteren Praxis. Inwieweit eine Prüfung der Umsetzen dieser Festsetzung erfolgen kann, erscheint von hier aus mehr als fraglich. Zudem ist die Festsetzung auch nicht in der Entwurfsbegründung erläutert worden. Eine Festsetzung die nicht erläutert worden ist, kann nicht zu den Grundzügen der Planung gehören und so stellt sich die Frage, ob diese Vorschrift nicht eher einen Teil der örtlichen Bauvorschrift darstellen sollte. Jedoch bleibt auch hier die Frage nach der Prüfung einer solchen Vorschrift bestehen. Hinweise zur textlichen Festsetzung 8.6 (Ausschluss Metalldächer) Ich rege an, die textliche Festsetzung 8.6 als Unterpunkt der örtlichen Bauvorschrift zu 4. „Gestaltung der Dachflächen“ mit aufzunehmen. Eine textliche Festsetzung zu dem Themengebiet Dächer, die losgelöst von den getroffenen Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift steht, erscheint – auch aufgrund der Vielzahl der getroffenen Festsetzungen – eher unübersichtlich. Hinweise zu den Entfernungen zu den bestehenden Bushaltestellen In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr fehlen in den Entwurfsunterlagen bislang Aussagen hinsichtlich der Entfernungen zu den bestehenden Bushaltestellen. Ich bitte diese entsprechend zu ergänzen.	Die Hinweise werden beachtet. Das Erschließungskonzept des Baugebietes wird geändert. Die bisher für den Havariefall eingeschränkte verkehrliche Verbindung der Teilbereiche Nord und Süd wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und vernetzt die beiden Teilflächen des Baugebietes für den Individualverkehr. Die Hinweise werden beachtet. In der Begründung unter 5.9.5 wird diese Festsetzung bereits erläutert. Die Maßnahmen dienen dem Artenschutz der Fledermäuse, deren Umsetzung von der UNB gefordert wird. Die Hinweise werden beachtet. Die textliche Festsetzung wird in die ÖBV aufgenommen. Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.
--	---	---

	Hinweise zum Schutz der Fußgänger Durch die Anlage eines Hochbords wird der Schutz der Fußgänger sichergestellt. Radverkehr findet gemeinsam mit dem motorisierten Verkehr statt bzw. auf den Verbindungswegen. Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens sehe ich dies aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht als unproblematisch an. Hinweise zu den erforderlichen Einstellplätzen Für die Kita ist eine ausreichende Anzahl an Einstellplätzen sowohl für die Beschäftigten und den Lieferverkehr als auch für die Eltern vorzusehen. Für die Mehrfamilienhäuser fehlen Aussagen/Festlegungen über die Anzahl der Einstellplätze. Lediglich für die Einfamilienhäuser werden Festsetzungen getroffen (2 Einstellplätze je Grundstück, 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, was zwei zusätzlichen Reserve-Einstellplätzen entspricht). Für die Mehrfamilienhäuser sollten je nach Wohnungsgröße ebenfalls ein bis zwei Einstellplätze vorgesehen werden sowie Reserveflächen zum Nachrüsten bei Bedarf. Bei acht Wohnblöcken mit je sechs Wohnungen entstünden 48 Wohnungen, bei acht Blöcken mit neun Wohnungen entstünden 72 Wohnungen, mit einer entsprechenden Anzahl von Stellplätzen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass Investoren die Zahl der Einstellplätze aus Kostengründen eher an der unteren Grenze ansetzen und stattdessen den öffentlichen Verkehrsraum in Anspruch nehmen (sa. auch Ziffer 5.6.2, 2. Absatz). Hinweise zu den erforderlichen Parkplätzen Die in Abschnitt 5.6.2 der Entwurfsbegründung angegebene Berechnung von 50 Wohneinheiten kann nicht nachvollzogen werden. Es handelt sich nicht um das Baugebiet Hasenberg, die 50 Wohneinheiten beziehen sich allenfalls auf die Einfamilienhäuser, die Mehrfamilienhäuser bleiben scheinbar unberücksichtigt bei den Parkplätzen für den öffentlichen Verkehrsraum. Hier sind detailliertere und transparentere Aussagen erforderlich. Grundsätzliches Problem bei einer geringen Anzahl von Einstellplätzen ist die dann oftmals weite Entfernung von parkenden Lieferfahrzeugen zum Ziel. In der Praxis stehen Lieferfahrzeuge stets am Zielgrundstück, um die Wege aus Zeitgründen kurz zu halten. Unter Umständen kann dies zu problematischen Verkehrssituationen führen (Behinderung von gegenüberliegenden Ausfahrten, versetztes Parken mit Einengung für vorbeifahrende Fahrzeuge). Der Parkstreifen entlang des Haseldammes in Höhe der Seniorenwohnung ist nach hiesiger Kenntnis stets gut frequentiert, trotz privater Einstellplätze. Es	<i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i> <i>Die Hinweise werden im Zuge der Baugenehmigung beachtet.</i> <i>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird geändert.</i>
--	--	--

	scheint deshalb auch für den öffentlichen Verkehrsraum ein Bedürfnis zum Parken zu geben. Hinweise zur Erschließung des Plangebietes Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der geplanten Linienführung und Fahrbahnbreite. Mit einer Fahrbahnbreite von 6 m ist Begegnungsverkehr problemlos möglich. Nicht vollständig nachvollziehbar ist allerdings die Tatsache, warum eine Erschließung nicht geradlinig über die Bahnhofstraße – Mittelweg zum südlichen Erschließungsteil erfolgt. Der Umweg über die Oebisfelder Straße könnte dadurch vermieden werden. Für PKW-Fahrten beispielsweise zur Kita (im Zuge der Fahrt zum/vom Arbeitsplatz), zum Bäcker oder Penny-Markt sind stets Umwegfahrten erforderlich, die zu Lasten der Umwelt sowie der Anwohner des Sandweges und Mittelweges gehen. Insofern wären die Gründe für die von der Politik vorgegebene Konzeption darzulegen. Wie bereits zuvor erwähnt, stellt sich auch die Frage, ob und wie auf dem nicht erschlossenen Teilstück des Mittelweges der motorisierte Verkehr unterbunden werden soll. Durch die vermehrten Linksabbiegevorgänge auf der Kreisstraße K 61 (aus Velpke kommend) am Baugebiet Hasenberg wäre zu prüfen, ob dort eine Linksabbiegespur erforderlich ist. Zu den bisherigen Grundstücken sowie Mehrfamilienhausbebauung am Hasenberg kommen dann noch einmal 34 Grundstücke mit den entsprechenden Fahrvorgängen hinzu. Betreffend den nördlichen Bebauungsteil mit der Erschließung über den Haseldamm gehe ich davon aus, dass dieser aufgrund der Fahrbahnbreite ebenfalls mit einem seitlichen Parkstreifen in Höhe der Kita weitergeführt werden soll. Im bereits bestehenden Teil des Haseldamms sind mir Probleme mit landwirtschaftlichem Verkehr bislang nicht bekannt geworden. In dem zu bebauenden Bereich ist sicherzustellen, dass dieses Gebiet verkehrsmäßig derart erschlossen wird, dass Fußgänger, unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vorschul- oder Grundschulalter, den Weg in den Ort, zur Schule bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrenfrei zurücklegen können. Hinweise zur wasserrechtlichen Genehmigung Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Sofern oberirdische Gewässer als Wegeseitengräben (Gewässer III. Ordnung) vorhanden sind, ist grundsätzlich auf den wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt für Ausbaumaßnahmen bzw. Anlagen im und am Gewässer hinzuweisen.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Es erfolgt eine verkehrliche Anbindung des Baugebiets über den Mittelweg. Eine Erschließung über das Baugebiet Hasenberg wird nicht weiter verfolgt. Die Hinweise werden beachtet. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.
--	--	--

	Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung haben im Vorfeld Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde stattgefunden. Hinweise zum Grundwasserschutz Die textliche Festsetzung 8.6 zum Ausschluss von Metalldächern wird aus wasserrechtlicher Sicht ausdrücklich begrüßt. Ebenso die örtliche Bauvorschrift Nr. 4, welche für die außenliegenden Grundstücke (WAG) Flachdächer ab 10 m² mit dauerhafter Begrünung vorsieht. Dies verringert den Anteil der versiegelten Fläche. Grundsätzlich erfordert der vorsorgende Grundwasserschutz, dass das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Aufgrund der hydrogeologischen Standortbedingungen wird im vorliegenden Fall der geplanten zentralen Versickerung zugestimmt. Die Reinigung des gedrosselten Niederschlagswasserabflusses mittels Sedimentation und Adsorption (Vermeidungsmaßnahme 3 V; Konflikt Wa 2) wird als Ersatz für die Umgehung der belebten Bodenzone anerkannt. Für die zentrale Versickerung ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Hinweise zur Schmutzwasserreinigung Die Schmutzwasserreinigung wird nicht, wie sie beschrieben, in der Kläranlage Velpke realisiert, sondern über ein Pumpwerk in der Kläranlage Bahrdorf. Grundsätzlich kann die Aufnahmekapazität der Kläranlage Bahrdorf für ca. weitere 320 Einwohnergleichwerte als ausreichend eingeschätzt werden, jedoch entscheidet hierüber vorrangig der entsorgungspflichtige Wasserverband Vorsfelde u.U. Hinweise zu Altablagerungen und zum Bodenschutz Altablagerungen und andere Bodenverunreinigungen sind im Planbereich nicht bekannt. Zur Sicherstellung bodenschutzrechtlicher Belange sind die Bauarbeiten im Baugebiet und die Beurteilung und Ausführung der Kompensationsmaßnahmen von einem sach- und fachkundigen Bodengutachter zu begleiten. Hinweise zur bodenbezogenen Kompensation Die bodenbezogenen Kompensationen sollten den Anforderungen des Bodenschutzes genügen und durch eine möglichst bodennahe Kompensation (siehe	Die Hinweise werden beachtet. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung. Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird geändert. Die Hinweise werden beachtet. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung. Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.
--	--	--

	z.B. Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB, Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz) ausgeglichen werden. Diese sollten in der Ausführung durch den Rückbau von Bodenversiegelungen, die Bodenlockerungen in verdichten und technogen verärssten Bodenstandorten, die Wiedervermässung von meliorierten Bodenstandorten, der Abtrag von Aufschüttungen, die Nutzungsextensivierung und der Erosionsschutz an entsprechend gefährdeten Standorten ausgeglichen werden. Hinweise zur Verwendung von Erdwärmesonden Das Baugebiet liegt in einem für Erdwärmesonden bedingt zulässigen Gebiet, aufgrund einer Sulfatgesteinsverbreitung in geringer Tiefe (≤ 200 m) und des Grundwasserstockwerksbau. Für die Errichtung von Erdwärmesonden und -kollektoren ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises erforderlich. Das Niedersächsische Umweltministerium hat diesbezüglich einen Leitfaden herausgegeben (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 24). Hinweise zu archäologischen Fundstellen Auf der Planfläche sowie in nächster Nähe sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Um Hinweise auf archäologische Substanz zu erlangen, sind Prospektionen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen wie Feldbegehungen und Sondengehen mit der Metallsonde sinnvoll. Zudem sind die Erdarbeiten im Vorfeld – spätestens 2 Wochen zuvor – bei meiner Unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Palka Durchwahl -2205 E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de) anzuzeigen. Hinweise zum Denkmalschutzgesetz Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so ergäben sich aus § 14 Abs. 1 NDSchG bestimmte Verhaltensmaßnahmen, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause (Ansprechpartnerin: Frau Palka), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g.	Die Hinweise werden beachtet. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung. Die Hinweise werden beachtet. Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan und in der Begründung. Die Hinweise werden beachtet. Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan und in der Begründung.
--	--	---

		Anzeige nicht unverzüglich erstattet. Hinweise zur Übergabe von digitalen Plänen an den Landkreis Ich gebe zudem bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass ab sofort für Bebauungspläne die die Rechtskraft erlangt haben, für die digitale Planauskunft keine analogen Planwerke mehr eingescannt werden, es wird hierfür ein Geotiff genutzt. Bei rechtskräftig gewordenen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen bitte ich zum einen um Übergabe von herkömmlichen analogen Planwerken sowie um PDF's von allen analogen Planwerken. Zum anderen um Übergabe von nachfolgend genannten digitalen Daten, die alle im Koordinatenreferenzsystem ETRS /UTM Zone 32N (EPSG 25832) vorliegen müssen: ein georeferenziertes, auf den Planumring beschnittenes Geotiff (d.h. keine Legende etc., keine weißen Flächen außerhalb des eigentlichen Planes), ein digitaler Planumring des Plans entweder als DXF/DWG oder Shape sowie den Plan im Format X-Plan GML (derzeit noch nicht zwingend). Als Datenträger sollte hierfür eine CD-ROM bzw. DVD verwendet werden. Bei technischen Rückfragen stehen Herr Billmann und Herr Popovich unter der 05351/121-2504 zur Verfügung. Für zukünftig geplante Aufstellungen von Bauleitplänen und deren Änderungen bitte ich zu beachten, dass die Gemeinde als Auftraggeber von Planungsbüros, die entsprechenden digitalen Daten-Formate zum Vertragsinhalt macht. Erst bei einer fehlerfreien Lieferung der digitalen Daten sollte die Leistung als erfolgreich erbracht gelten	Die Hinweise werden beachtet. Es erfolgt eine Übergabe von herkömmlichen analogen Planwerken sowie um PDF's von allen analogen Planwerken.
2.	Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig		
3. 02.02.23	Regionalverband Großraum Braunschweig	<u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung wird wie folgt Stellung genommen: Hinweise zum Bauflächenbedarf In der Begründung zum Bebauungsplan (S. 3) wird ausgeführt, dass zur Erfüllung der zugewiesenen Aufgabe als Grundzentrum zur Stärkung des Wohnstandortes „neue Bauflächen bedarfsgerecht entwickelt“ werden sollen. „Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll die Bereitstellung von Bauplätzen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht werden.“ Der hier richtigerweise gegebene Hinweis auf die Aufgabe des Grundzentrums Velpke als zentraler Wohnstandort der Samtgemeinde ist allein nicht ausrei-	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.

		chend zur Planrechtfertigung, Auch im Grundzentrum ist nachzuweisen, dass ein Bedarf für Baugebiete in der geplanten Größenordnung besteht. Die Begründung zum Bebauungsplan ist daher im weiteren Planverfahren um qualitative und auch quantitative Aussagen.	
4. 02.08.23	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Keine grundsätzlichen Bedenken Hinweise Unter der Voraussetzung, dass die Bedenken und Anregungen aus der Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 12.01.2023 im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o. a. Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
12.01.23		<u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Keine grundsätzlichen Bedenken Hinweise Der o.a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet in einer Entfernung von größer 250 m nördlich der Landesstraße 647 im Abschnitt B0 und in einer Entfernung von größer 300 m östlich der Bundesstraße 244 im Abschnitt 385 außerhalb und innerhalb der für Velpke festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen. Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundes- und Landesstraßen keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund und Land nicht geltend gemacht werden. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können. Für das Flurstück 581/265, Flur 11, Gemarkung Velpke (Angabe aus o.a. Telefonat) liegt keine Betroffenheit vor. Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o. a. Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		
6. 08.08.23	LBEG Landesamt für Berg- bau-, Energie und Geologie	Hinweise Rohstoffe Wir geben aus rohstoffwirtschaftlicher Sicht den folgenden Hinweis: Der als externe Kompensationsfläche dienende „Geltungsbereich B“ des Bebauungsplans (Maßnahme AuE2) liegt im Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung für Kies 3631 KS/26. Es wird empfohlen, im Sinne einer langfristigen verbrauchermahen Rohstoffsicherung solche Gebiete von allen Planungen freizuhalten, die einen möglichen zukünftigen Rohstoffabbau verhindern oder erschweren. Hinweise Baugrund Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren. Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten	Die Hinweise werden beachtet. Entsprechend den landesspezifischen Regelungen ist die Rohstoffsicherung Teil der Raumordnung und Landesplanung. Auf der Basis von lagerstättengeologischen Unterlagen erfolgt die Abwägung der Belange der Rohstoffsicherung mit konkurrierenden Nutzungen durch diese Behörden und Körperschaften. Im Ergebnis der Abwägung werden im Landesraumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm Rohstoffsicherungsgebiete als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Im Regionales Raumordnungsprogramm RROP 2008 liegen für den Geltungsbereich B keine Darstellungen und Festlegungen als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung vor. Der Bebauungsplan widerspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB somit nicht dem Grundsatz der Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Für den Geltungsbereich B sieht der Bebauungsplan nur vor, eine bislang konventionell genutzte Ackerfläche in eine extensiv bewirtschaftete Ackerfläche zu überführen. Ein möglicher, zukünftiger Kiesabbau wird nicht verhindert. Die Hinweise werden beachtet. In die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis bereits aufgenommen.

02.02.23	gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. <u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Keine Anregungen Hinweise <u>Baugrund</u> Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper (Gipskeuper) in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren. Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. <u>Bergbauberechtigungen</u> Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.
----------	--	---

		Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
7.	LGLN Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften		
8. 02.08.23	LGLN - Katasteramt Helmstedt	Hinweis Dem Bebauungsplan stehen keine katasteramtlichen Belange der Planung entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9. 07.08.23	LGLN - Kampfmittelbeseitigung	Hinweise der Kampfmittelbeseitigung Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor: Fläche A: Empfehlung Luftbildauswertung <u>Luftbilder</u>: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <u>Luftbildauswertung</u>: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <u>Sondierung</u>: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <u>Räumung</u>: Die Fläche wurde nicht geräumt. <u>Belastung</u>: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Fläche B Empfehlung Kein Handlungsbedarf <u>Luftbilder</u>: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. <u>Luftbildauswertung</u>: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. <u>Sondierung</u>: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <u>Räumung</u>: Die Fläche wurde nicht geräumt. <u>Belastung</u>: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Luftbildauswertung beauftragt. Das Ergebnis liegt noch nicht vor.

30.12.22	Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. <u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Hinweise der Kampfmittelbeseitigung Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor: <u>Fläche A: Empfehlung Luftbildauswertung</u> <u>Luftbilder:</u> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <u>Luftbildauswertung:</u> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <u>Sondierung:</u> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <u>Räumung:</u> Die Fläche wurde nicht geräumt. <u>Belastung:</u> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. <u>Fläche B Empfehlung Kein Handlungsbedarf</u> <u>Luftbilder:</u> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. <u>Luftbildauswertung:</u> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. <u>Sondierung:</u> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <u>Räumung:</u> Die Fläche wurde nicht geräumt. <u>Belastung:</u> Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Luftbildauswertung beauftragt. Das noch nicht vorliegende Ergebnis wird in die Begründung aufgenommen.
----------	--	---

		<i>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNI), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNI entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</i>	
10. 21.08.23	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Mit Schreiben vom 30.01.2023 haben wir bereits zu den von uns zu vertretenden Belangen Stellung genommen. Nach Durchsicht der aktuellen Planunterlagen kommen wir zu folgendem Ergebnis: Wir begrüßen die Aufnahme unserer Hinweise zu Auftreten landwirtschaftlicher Immissionen in den Begründungstext. Hinweise auf die Stellungnahme vom 31.01.2023 Alle weiteren Aspekte unserer vorherigen Stellungnahme halten wir weiterhin, mit der Bitte um Beachtung in den weiteren Planungsschritten, aufrecht. Hinweise zum Geltungsbereich B Aufgrund der vorgesehenen extensiven Nutzung des Geltungsbereiches B, wird dieser langfristig der Bewirtschaftung entzogen. Für künftige Planungen bitten wir Flächenentzüge auf das nötigste Maß zu beschränken. Hinweise vom Forstamt Südostheide Zudem wurde der vorliegende Bebauungsplan um einen weiteren Geltungsbereich C ergänzt. Aufgrund der bisherigen Nutzung äußert sich das zur LWK Niedersachsen gehörende Forstamt Südostheide wie folgt: „Unsere Belange sind betroffen, wenn der Privatwald oder der durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen betreute Wald betroffen ist.“ <u>Geltungsbereich A</u> Durch die Planung ist Wald betroffen, da an das Plangebiet im Osten Wald im Sinne des §2 NWaldLG angrenzt. Es handelt es um mittelalte Bestände die überwiegend aus Birke, Kiefer und Weiden bestehen. Im Bebauungsplan ist der geforderte Waldabstand aus dem RROP von 100 m dargelegt und diskutiert. Der 20 – 30 m breite Korridor für die Knoblauchkröte dient gleichzeitig dem Schutz des Waldrands, daher ist ein Abstand von einer Baumlänge sichergestellt und wir erheben keine weiteren Einwände. <u>Geltungsbereich B</u> Für die Kompensation der Bauvorhaben soll einerseits eine Waldfläche direkt und andererseits eine Ackerfläche am Wald genutzt werden. Dementsprechend	Die Hinweise werden beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. In die Begründung werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

31.01.23		sind auch hier Waldbelange betroffen. Gegen eine Extensivierung der direkt an den Wald angrenzenden Ackerfläche erheben wir keine Einwände. Es ist darauf zu achten, dass durch die Änderung der Nutzungsform keine nachteiligen Auswirkungen auf den Waldbestand entstehen. <u>Geltungsbereich C</u> Prinzipiell unterstützen wir das Entfernen der Späthblühenden Traubenkirsche. Auch das Zurückdrängen der Brom- und Himbeeren sehen wir nicht als nachteilig an. Das Entfernen jeglicher, standortheimischer Weiden ist allerdings kritisch zu sehen. Es sollten einzelne Exemplare erhalten und gefördert werden. Außerdem stellt sich die Frage, ob diese Maßnahmen und der Schutz der Knoblauchkröte den Waldbesitzenden in ihrer Nutzung der Waldfläche einschränken. Auf jeden Fall sollte diese Maßnahme mit dem Waldbesitz abgestimmt sein und im Falle von Einschränkungen entschädigt werden. So lange keine Nutzungsänderung und dem entsprechend eine Waldumwandlung vorliegt haben wir keine weiteren Bedenken. Wir bitten um Beachtung der vorgetragenen Punkte und erheben nur unter dieser Voraussetzung keine Bedenken gegen die Planungen. <u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Hinweise Es wäre sicherzustellen, dass der direkt nördlich des Planungsgebiets angrenzende Wirtschaftsweg dauerhaft für den landwirtschaftlichen Verkehr offen zu halten ist. Gleich so ergeben sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung der nördlich gelegenen Flächen möglicherweise Emissionen (Staub, Lärm, Geruch), die auch in das Plangebiet hineinwirken können. Diese Immissionen wären im künftig als Wohnbaufläche festgesetzten Gebiet zu dulden. Für die Funktion des nördlich angrenzenden Ackers als Kompensation wären die vorgesehenen, beschriebenen Maßnahmen für die Knoblauchkröte einvernehmlich mit den Eigentümern bzw. Bewirtschaftern der Ackerfläche abzustimmen. Anderenfalls wäre dies u.E. ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das Eigentum. Hinweis Für mögliche forstliche Belange wird sich ggfs. unser Forstamt in Gifhorn mit separater Stellungnahme äußern.	Die Hinweise werden beachtet. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
----------	--	---	---

11. 16.01.23	Nds. Landesforsten, Forstamt Wolfenbüttel	<u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Keine Bedenken Wie der vorliegenden Planung zu entnehmen ist, wurde die von mir aufgeworfene Thematik des Waldabstands (siehe meine Stellungnahme vom 04.Mai 2020 zur 42. F-Planänderung) eingehend bearbeitet. Dafür danke ich und habe insofern keine weiteren Anmerkungen.	
12. 09.01.23	Wasserverband Vorsfelde	<u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Keine Bedenken	
13. 19.07.23 13.01.23	Aller-Ohre-Ise-Verband	Keine grundsätzlichen Bedenken Verweis auf die Stellungnahme vom 13.01.2023. <u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweise Bezüglich der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist grundlegend festzuhalten, dass eine Erhöhung des Abflusses zum derzeitigen natürlichen Abfluss nicht möglich ist. Geeignete Maßnahmen, um dies zu erreichen, sind rechtzeitig zu treffen und entsprechend nachzuweisen. Die Möglichkeit der Versickerung in den Teilflächen, in denen es möglich ist, wird seitens des Unterhaltungsverbandes begrüßt. Ferner ist den Bauwilligen die Möglichkeit der Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser nahezu legen, oder besser diese nachhaltige Nutzungsmöglichkeit im B-Plan festzulegen und vorzuschreiben. Darüber hinaus sollte die Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert werden, auch dazu sollten Festlegungen getroffen werden, die neben der Bebauung, auch die weitere Nutzung bzw. Versiegelung der Grundstücke einbezieht.	Die Hinweise werden beachtet. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
14. 17.01.23	TenneT GmbH	<u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Nicht berührt Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	
15. 29.12.22	Avacon AG (AVA Leitungsauskunft)	<u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Hinweis zu Versorgungsanlagen Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Im Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der o.g. Unternehmen liegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

16.	Deutsche Post AG		
17. 24.07.23 19.01.23	Deutsche Telekom Technik	Hinweis Die Stellungnahme vom 19.01.2023 gilt weiterhin. <u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Hinweise zum Ausbau der Telekommunikationslinien Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Prüfung der Ausbauentscheidung ist möglich, sowie wir Angaben zu den geplanten Wohneinheiten erhalten. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordination mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet.

		ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.	
18.	Deutsche Funkturm GmbH		
19.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien		
20.	LEA Landeseisenbahnaufsicht		
21.	LNVG Landesnahverkehrsgesellschaft NDS		
22.	KVG Betriebshof Helmstedt		
22.	Staatliches Baumanagement Braunschweig		
23. 31.07.23	LSW Netz Wolfsburg	Keine Bedenken	

03.01.23		<u>Stellungnahmen frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Keine Bedenken Hinweise zu Versorgungsleitungen für Strom und Gas Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen für Strom und Gas. Diese Leitungen bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen unsere Versorgungsanlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk Leitungen und Kabel nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.	Die Hinweise werden beachtet.
31.01.23		Hinweis zur Netzstation In Ergänzung unserer Stellungnahme vom 03.01.2023 zum Bebauungsplan „Östlich Seniorenzentrum“ teilen wir Ihnen mit, dass zu Elektrizitätsversorgung des Geltungsbereiches die Errichtung einer Netzstation an zentraler Stelle erforderlich ist. Die erforderliche öffentliche Grundstücksfläche beträgt ca. 33m² (6x5,5m) und muss für schwere Fahrzeuge (LKW und Kran) zugänglich sein. Wir bitten Sie uns ggf. Standortvorschläge zur Abstimmung zu unterbreiten.	Der Hinweis wird beachtet. Der mit der LSW Netz abgestimmte Standort der erforderlichen Netzstation wurde im Bebauungsplan festgesetzt.
24. 06.02.23	Vodafone GmbH	<u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Keine Einwände Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:	
25. 11.08.23	WOBCOM GmbH	Hinweis Bitte senden Sie die Bauanfragen an planauskunft@lsw.de	Der Hinweis wurde beachtet. Die LSW Netz wurde im Planverfahren beteiligt.
26.	Staatliches Baumanagement Braunschweig		
27.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		

28. 02.01.23	BAIUD der Bundeswehr	<i>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</i> Keine Bedenken <i>Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich.</i>	
29. 20.07.23	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt	Keine Bedenken	
05.01.23		<i>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</i> Keine Bedenken	
30.	Industrie- und Handelskammer Braunschweig		
31. 21.08.23	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Keine Bedenken	
02.02.23		<i>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</i> Keine Bedenken	
32.	Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim		
33.	Landeskirchenamt Wolfenbüttel		
34.	Agentur für Arbeit		
35.	Finanzamt Helmstedt		
36. 10.08.23	Polizeiinspektion Helmstedt	Keine Bedenken Mit Stellungnahme vom 02.03.2023 wurde die Freigabe der Straßenverbindung zwischen der nördlichen und südlichen Teilfläche angeregt. Dieses wurde von Ihnen im nun vorliegenden Entwurf umgesetzt. Wir befürworten die geänderte Anbindung der südlichen Teilfläche an das Stadtgebiet über den Mittelweg zur Bahnhofstraße, ohne den ursprünglich geplanten Umweg über das Baugebiet Hasenberg.	
03.02.23		<i>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</i> Hinweis Die beiden Baugebiete Teil Nord und Teil Süd sollen lediglich durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verbunden sein. Diese soll im	Der Hinweis wird berücksichtigt Die zunächst vorgesehene verkehrliche Trennung der nördlichen und südlichen Teilflächen wird nicht weiter verfolgt. Die bisher nur für den Havariefall zulässige

		<i>Fall einer Havarie bei Störungen und Gefahr eine Notüberfahrt zwischen den beiden Siedlungsteilen bieten. Damit diese ausschließlich im Havarie Fall genutzt wird, sind bauliche Maßnahmen vorzusehen (z.B. Poller, Schranke oder Ähnliches). Dies wird von hier kritisch gesehen, denn es sollte stets eine zweite Ausfahrt bzw. Einfahrt aus den Teilgebieten ohne Einschränkungen möglich sein, die im Gefahrfall sofort nutzbar wäre.</i>	<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird geändert und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</i>
37.	Freiwillige Feuerwehr, Zivil- und Katastrophenschutz		

Interessenverbände

IV 1. 11.08.23	Nds. Landvolk	In der Ortschaft Velpke bietet sich als potentieller Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen eine ca. 5 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten der Ortslage an. Hinweise Es ist sicherzustellen, dass der direkt angrenzende, im Norden gelegene, Wirtschaftsweg für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin zu befahren ist. Ebenfalls ist die Verbindung zu den nördlich gelegenen Ackerflächen sicherzustellen. Möglicherweise entstehende Emissionen und Immissionen, durch die Nutzung der nördlich angrenzenden Flächen sind als ortsüblich zu tolerieren. Das Plangebiet schließt an die vorhandenen, benachbarten Siedlungsteile 'Sandweg' im Süden und der Seniorenwohnanlage im Westen an sowie an die westlich des alten Bahndamms gelegenen Baugebiete 'Steinkamp' und 'An der Bünne'. Die Flächen des Plangebietes stehen kurzfristig zur Verfügung und bieten die Möglichkeit einer wirtschaftlichen, verkehrlichen Erschließung über das innergemeindliche Straßennetz. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch Einbindung in die vorhandenen Netzsysteme vorgesehen. Geltungsbereich A Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage von Velpke, nördlich des Mittelweges und östlich vom Haseldamm. Der Geltungsbereich A des Bebauungsplanes erfasst die Flurstücke 292/3, 292/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 295/3 (Mittelweg) und 185/292 (Haseldamm) in der Flur 9 der Gemarkung Velpke mit einer Gesamtfläche von ca. 7,1 ha. Geltungsbereich B	Die Hinweise werden beachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.
-------------------	---------------	--	--

		Die Ausgleichsfläche liegt nördlich des Plangebietes, östlich der ehemaligen Bahnlinie. Der Geltungsbereich B erfasst das Flurstück 581/265 in der Flur 11 der Gemarkung Velpke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha. Geltungsbereich C Der Geltungsbereich C erfasst das Flurstück 294/2 in der Flur 9 der Gemarkung Velpke mit einer Gesamtfläche von ca. 0,5 ha. Die Ausgleichsfläche liegt östlich, in ca. 200 m Entfernung von der östlichen Grenze des Baugebietes des Plangebietes, auf der Südseite eines Wirtschaftswegs. 5.10.5 Entwicklung der Landlebensräume der Knoblauchkröte (Geltungsbereich B und C) Für die Eingriffe durch den B-Plan „Östlich Seniorenzentrum“ in Landlebensraum der Knoblauchkröte werden zur Verbesserung der Habitatqualitäten der Art im Bereich bekannter Vorkommen der Knoblauchkröte ein bislang konventionell genutzter Acker mit einer Flächengröße von 10.918 m² in eine extensiv bewirtschaftete Fläche überführt. Zulässig ist eine überwiegend bearbeitungsfreie Ackerbrache ohne Einsatz von Spritzmitteln oder Düngung, der Anbau von Winterweizen oder Winterroggen in doppelten Saatreihenabstand und ausschließlich eine schonende, flachgründige Bodenbearbeitung im Spätherbst mit Grubber zur Herstellung einer einjährigen Schwarzbrache. Die Ausweisung des Wohngebietes ist mit dem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft verbunden. In Abwägung der vorliegenden Belange lässt sich der Verlust dieser Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vermeiden. Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen in Velpke nicht zur Verfügung. Bedenken Zusammenfassend stellen wir fest, dass durch die Planung landwirtschaftliche Belange berührt werden und erheben erhebliche Bedenken gegen die Planung.	Die Bedenken werden nicht beachtet. In der Stellungnahme werden zwar erhebliche Bedenken gegen die Planung geäußert, eine konkrete Aussage gegen was sich die Bedenken richten, liegt nicht vor. Eine Abwägung ist nicht möglich.
IV 2.	NABU Niedersachsen		
IV 3. 02.02.23	BUND Kreisgruppe Helmstedt	<u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Die vorgesehene Lage des Baugebietes ist aus Sicht des BUND nicht vereinbar mit den Anforderungen des Naturschutzgebietes Velpker Schweiz und wird	

		daher von uns abgelehnt. Eine ausführlichere Begründung wird nachgereicht.	
IV 4.	Landesverband für Erneuerbare Energien		

**Nachbargemeinden und
Mitgliedsgemeinden**

N 1.	Stadt Wolfsburg		
N 2. 08.08.23	Stadt Oebisfelde	Keine Bedenken	
N 3. 03.01.23	Gemeinde Danndorf	<u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Keine Bedenken	
N 4. 03.01.23	Gemeinde Grafhorst	<u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Keine Bedenken	
N 5. 29.12.22	Gemeinde Bahrdorf	<u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Keine Bedenken	
N 6. 29.12.22	Gemeinde Groß Twülpstedt	<u>Stellungnahme frühzeitige Behördenbeteiligung</u> Keine Bedenken	

Private Stellungnahmen gem. § 3 (2) Beteiligung der Öffentlichkeit

P 1. 09.08.23	Dieter Gombert Am Schwarzen Weg 49 38458 Velpke	Hinweise Ich habe 2 Umweltberichte der Fa. Biodata GBR in Ihren PDF-Dateien gefunden, einen vom 22.05.2023 (eingebunden in den Bebauungsplan Östliches Seniorenzentrum des Planungsbüros Schütz vom 30.05.2023 hinter der Begründung des Bebauungsplans) und einen vom 02.06.2023 in einer separaten PDF-Datei. In der älteren Fassung vom 22.05.2023 wird in Pkt. 2.3 Verkehrliche Erschließung im Text S. 5 noch von einer Einbindung des Baugebietes über die Varian-	Die Hinweise werden beachtet. Ein aktueller Umweltbericht wurde den TÖBs nachgereicht. Die Skizze auf S. 72 des Umweltberichts wird korrigiert.
------------------	---	--	--

04.05.23 Nicht fristge- recht.	te Obisfelder Str./ Hasendamm ausgegangen, was auch aus den Skizzen: Lage der Maßnahme S. 52 sowie S. 70 hervorgeht. In der neuen Fassung des Umweltberichtes vom 02.06.2023 ist der Text zu Pkt. 2.3, S. 5 und eine Skizze: Lage der Maßnahme S. 54 berichtigt worden, eine Skizze auf S. 72 jedoch nicht. <u>Stellungnahme frühzeitige Bürgerbeteiligung</u> <u>Bedenken und Anregungen</u> In diesem Schreiben beziehe ich mich auf unser persönlich am 11.04.2023 geführtes Gespräch zu o.a. Thema, das ich als sehr konstruktiv und angenehm empfunden habe. Ich wollte mich über den aktuellen Stand des Verfahrens informieren, nachdem ich infolge meines Urlaubs keine Einsicht in die offengelegten Unterlagen vor Ort nehmen konnte. Vielen Dank, dass Sie mir einen Überblick über den aktuellen Planungsstand gewährt und einen Ausblick über den weiteren Werdegang gegeben haben. Hierbei und bei einer online-Sichtung im Nachhinein habe ich festgestellt, dass in der aktuellen Planung zwar ein etwas breiterer Grüngürtel zwischen dem Baugebiet und dem östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet vorgesehen ist, die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes über das Baugebiet "Hasenberg" und direkt am Südrand des Landschaftsschutzgebietes vorbei aber augenscheinlich immer noch Bestand hat. (Selbst wenn die gesamte Planung auf Grund der Initiative Schulerweiterung Velpke aus Ende März 2023 noch einmal überarbeitet würde, ist m.E. von den politischen Entscheidungsträgern ohne Anstoß keine Änderung der nicht sinnvollen Verkehrsführung angedacht.) In zahlreichen Schreiben habe ich seit Ende 2017 bereits zu diesem Thema Stellung genommen und bereits meine sachlich fundierten Anmerkungen und Bedenken im Rahmen der Bürgerbeteiligung des Bebauungsplans "Hasenberg" eingebracht, die auch Eingang in die entsprechende Abwägungstabelle gefunden haben (vgl. Gemeinde Velpke: Bebauungsplan "Hasenberg": Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB vom 24.03.2020 bis zum 04.05.2020; Stand 25.05.2020, Seite 24 - Seite 36, insbes. Pkt. 6: Abschließende Wertung zur geplanten Verkehrsführung). Wider Erwarten ist hierbei allerdings keine korrekte Abwägung durchgeführt worden, sondern lediglich festgestellt worden: "Die Bedenken werden nicht berücksichtigt. Es liegt bereits ein politischer Beschluß zur Verkehrsführung vor." Daraus war für mich ableitbar, dass hier mit einem politischen Beschluss eine gesetzlich vorgeschriebene Abwägung von sachlich fundierten Anmerkungen ausgehebelt wurde (im Umkehrschluß: politischer Beschluss = unsachlicher	Die Bedenken und Anregungen werden berücksichtigt. Es erfolgt eine verkehrliche Anbindung des Baugebiets über den Mittelweg. Eine Erschließung über das Baugebiet Hasenberg wird nicht weiter verfolgt.
--	--	---

		Beschluss), wurde meinerseits am 25.06.2020 eine Beschwerde an die Samtgemeine Velpke mit detaillierter Begründung eingereicht, die als Anlage noch-mals beigelegt ist. Mit Schreiben vom 16.09.2020 hat die Samtgemeinde auf meine Beschwerde geantwortet, sinngemäß mit dem Hinweis, dass für das Baugebiet "Hasenberg" die Erschließung bereits thematisiert und abgewogen worden sei, für das Bau-gebiet "östlich des Seniorenzentrums" damals noch nicht, und dass damit eine neue Beteiligung von Behörden und der Öffentlichkeit im Rahmen der weiterfüh-renden Planung möglich sei. In unserem Gespräch bestand Einigkeit, dass es für eine öffentliche Stellung-nahme noch nicht zu spät sei. Da sich inhaltlich nichts an meinen damaligen Kritikpunkten geändert hat (nur geht es jetzt um das eigentliche Baugebiet "Östlich des Seniorenzentrums" mit einer entsprechender Verkehrsanbindung) und diese bereits der Gemeinde Velpke bekannt sind, spricht aus meiner Sicht nichts dagegen, meine vorhandenen Informationen 1 zu 1 in die Abwägungsta-belle für das Baugebiet "Östlich des Seniorenzentrums" zu übertragen. Wir sind m.E. so verblieben, dass ich Ihnen mein Begehren noch einmal schrift-lich zu-kommen lasse, was hiermit geschehen ist, und dass Sie die Kritikpunkte in Ihren weiteren internen Abstimmungsgesprächen mit berücksichtigen und die von mir gewünschte Einarbeitung in die Abwägungstabelle vornehmen. Dies wären dann die Formulierungen in der Unterlage: Anlage zur Beschwerde gegen eine sachfremde und rechtlich unzureichende Behandlung einer privaten Stellungnahme im Rahmen des öffentlichen Ausle-gungs- und Abwägungsverfahrens, Auszug aus der privaten Stellungnahme P 1. Dieter Gombert vom 27.04.2020 Pkt. 6. Abschießende Wertung zur geplanten Vorgehensweise Bedenken, inkl. Anlistungen der Schädigungen Pkt. 1 - 9 in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht bei Beibehaltung der bisher vorgesehenen Verkehrsanbindung. Wenn Sie unser Abstimmungsgespräch auch so im Gedächtnis haben, wie o.a. beschrieben, bitte ich um kurze Bestätigung zur Vorgehensweise; falls ich etwas falsch aufgefasst haben sollte, bitte ich ebenfalls um eine entsprechende Rü-ckinformation. Bei weiteren Informationen oder unklaren Sachverhalten kommen Sie bitte gerne auf mich zu. Beschwerde vom 15.06.2020 Gemeinde Velpke Bebauungsplan "Hasenberg" Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von	
--	--	--	--

		24.03.2020 bis zum 04.05.2020 Stand 25.05.2020 Beschwerde gegen eine sachfremde und rechtlich unzureichende Behandlung einer privaten Stellungnahme im Rahmen des öffentlichen Auslegungs- und Abwägungsverfahrens Hiermit lege ich Beschwerde gegen die Behandlung meiner Stellungnahme im o.a. Auslegungs- und Abwägungsverfahren (mit Schwerpunkt auf die geplante Verkehrsführung zum Baugebiet "östliches Seniorenzentrum" über das Baugebiet Hasenberg") ein und fordere eine ordnungsgemäße Abwicklung. Begründung: Bereits auf der Sitzung des Gemeinderates am 07.12.2017, auf der der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet östlich des Seniorenzentrums gefasst wurde, kam es zu einem Eklat mit Sitzungsunterbrechung, weil einem Teil der Gemeinderatsmitglieder die im "Helikoptergutachten" vorgesehene kurze Zuführung zum Gebiet nicht genehm war und daher eine umständlichere und belastungsreichere Variante favorisiert wurde. Zu dem Baugebietsvorhaben hatte ich seinerzeit neben meinen mdl. auf den betreffenden Ratssitzungen im Rahmen der Einwohnerfragestunde vorgetragenen Fragen auch bereits zwei Schreiben (vom 18.02.2018 und 13.12.2018) mit Fragen an die Verwaltung der Samtgemeinde und den Rat der Gemeinde mit der Bitte um Stellungnahme übergeben, zu denen bis heute keine Rückantwort vorliegt. Auf Nachfrage wurde mir betont, dass im Zuge der Realisierungsplanung meine Bedenken, wenn denn noch erforderlich, nochmals eingebracht werden können. Dies ist in meiner Bürger-Stellungnahme zum Baugebiet "Hasenberg" und zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans Baugebiet "Hasenberg" und Baugebiet "östliches Seniorenzentrum" vom 27.04.2020 geschehen. In den entsprechenden Abwägungstabellen sind von den Abwägungserstellern einige Sachverhalte unrichtig dargestellt worden (z.B. dass sich die Gemeinde bei der Planung der Baugebiete an dem bestehenden Baugebiet "Sandkamp" orientieren will und dann bereits beim Baugebiet "Hasenberg" im Bezug auf Abstandsvorgaben deutlich davon abweicht oder dass explizit ausgeführt wird, dass seine verkehrstechnische Anbindung (vom Hasenberg aus) an den Feldmarkinteressengemeinschaftsweg zur Zeit nicht beabsichtigt wird, wobei an anderen Stellen der Vorlagen dem selbst widersprochen wird). Dies zeugt von einer nicht hinreichend sachbezogenen Abwägung. Wenn jedoch erhebliche Bedenken, so zur geplanten, ökonomisch und ökolo-	
--	--	---	--

	gisch unsinnigen Umweg-Verkehrsführung mit gravierenden schädlichen Folgen für die Allgemeinheit (im Vergleich zur früher projektierten "kurzen" Anbindungs-lösung) geäußert werden (eine Kurzzusammenfassung der zusätzlichen Belastungen für Mensch und Umwelt ist in der Anlage nochmals beigelegt). dann ist ein lapidarer Hinweis darauf, dass die Bedenken nicht berücksichtigt werden, weil bereits ein politischer Beschluss zur Verkehrsführung vorliegt, absolut unzureichend und rechtlich bedenklich. Hier wird keine (rechtmäßige oder nicht rechtmäßige, sachgerechte oder nicht sachgerechte) Abwägung durchgeführt, sondern eine vernünftige, umfassende Abwägung aus "politischen" Gründen (was das auch immer heißen mag) abge-blockt. Ich bin der Meinung, dass die Verwaltung und die politischen Entscheidungsträger ihrer Verantwortung im Rahmen ihrer Berufs- oder Mandatsausübung für die Gemeinde, ihre Bewohner und die Umwelt gerecht werden müssen und für jeden Bürger nachvollziehbar gewissenhaft abwägen und entscheiden sollten, dass die durch die Baugebiete sowieso entstehenden zusätzlichen Belastungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Eine sachorientierte Analyse der diversen Beschädigungsfelder für die Velpker Bürger und die Umwelt müsste beiden Entscheidungsträgern zu einer Umbesin-nung und zu einer damit verbundenen Änderung der bisherigen Planungsvorga-ben führen. Daher bitte ich Sie, mit den politischen Entscheidungsträgern das Thema noch einmal aufzugreifen und diesbezügliche Änderungen in Ihre weiterführenden Planungen einfließen zu lassen. Bereits jetzt schon vielen Dank dafür. Anlage zur Beschwerde vom 15.06.2020 Anlage zur Beschwerde gegen eine sachfremde und rechtlich unzureichende Behandlung einer privaten Stellungnahme im Rahmen des öffentlichen Ausle-gungs- und Abwägungsverfahrens Auszug aus der Abwägungstabelle Auszug aus der privaten Stellungnahme P 1. Dieter Gombert vom 27.04.20 6.) Abschließende Wertung zur geplanten Verkehrsführung Bedenken Die o.a. Ausführungen sollen verdeutlichen, dass die vorgelegten Unterlagen für	
--	--	--

	nicht hinreichend gehalten und entsprechende Nachbesserungen erwartet werden. Für die unter Pkt.: 5.) angesprochene Thematik fasse ich noch einmal zusammen, warum eine Offenlegung und zeitnahe Bewertung der nach den bisherigen Erkenntnissen immer noch geplanten verkehrstechnischen Anbindung des Baugebietes "östliches Seniorenzentrum" über den „Hasenberg“ direkt am Waldrand des Landschaftsschutzgebiets vorbei, bereits schon zu diesem Zeitpunkt erforderlich ist. Ausgangspunkt war der Beschluss der Samtgemeinde vom 07.12.2017 die Verkehrsanbindung des Baugebietes „östliches Seniorenzentrum“ über den „Hasenberg“ zu gestalten, da die im "Helikoptergutachten" vorgeschlagene direkte Anbindung über den Mittelweg schon als sehr belastet angesehen wurde (s.o.). Es besteht keine absolute Notwendigkeit zur Umsetzung des Vorhabens. Eine Realisierung (wohl gemerkt ohne Not) würde bei zahlreichen, in den Auslegungsunterlagen aufgezählten Schutzgütern, deren erhebliche Beeinträchtigungen alleine schon in den Unterlagen zu den Baugebietsvorhaben dokumentiert sind, zu weiteren zusätzlichen Belastungen führen. Eine Realisierung hat folgende schädliche Auswirkungen infolge: 1.) einer zusätzlichen Belastung für die künftigen Bewohner des Baugebietes "östliches Seniorenzentrum", da sie infolge der verlängerten Umweg - Verkehrsführung durch den Ort Velpke bis zum Ortsausgang nach Osten, durch den „Hasenberg“ nach Norden und dann zurück nach Westen in Richtung Dorfmitte einen höheren Zeit- (Streckenverlängerung) und Kostenaufwand (erhöhte Treibstoffkosten) in Kauf nehmen müssen. 2.) einer zusätzlichen Belastung der künftigen Bewohner des wesentlich kleineren Baugebietes „Hasenberg“, die ein hohes Durchfahrtsvolumen mit einhergehender Umweltbeeinträchtigung (Lärm, Abgase, Feinstaub) erdulden müssen. 3.) einer zusätzlichen Belastung der Anrainer der Oebisfelder Straße und des Baugebietes „Sandweg“ (Begründung siehe Pkt.: 2.) Durch die Pkt.: 1.) - 3.) zusammengefasst, werden mit dieser Verkehrsführung wesentlich mehr Velpker Bürger belastet als über die kurze Anbindung. 4.) einer zusätzlichen Belastung der Umwelt (durch zusätzliche Abgase und Lärm). 5.) einer zusätzlichen Belastung des Klimas (durch erhöhten CO₂-Ausstoß). 6.) einer zusätzlichen Belastung des für den Naturschutz wertvollen Bereichs (Vorranggebiet Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet ruhige Erholung gem. LRP) infolge von neu generiertem Straßenverkehr durch Bau der Verbindungsstraße vom Gebiet "Hasenberg" an das Gebiet „östliches Seniorenzentrum“ mit	
--	---	--

		den damit verbundenen Schädigungen. 7.) einer zusätzlichen Belastung in einem (gem. LPR) für Naturschutz wertvollen Bereich, der auch als Ausweisung zum Naturschutzgebiet vorgesehen ist, durch neugenerierten Straßenverkehr. 8.) einer zusätzlichen Belastung von Flächen mit einer für die Fauna hohen Bedeutung infolge neu generiertem Straßenverkehr mit Straßenführung direkt am Waldrand des LSG vorbei. 9.) einer zusätzlichen Belastung von Waldrändern und Übergangszonen, die gem. RROP grundsätzlich von Bebauungen und sonstigen Nutzungen freizuhalten sind, durch direkte Vorbeiführung der Zuwegung am betroffenen Gebiet. Darüber hinaus stellt das betroffene Gebiet Ergänzungszonen bar. Pufferbereiche (LSG östlich des Gebietes "östliches Seniorenzentrum") und in Teilbereichen Flächen mit einer zu sichernden und verbessernden Bedeutung dar. Sollte die Liste nicht vollständig sein, wird um Nachsicht gebeten. In der Gesamtheit wird aber deutlich, dass die Weiterführung dieser Planung als widersinnig und ermessensfehlerhaft anzusehen und damit abzuändern ist. Ein Flächennutzungsplan hat gem. BauGB die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Soweit mir bekannt ist, unterliegen die Mitglieder der Verwaltung und die politischen Entscheidungsträger in der Samt-/ Gemeinde der Verpflichtung, dem Wohle der Samt-/ Gemeinde und Ihrer Bürger zu dienen und ihre Amtspflichten gewissenhaft unter Berücksichtigung bestehender Vorgaben und Richtlinien zu erfüllen. Aus meinen o.a. Ausführungen geht hervor, dass die bisher vorgelegten Planungen der Gemeinde als rechtlich bedenklich und abwägungsfehlerhaft anzusehen sind. Daher fordere ich Sie auf, Ihre Planungen auf Basis meiner Bedenken abzuändern. Abwägungsergebnis seitens der Abwägungsverantwortlichen (?) Die Bedenken werden nicht berücksichtigt. Es liegt bereits ein politischer Beschluss zur Verkehrsführung vor.	
--	--	---	--

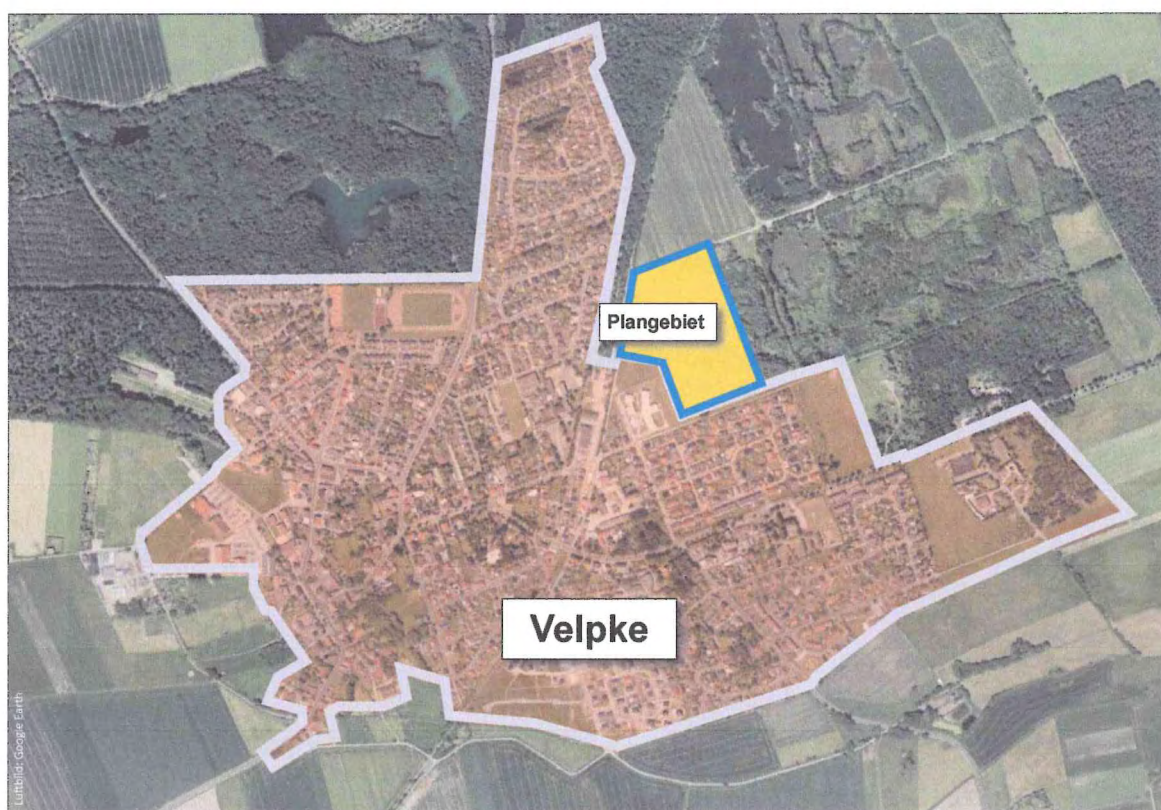
Gemeinde Velpke



Bebauungsplan Östlich Seniorenzentrum

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Zusammenfassende Erklärung



Zusammenfassende Erklärung § 10a Abs. 1 BauGB

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gem. § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

A Ziel des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Velpke hat die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 'Östlich Seniorenzentrum' beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen zu schaffen. Mit der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans erfüllt die Gemeinde ihre vom Gesetzgeber übertragenen, hoheitlichen Aufgaben entsprechend dem Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

In der Gemeinde Velpke sind keine freien Bauplätze vorhanden. Zur Erfüllung der zugewiesenen Aufgabe als Grundzentrum werden in der Gemeinde Velpke zur Stärkung des Wohnstandortes neue Bauflächen bedarfsgerecht entwickelt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 7) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt. Eine „nachhaltige Entwicklung“ verfolgt das Ziel, die Lebensgrundlagen und Entwicklungschancen für jetzige und künftige Generationen zu sichern bzw. wieder herzustellen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken sind innerhalb von Velpke ausgeschöpft. Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll die Bereitstellung von Bauplätzen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Als potentieller Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen bietet sich die ca. 6 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten der Ortslage an. Das Plangebiet schließt an die vorhandenen, benachbarten Siedlungsteile 'Sandweg' im Süden und der Seniorenwohnanlage im Westen an sowie an die westlich des alten Bahndamms gelegenen Baugebiete 'Steinkamp' und 'An der Bünne'.

Die Flächen des Plangebietes stehen kurzfristig zur Verfügung und bieten die Möglichkeit einer wirtschaftlichen, verkehrlichen Erschließung über das innergemeindliche Straßennetz. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch Einbindung in die vorhandenen Netzsysteme vorgeesehen.

Die Ausweisung des Wohngebietes ist mit dem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft verbunden. In Abwägung der vorliegenden Belange lässt sich der Verlust dieser Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vermeiden. Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen in Velpke nicht zur Verfügung.

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. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, bewerteten und beschriebenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung werden nachfolgend zusammengefasst.

Zur Vorbereitung des Bauleitverfahrens sind zum Schutzgut Pflanzen und Tiere naturschutzfachliche Untersuchungen zur Biotopsituation, zu den Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien durchgeführt worden; weitere schutzgutrelevante Informationen wurden über öffentliche Datenquellen eingeholt.

Insgesamt stellt sich der Planbereich als von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung bzgl. der Biotopausstattung dar. Lebensraum bietet die Fläche hauptsächlich als Nahrungsgebiet für in Gehölzen brütende Vogelarten. Eine hohe Bedeutung erlangt die Planfläche als Landlebensraum für Amphibien – speziell für die Knoblauchkröte – aufgrund der gut grabbaren, sandigen Böden und der bestätigten Vorkommen der Art in den Teichen des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Velpker Schweiz“.

Die nach Bundesnaturschutzgesetz kompensationspflichtigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch Aufstellung des Bebauungsplans werden teilweise innerhalb des Geltungsbereiches sowie außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Vorgesehen ist eine naturschutzfachliche Aufwertung eines 20-35 m breiten Streifens an der Ostgrenze des Plangebiets als Landlebensraum für die Knoblauchkröte, Nahrungshabitat für Brutvögel und für die Biotopvielfalt allgemein. Unter anderen sind Gehölzpflanzungen (Bäume, Hecken) und die Herstellung einer extensiv gepflegten Trockenrasenfläche geplant. Zudem steht eine Ackerfläche für Maßnahmen zur Verfügung, welche diesen als Lebensraum für die Knoblauchkröte aufwertet.

Nach Umsetzung aller Maßnahmen (Vermeidung bzw. Minderung, Kompensation) verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen nach Bundesnaturschutzgesetz.

C Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 09.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 statt. Es bestand die Möglichkeit der Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Die Bürgerinnen und Bürger hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine nicht fristgerechte Stellungnahme eingegangen. Diese wurde abgewogen und weitestgehend berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden geändert.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 30.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06. Februar 2023 aufgefordert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vom Landkreis Helmstedt, vom Regionalverband Großraum Braunschweig, von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, von dem LBEG Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie, der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und von der Polizeiinspektion vorgetragen.

Die Anregungen wurden abgewogen und weitestgehend berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden ergänzt und differenziert. In die Begründung und in den Umweltbericht sind zusätzliche Angaben und Ausführungen aufgenommen worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB wurde 25.07. bis 25.08.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2023 über die öffentliche Auslegung informiert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vom Landkreis Helmstedt, vom Regionalverband Großraum Braunschweig, von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, von dem LBEG Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie, der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und vom Landvolk vorgebracht. In den Stellungnahmen erfolgten u.a. Hinweise und Anregungen zu Umweltbelangen, zum Umweltbericht, zur Ausbauplanung der Freiflächen, verkehrlichen Erschließung, zur Rohstoffsicherung und zur Bauwirtschaft sowie zu landwirtschaftlichen Belangen. Es wurden zusätzliche Hinweise und redaktionelle Änderungen in die Begründung und den Umweltbericht vorgenommen.

D Abwägung

Vorgetragene Belange sind bereits im Planverfahren im Rahmen der planerischen Abwägung erkannt und bei den Festsetzungen berücksichtigt worden. Des Weiteren wurden Abwägungsunterlagen erarbeitet, um dem Rat der Gemeinde Velpke eine Gewichtung der einzelnen Belange zu ermöglichen. Der Rat der Gemeinde Velpke hat gem. § 1 Abs. 7 BauGB vor dem Satzungsbeschluss eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Velpke am 26.10.2023 gefasst.

E Gründe für die Auswahl des Planes

Die Bebauungsplanaufstellung wurde durchgeführt mit der Zielsetzung, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen zu schaffen. Velpke hat innerhalb der Samtgemeinde der zentralörtlichen Zuweisung eines Grundzentrums zu erfüllen. Aus raumordnerischer Sicht ist die Siedlungsentwicklung, besonders die Entwicklung von Wohnstätten, vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung von Velpke aufgrund der örtlichen Situation räumlich sehr begrenzt. Freie Bauplätze sind nicht vorhanden, das Potential der Innenentwicklung ist ausgeschöpft.

Vor diesem Hintergrund und einer anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Velpke ein Entwicklungskonzept erstellt. Das Entwicklungskonzept diene der Entscheidungsfindung für die weitere bauliche Entwicklung in Velpke. Im Rahmen der Untersuchung hat sich ergeben, dass innerhalb des Siedlungsgefüges nur im geringen Umfang Freiflächen und Baulücken, die unter ortsplanerischen Gesichtspunkten für eine Bebauung geeignet wären, vorhanden sind. Zur Entwicklung von Wohnbauflächen wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als der geeignetste Standort ermittelt. Sinnvolle Alternativen stehen nicht zur Verfügung.

F Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der vom Rat der Gemeinde Velpke am 05.10.2023 beschlossene Bebauungsplan Östlich Seniorenzentrum ist am 08.11.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 48 für den Landkreis Helmstedt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.11.2023 rechtsverbindlich geworden.

Velpke, den 15.11.2023

L. S.

Spaleck
Gemeindedirektor

