

# Gemeinde Grafhorst

Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Velpke



## Begründung zum Bebauungsplan In den Morgen III

Zugleich 1. teilweise Änderung Bebauungsplan In den Morgen II



Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
2.	Bebauungs- und Erschließungskonzept	5
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	8
3.2	Vorrangige Innenentwicklung	9
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Landschaftsplanung	11
3.5	Bebauungsplan	11
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
4.2	Art der baulichen Nutzung	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Baugrenzen / Bauweise	13
4.5	Verkehrsflächen	13
4.6	Ver- und Entsorgung	14
5.	Beurteilung der Lärmimmissionen	17
5.1.	Straßenverkehrsgeräusche	17
5.2.	Schienenverkehrsgeräusche	18
5.3.	Gesamtlärmbelastung	19
5.4.	Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen	19
6.	Spielplätze	20
7.	Umweltbericht	20
8.	Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
9.	Grünordnerische Empfehlungen	21
10.	Flächenbilanz	22
11.	Bodenordnung	22
12.	Kosten	22
13.	Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	22
14.	Bauleitplanverfahren - Abwägung	23
15.	Verfahrensvermerk	23
	Umweltbericht	



## 1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Grafhorst hat am 13.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'In den Morgen III' beschlossen.

Grafhorst gehört als politisch selbständige Gemeinde innerhalb der Samtgemeinde Velpke zum Landkreis Helmstedt. Die Gemeinde Grafhorst liegt im Norden des Samtgemeindegebietes in direkter Nachbarschaft zur Stadt Wolfsburg. In Grafhorst leben zur Zeit ca. 1000 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von knapp 10 km<sup>2</sup>.

Im Jahre 1212 wurde Grafhorst zum ersten Mal urkundlich erwähnt. 2012 wurde in der Gemeinde das 800jährige Jubiläum gefeiert.

Die ursprünglich durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägte Ortschaft hat in den letzten 60 Jahren den für ländliche Gemeinden üblichen Strukturwandel zum Wohnstandort vollzogen. Dieser Wandel wurde in Grafhorst durch die räumliche Nähe zur Stadt Wolfsburg beeinflusst.

Grafhorst ist ein lebendiges Dorf mit öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Für Kinder im Vorschulalter besteht die Möglichkeit eine Kindertagesstätte in Grafhorst zu besuchen. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Vereine und Einrichtungen wie Turn- und Sportverein, Schützenverein, Reitgemeinschaft, Angelsportgemeinschaft, Freiwillige Feuerwehr, DRK-Ortsgruppe, Kyffhäuserkameradschaft, Seniorenkreis und evangelische Kirchengemeinde mit der Frauenhilfe an.

Ergänzend tragen auch die landschaftliche Einbettung und die Nähe zu Naherholungsbereichen zur Attraktivität von Grafhorst als Wohnstandort bei und erklären die Nachfrage nach Bauflächen.

Diesem Bedarf an freien Bauplätzen kann in Grafhorst augenblicklich nicht entsprochen werden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken wurden geprüft. Eine Bebauung der wenigen potentiellen Baulücken scheitert derzeit an den bestehenden Eigentumsverhältnissen. Freie Baugrundstücke in Neubaugebieten sind nicht mehr vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst eine ca. 3,0 ha große Fläche im Süden der Ortslage. Das Plangebiet schließt im Westen und Norden an vorhandenen Siedlungsflächen an.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere des Immissionsschutzes können an diesem Standort gewährleistet werden. Die Erschließung des Baugebietes kann über die Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes erfolgen. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird 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. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung werden im Umweltbericht ausführlich erläutert und abgewogen.

Mit der im Parallelverfahren aufgestellten 48. Flächennutzungsplanänderung wird dem planungsrechtlich erforderlichen Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.3 BauGB entsprochen.

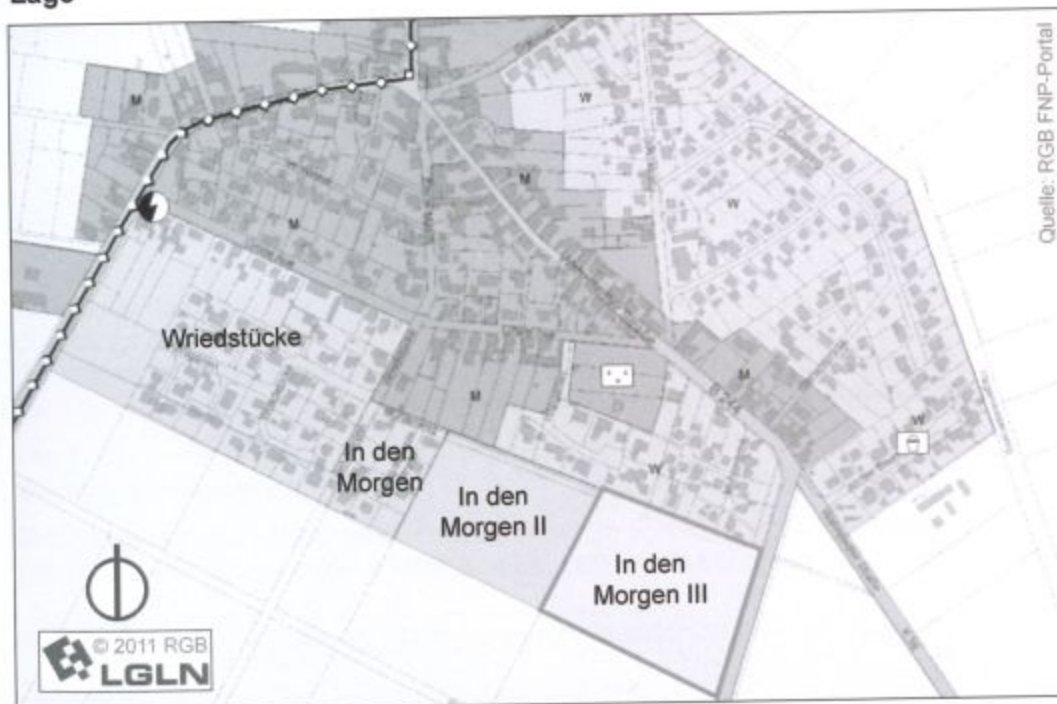
Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des neuen Baugebietes im Süden der Ortslage geschaffen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 6) 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. Für den Fortbestand der Ortschaften ohne zugewiesener zentralörtlicher Funktion ist es notwendig, den Entwicklungsspielraum auszuschöpfen, um der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegen zu wirken. Nur so können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die Bildungseinrichtungen erhalten bleiben. Ohne Entwicklungsmöglichkeiten in den Ortsteilen ist der Erhalt von dörflichen Strukturen, die einen wichtigen Teil unserer Siedlungskultur darstellen und die das Orts- und Landschaftsbild prägen, nicht mehr gewährleistet.

Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen in Grafhorst nicht zur Verfügung.

## 2. Bebauungs- und Erschließungskonzept

### Lage



Das Baugebiet 'In den Morgen III' liegt im Süden von Grafhorst in direkter Nachbarschaft zum Baugebiet 'In den Morgen II'.



Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt und ist im Norden durch den Wirtschaftsweg 'Mühlenweg' begrenzt. Die Fläche beträgt ca. 3,0 ha.



Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept ist eine folgerichtige Fortentwicklung und Ergänzung der Baugebiete 'In den Morgen' und 'In den Morgen II' in Richtung Osten. Das Baugebiet ist der letzte Baustein zur Arrondierung des südlichen Ortsrandes zwischen der Bundesstraße 244 im Osten und der Danndorfer Straße im Westen.

Die geplante Einfamilienhausbebauung fügt sich gestalterisch in das vorhandene Siedlungsgefüge ein.

Der Bebauungsvorschlag sieht insgesamt ca. 35 Einfamilienhausgrundstücke vor. Die Größe der Grundstücke variiert von ca. 600 - 900 m<sup>2</sup>.



Ansicht Baugebiet

**Mühlenweg**

### **Erschließungskonzept**

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über den in Ost-West-Richtung verlaufenden Mühlenweg. Der Mühlenweg ist im Westen über die Straße Kleine Masch in das innerörtliche Straßennetz eingebunden.

Der ursprünglich geplante Anschluss des Mühlenweges zur B 244 im Osten liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt und wird aufgrund der geäußerten Bedenken vom Straßenbaulastträger und vom Landkreis Helmstedt nicht weiter verfolgt. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger geeignete Absperrungen vorgesehen, die Zu- und Abfahrten für den MIV zur Bundesstraße verhindern.

Des weiteren sind die Möglichkeiten einer fußläufigen Anbindung des Baugebietes an die Ortsmitte untersucht worden. Als geeignete Lösung hat sich eine Fuß- und Radwegverbindung von der Nordwestseite des Plangebiets zum Hopgarten herausgestellt. Vom Hopgarten können über bestehende Wegeverbindungen die Infrastruktureinrichtungen und Bushaltestellen von Grafhorst insbesondere für Kinder sicher erreicht werden. Da die geplante Wegeparzelle sich im Privatbesitz befindet, ist vor einer Umsetzung der Kauf der Fläche erforderlich. Sollte keine Verkaufsbereitschaft vorliegen, wird alternativ die Möglichkeit eines Fuß- und Radweges auf der Westseite der Wahrstedter Straße (B 244) untersucht.

Das Baugebiet ist in den Öffentlichen Personennahverkehr eingebunden. Die Bushaltestelle am Friedhof erfasst mit ihrem Einzugsradius von 500 m das gesamte Baugebiet.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser und die Entsorgung von Schmutzwasser kann durch die Ergänzung und den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sicher gestellt werden. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.



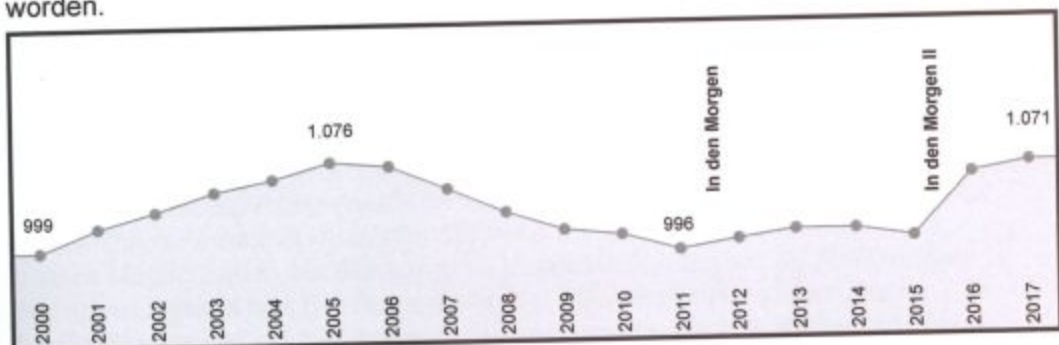
### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

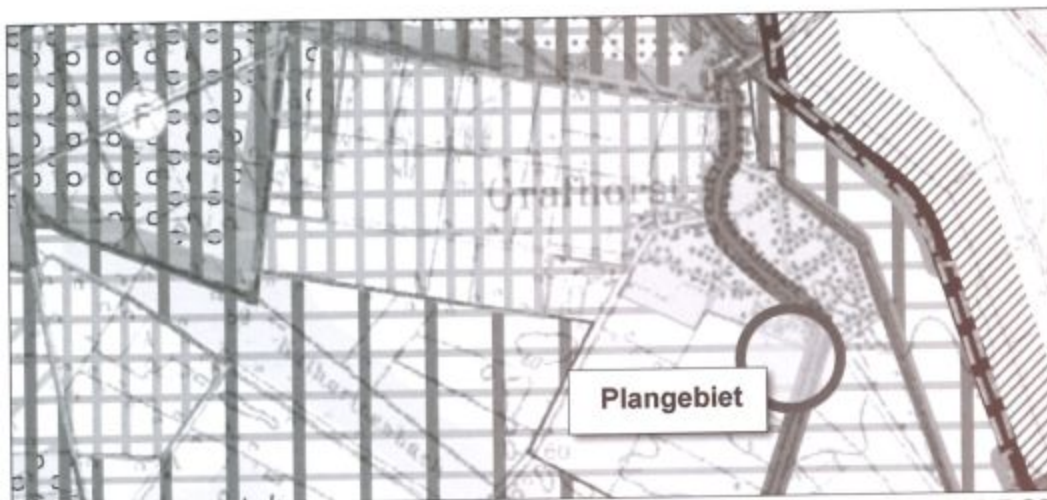
Die gemeindliche Siedlungsentwicklung ist an dem im RROP für den Großraum Braunschweig als Ziel der Raumordnung verankerten Siedlungsleitbild der dezentralen Konzentration auszurichten. Demnach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in den Ortsteilen mit der „Schwerpunktaufgabe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

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist in der Samtgemeinde Velpke der Ortschaft Velpke die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Für die Ortschaft Grafhorst ist keine zentralörtliche bzw. siedlungsbezogene Schwerpunktfestlegung erfolgt.

Dies ermöglicht dennoch eine bedarfsgerechte Entwicklung für Grafhorst, die an den Grundsätzen der sogenannten Eigenentwicklung auszurichten ist. Der zugrunde liegende Orientierungswert zur Eigenentwicklung geht von einem Angebot von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohner aus. Die Eigenentwicklung ist in der Regel auf einen 10- bis 15-jährigen Planungshorizont auszurichten. Der vorliegende verbindliche Bauleitplan mit rund 35 Wohneinheiten entspricht einer Eigenentwicklung auf der Grundlage eines knapp 10-jährigen Planungshorizonts. Betrachtet man die benachbarten, bereits umgesetzten Baugebiete 'In den Morgen' und 'In den Morgen II', so sind seit 2011 bis 2017 knapp 40 Wohneinheiten errichtet worden.



Die Einwohnerstatistik von Grafhorst verdeutlicht, dass die Einwohnerzahlen nur durch die Neuausweisung von diesen Baugebieten konstant gehalten werden konnten. Der Verlust an Einwohnern ab 2006 bis 2011 von fast 8 % konnte durch die neuen Bewohner der Baugebiete 'In den Morgen' und 'In den Morgen II' in den Jahren 2012 bis 2017 wieder ausgeglichen werden. Die beiden Bauleitpläne dienen insofern überwiegend einer Eigenentwicklung im engeren Sinne sowie einer Zuwanderung in geringem Umfang, um die Bevölkerungszahl zu sichern. Dieser Sachverhalt erlaubt in Abstimmung mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig, den vorliegenden Bebauungsplan in Bezug auf die Eigenentwicklung isoliert zu betrachten.



Auszug RROP 2008 RGB

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung dargestellt. Die Ausweisung der Wohnbaufläche ist daher mit dem Verlust dieser Fläche für die Erholungsnutzung verbunden. Durch den geringen Umfang des Plangebietes im Verhältnis zur gesamten Vorbehaltsfläche kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung nicht wesentlich ist.

Gleichzeitig bewirkt der Bebauungsplan die Aufgabe der landwirtschaftliche Nutzung auf dieser Fläche. In Abwägung der vorliegenden Belange lässt sich der Verlust dieser Nutzung nicht vermeiden. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung werden im Umweltbericht ausführlich erläutert und abgewogen.

### 3.2

#### 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 „menschenwürdiger 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 Neuinanspruchnahme 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 also nicht im Sinne einer „Baulandsperr“ 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.

Zur Berücksichtigung der vorrangigen Innenentwicklung werden in der Samtgemeinde Informationen über zur Verfügung stehende Baulücken erfasst und zusammen mit den freien Baugrundstücken in den Neubaugebieten Bauinteressierten angeboten. Zusätzlich wurde im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung für Grafhorst auf der Grundlage einer Luftbilddauswertung und einer örtlichen Bestandsaufnahme das Potential an innerörtlichen Frei- und Brachflächen und Baulücken ermittelt.



Innenentwicklung Grafhorst

Grafhorst gliedert sich bauhistorisch und von der Nutzungsstruktur in zwei unterschiedliche Bereiche. Im Norden entlang der Kirchstraße liegt das Altdorf mit den ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Hofstellen. Zusammen mit den angrenzenden hofnahen Betriebs- und Weideflächen liegt das Altdorf unmittelbar in der freien Landschaft. Dieser erhaltenswerte, dörfliche Charakter ist von hoher Bedeutung für das Ortsbild und sollte nicht durch Einfamilienhausstrukturen

verändert und gestört werden. Wünschenswert wäre für diesen Bereich, wenn sich die Bautätigkeit auf die Umnutzung und Erneuerung der landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Gebäude beschränken würde. Eine planerische Vorgabe zur Nachverdichtung im Sinne der vorrangigen Innenentwicklung ist in Abwägung mit den vorgenannten Belangen im Bereich des Altdorfes nicht vorgesehen.

Die östlich und südlich des Altdorfes gelegenen Siedlungsflächen sind durch vorrangige Wohnnutzung geprägt. Sie sind sukzessive entsprechend dem Bedarf in den letzten 60 Jahren entstanden. Freie Baugrundstücke, rückwärtige Gartenflächen und sonstige Freiflächen, die für eine Bebauung geeignet wären, sind nur im begrenzten Umfang erkennbar. Von den ermittelten, fünf möglichen Bereichen der Nachverdichtung bietet nur die innerörtliche Fläche zwischen den Straßen 'An der Baueraller' und 'Grabauer Diek' ein größeres Potential von ca. sechs Bauplätzen. Als Voraussetzung für die Aufstellung des erforderlichen Bauleitplanes konnte bisher nicht die Bereitschaft aller Eigentümer zum Verkauf der Flächen herbeigeführt werden. Die im Rahmen der Eigenentwicklung zulässigen Wohneinheiten können nur im geringen Umfang durch die Anzahl der möglichen Bauplätze durch Nachverdichtung bereitgestellt werden. Auf die Ausweisung von neuen Bauflächen kann nicht verzichtet werden.

### 3.3

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Landwirtschaftliche Fläche' dar.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung von Wohnbauflächen vor. Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.4

#### Landschaftsplanung

Schutzausweisungen gemäß §§ 22-30 BNatSchG liegen im Geltungsbereich des B-Planes nicht vor.

### 3.5

#### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan erfasst eine Teilfläche des benachbarten Bebauungsplanes 'In den Morgen II' und stellt somit dessen „1. teilweise Änderung“ dar.

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 – VORIS 21072), § 17 geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)

die Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

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

#### **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **4.1 Räumliche Geltungsbereiche**

###### **Geltungsbereich A**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Grafhorst, im Süden der Ortslage, östlich des Baugebietes 'In den Morgen II'. Der Geltungsbereich A des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 479/4 und Teilflächen der Flurstücke 107, 552/3, 201/45, 196/14, 196/15, 196/16, 196/17 und 196/18.

Weiterhin erfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen 3 m breiten Streifen des westlich anschließenden Baugebietes 'In den Morgen II'.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 3,0 ha.

###### **Geltungsbereiche B und C**

Innerhalb der Geltungsbereiche B und C werden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereitgestellt.

Die Kompensationsflächen liegen 400 m südlich des Plangebietes östlich der Bundesstraße 244 und südlich der Bahnlinie WOB - Berlin. Die Geltungsbereiche B und C erfassen in der Gemarkung Grafhorst, Flur 4, die Flurstücke 155/4 und 170 tlw. mit einer Flächengröße von ca. 8.300 m<sup>2</sup>.

##### **4.2 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.

Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Süden und Südosten von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind. Die festgesetzten Anpflanzungen in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen sollen den möglichen Immissionen entgegen wirken.

##### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Grafhorst und die Ortsrandlage des Plangebietes in Nachbarschaft zur vorhandenen Einfamilienhausbebauung. Sie beachten die

Grundsätze des flächensparenden Bauens in Abwägung mit einer sinnvollen Durchgrünung unter ökologischen und siedlungsklimatischen Aspekten und erfüllen die Bedürfnisse nach wohnungsnahen Gartenflächen.

### **Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl beachtet die zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

### **Zahl der Vollgeschosse**

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

### **Höhenlage des Erdgeschossfußbodens**

Der Bebauungsplan sieht eine maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens vor. Diese Festsetzung dient der Einhaltung einer vertretbaren Höhenentwicklung der Gebäudesockel.

Verbindliche Angaben zur Höhenlage der Bezugspunkte erhalten die Bauherren mit den Kaufverträgen.

## **4.4**

### **Baugrenzen / Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baufelder werden großzügig bemessen um eine ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Im Osten des Baugebietes berücksichtigt die östliche Baugrenze die nachrichtlich übernommene Bauverbotszone zur Bundesstraße 244. Innerhalb der Bauverbotszone sind in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 FStrG Hochbauten jeglicher Art mit Ausnahme der festgesetzten Lärmschutzwand nicht zulässig.

Die Bebauung ist in offener Bauweise zulässig.

## **4.5**

### **Verkehrsflächen**

#### **Straßenverkehrsflächen**

Die inneren Erschließungsstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Ausbau der Anliegerstraße erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Innerhalb der 7,50 m breiten Straßenverkehrsflächen der Wohnstraßen sind Versickerungsmulden in 2,5 m Breite vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze werden im erforderlichen Umfang bei der Ausbauplanung berücksichtigt.



Von der ursprünglich geplanten Anbindung des Mühlenweges an die B 244 für den Kfz-Verkehr wird aufgrund der aus Verkehrssicherheitsgründen ablehnenden Stellungnahmen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und des Landkreises Helmstedt abgesehen.

Die Herstellung einer neuen Einmündung wird auch mit dem Hinweis auf die vorhandene innerörtliche Verkehrsinfrastruktur und deren ausreichende Leistungsfähigkeit für den durch das neue Baugebiet zu erwartenden Verkehrszuwachs begründet. Die Sicherstellung des ungehinderten Verkehrsflusses auf der freien Strecke der B 244 genieße deshalb nach Auffassung der Bedenkenträger Vorrang, vor einer vermeintlichen Entlastung der Wohngebiete.

Anlehnend an die Stellungnahme des Landkreises, wird hier bei Herstellung einer neuen Anbindung an die B 244 auch eher eine Verkehrsmehrung auf den Straßen Wriedstücke und Mühlenweg gesehen, weil die Anwohner der Wohnbereiche Wriedstücke, Grüne Aue, Kleine Masch und im Winkel diese Anbindung benutzen könnten um anstelle über die bisherigen Verbindungen den Weg nach Velpke bzw. zur Auffahrt auf die B 188 zu nutzen.

Unabhängig von den vorliegenden Bedenken wäre die Anbindung an die B 244 zwingend mit der Herstellung einer kostenintensiven Linksabbiegespur auf der Bundesstraße verbunden, die den Rahmen der üblichen Erschließungskosten für das Baugebiet überschreiten.

### **Stellplätze**

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

Durch die festgesetzte Anordnung der Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ergeben sich zusätzliche Abstellmöglichkeiten für PKWs auf den privaten Grundstücksflächen. Diese Abstellflächen sind zwar keine Stellplätze im Sinne des Bauordnungsrechts, sie können dennoch zur Entlastung des ruhenden Verkehrs innerhalb der Planstraßen führen.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die geplante Fuß- und Radwegverbindung wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### **Bereiche ohne Aus- und Zufahrt**

Die nördlich des Mühlenweges liegende Grabenparzelle (Flurstück 552/4) wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da Veränderungen durch Zu- und Überfahrten sowie Zu- und Überwege vom Mühlenweg über die vorhandene, Grabenparzelle, die der Erschließung der nördlich anschließenden Grundstücke dienen, nicht vorgesehen und zulässig sind. Vorhandene Zufahrten genießen für den gegenwärtigen Nutzungszweck Bestandsschutz.

## **4.6**

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Strom, Gas und Wasser erfolgt in Ergänzung der vorhandenen Leitungsnetze. Die erforderlichen zusätzlichen



Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

### **Schmutzwasser**

Innerhalb des Baugebietes wird das anfallende Schmutzwasser über einen neuen Schmutzwasserkanal gesammelt und an das örtliche Abwassernetz angebunden. Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Wasserverband Vorsfelde in der Kläranlage bei Danndorf.

### **Regenwasser der Straßenflächen**

Das Regenwasser der befestigten öffentlichen Straßenflächen wird über offene Versickerungsmulden beseitigt, d.h. die Regenwasserversickerung wird über die belebte Bodenzone durchgeführt. Die Bemessung der Mulden erfolgt gemäß DWA-A 138 auf der Grundlage eines 5-jährigen Regenereignisses. Das Auffangvolumen der Versickerungsmulden wird ausreichend dimensioniert, sodass ein Anschluss an den Vorfluter in Form eines Notüberlaufs nicht erforderlich ist. Damit die Versickerungsmulden den erforderlichen Abstand von 1 m zum mittleren maximalen Grundwasserstand einhalten, wird die Höhenlage der Versickerungsmulden und der geplante Fertigstraßenhöhe über dem jetzigen Geländeniveau liegen.

### **Regenwasser der Baugrundstücke**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser der bebauten und befestigten Flächen des Baugebietes ist vor Ort auf diesen zu versickern. Diese Maßnahme entspricht dem Konzept einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, mit dem Ziel, das Wasser dort, wo es niederschlägt, wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Nach Angaben des vorliegenden Bodengutachtens (Ingenieurbüro BGA, Baugebiet „In den Morgen III“, Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen, 2017) kann für eine Vorbemessung von Versickerungsanlagen zunächst ein Durchlässigkeitsbeiwert der Sande von  $k_f, \text{cal} = 1 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$  und bei Versickerungsmaßnahmen mit einer Abdeckung aus sandigem Mutterboden  $k_f, \text{cal} = 1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  angesetzt werden.

Der Kf-Wert ist der Durchlässigkeitsbeiwert gem. DIN 18130-1, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt. Je größer der Wert, desto besser die Versickerungsfähigkeit. Die vorliegenden Durchlässigkeitsbeiwerte werden wie folgt eingeteilt:

- $k_f \text{ } 10^{-2} \text{ bis } 10^{-4} \text{ m/s} = \text{stark durchlässig}$
- $k_f \text{ } 10^{-4} \text{ bis } 10^{-6} \text{ m/s} = \text{durchlässig}$

Somit liegen die hydrogeologischen Voraussetzungen für den Einsatz von Versickerungsanlagen vor. Aufgrund der nicht durchgängigen Baugrundbeschaffenheit muss der angesetzte Durchlässigkeitsbeiwert an den geplanten Standorten von Versickerungseinrichtungen durch eine ergänzende fachliche Beratung mit zusätzlichen Baugrundaufschlüssen und Versickerungsversuchen objektbezogen überprüft und ggf. modifiziert werden. Im Einzelfall könnte unterhalb von Versickerungseinrichtungen ein Bodenaustausch von oberflächennahen, weniger durchlässigen Schichten gegen wasserdurchlässige Korngemische für die Versickerung erforderlich sein.

Die im Bodengutachten ermittelten Werte zum Grundwasserabstand betragen ca. 0,7 - 1,6 m unter Geländeoberkante. Beim festgestellten Grundwasserstand handelt es sich laut Baugrundgutachten um einen jahreszeitlich und niederschlagsbedingt mittleren Grundwasserspiegel. Nach langanhaltenden Perioden mit starken



Niederschlägen ist ein zeitweiser Anstieg über die gemessenen Werte hinaus möglich.

Die Unterkante der Versickerungsanlage sollte einen Abstand von 1 m zum mittleren maximalen Grundwasserstand haben (= Mittelwert der maximalen Grundwasserstände der letzten Jahre). Bei hohen Grundwasserständen sind somit die Voraussetzungen für tiefer unter der Geländeoberfläche liegende Sickeranlagen (Sickerschächte, Rigolen etc.) sehr eingeschränkt. In diesen Fällen wäre durch eine entsprechende Geländeerhöhung der erforderliche Abstand zum Grundwasser zu vergrößern. Eine Geländeerhöhung bietet sich an, da das geplante Straßenniveau auch über der jetzigen Geländehöhe liegt.

Im Sinne des Grundwasserschutzes ist weiterhin sicherzustellen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenzone (Grasnarbe und Mutterboden von mindestens 10 - 20 cm) gewährleistet ist.

Durch die untere Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke grundsätzlich genehmigungsfrei ist. Aber auch bei der Herstellung genehmigungsfreier Anlagen sind die wasserrechtlichen Vorgaben und die technischen Regelungen des DWA-Arbeitsblatt-A 138 (*Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.*) zu beachten.

Zur Planung und Anlage von Versickerungseinrichtungen sollte deshalb eine fachliche Beratung eingeholt werden, damit wegen des zeitweise hohen Grundwasserstandes die Versickerung durch eine belebte Bodenzone und einen ausreichenden Grundwasserabstand sichergestellt werden kann.

Es ist auf ausreichende Abstände zwischen Versickerungsanlagen und benachbarten Wohnhäusern zu achten.

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zum Grundwasserabstand und zur Versickerungsfähigkeit der Böden sind vergleichbar mit den geologischen Voraussetzungen der Nachbarbaugebiete 'In den Morgen I und II' und 'Wriedstücke'. Die Versickerung des Niederschlagswassers, die auch in diesem Bereich vorgegeben ist, hat in der mehrjährigen Praxis zu keinen bekannten Problemen geführt. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Versickerung des Regenwassers, wie in den benachbarten Baugebiet, erfolgen kann.

Des weiteren wird auf die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung der zu versickernden Niederschlagsmenge auf den Grundstücken durch einen geringen Anteil an versiegelten Flächen und die wasserdurchlässige Ausführung der befestigten Flächen hingewiesen.

Als sinnvolle Alternative und Ergänzung zur Versickerung bieten sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten von Regenwasser an.

Die Bewässerung der Gärten ist die einfachste und sinnvollste Nutzung von Regenwasser. Das vom Dach abfließende Regenwasser wird zunächst in unterirdischen oder oberirdischen Sammelbehältern wie Zisternen und Regentonnen zwischengespeichert und in regenarmen Zeiten zur Bewässerung der Pflanzen dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Das weiche Regenwasser ist ideal für Pflanzen im Garten geeignet. Überschüssiges Regenwasser der Speicheranlagen wäre zu versickern.



Aufwendiger ist die Regenwassernutzung im Haushalt für die Toilettenspülung und zum Wäsche waschen. Die Anschaffungs- und Wartungskosten einer Regenwassernutzungsanlage sind vergleichsweise hoch. Daher muss im Einzelfall entschieden werden unter welchen Umständen die Nutzung von Regenwasser wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist.

### **Müllentsorgung**

Im Landkreis Helmstedt erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

### **Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Wie alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch die für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Telekommunikationsleitungen aus funktionalen und ortsgestalterischen Gründen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

## **5. Beurteilung der Lärmimmissionen**

Für das Plangebiet ist mit einer Geräuschbelastung durch den Straßenverkehrslärm der direkt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Bundesstraße 244 sowie der in ca. 800 m südlich verlaufenden Bundesstraße 188 und der Eisenbahnstrecke Hannover – Berlin zu rechnen.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (Bonk -Maie - Hoppmann, Garbsen 2016, - 16037 -) wurde geprüft, ob bzw. ggf. mit welchen Lärmschutzmaßnahmen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich ist.

### **5.1 Straßenverkehrsgeräusche**

Die Straßenverkehrsgeräusche der B 188 unterschreiten aufgrund des großen Abstandes zum Plangebiet den Orientierungswert für WA-Gebiete und können im Rahmen der weiteren Untersuchung vernachlässigt werden.

Durch Straßenverkehrsgeräusche von der B 244 treten tagsüber im Bereich der ersten Baureihe Straßen zugewandt Beurteilungspegel von 62 – 65 dB(A) auf. Damit wird der Orientierungswert für WA-Gebiete um mehr als 7 dB(A) überschritten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind aber nicht als verbindliche „Grenzwerte“ zu bewerten, sondern geben Hinweise auf einen wünschenswerten Schutzstandard. Im Vergleich dazu liegen die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für Wohngebiete um 4 dB(A) höher als die Orientierungswerte der DIN 18005. Mit der 16. BImSchV wurde 1990 ein Regelwerk geschaffen, das erstmals feste Grenzwerte für die Lärmbelastung beim Neubau oder bei wesentlicher Änderung von Straßen vorgibt. Eine Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 3 dB(A) liegt daher im Rahmen Abwägungsspielraumes und kann als „nicht wesentlich“ angesehen werden. In Abwägung gestellt wird außerdem der hohe wirtschaftlichen Aufwand für Lärmschutzmaßnahmen (Wände bzw. Wälle) im Verhältnis zur erreichten Schallabschirmung und deren und städtebaulich vertretbare Höhen im Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild. Grundsätzlich werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt.

In Abwägung der vorgenannten Aspekte wurde eine 2 m hohe Lärmschutzwand als



aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt.

Aufgrund der straßenbaurechtlich zu berücksichtigten Baufreihaltezone in einer Breite von 20 m gemessen von äußersten befestigten Fahrbahnrand und durch die Lärmpegelminderung der festgesetzten 2 m hohen Lärmschutzwand wird der abwägungsrelevante „Bezugspegel“ von 58 dB(A) innerhalb der überbaren Fläche der ersten Baureihe eingehalten. Durch die Schallschutzwand wird im Erdgeschossbereich und damit auch auf den wohnlich genutzten Freiflächen eine deutliche Pegelminderung erreicht. Dennoch sollten Terrassen und Freisitze innerhalb der überbaubaren Flächen auf der schallabgewandten Seite vorgesehen werden.

Seitens des Nds. Landesamtes für Straßenbau und Verkehr wurde darauf hingewiesen, dass keine Lärmschutzmaßnahmen für das neue Baugebiet errichtet werden und keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

In der Nachtzeit errechnet sich eine „geringfügig schlechtere“ Geräuschsituation als am Tage, da sich die Emissionspegel der B 244 tags und nachts aufgrund des in der Nachtzeit höheren LKW- Anteils „nur“ um 8 dB(A) unterscheiden, nachts jedoch um 10 dB(A) geringere Orientierungswerte maßgebend sind. Damit werden in der ersten Baureihe entlang der B 244 Straßen zugewandt Beurteilungspegel von 52 – 55 dB(A) erreicht und der Orientierungswert um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Dies ist insofern von „untergeordneter Bedeutung“, als durch den Schienenverkehrslärm das gesamte Plangebiet betroffen ist (s.u.) die die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

## 5.2

### Schienenverkehrsgeräusche

Aufgrund der großen Entfernung zwischen Plangebiet und Eisenbahnstrecke ergibt sich im gesamten Plangebiet eine weitgehend homogene Geräuschbelastung. Diese liegt am Tage bei rd. 50 – 52 dB(A), so dass der Orientierungswert tags eingehalten bzw. unterschritten wird.

Aufgrund der deutlich höheren Güterzugbelastung in der Nachtzeit errechnet sich nachts eine vergleichbare bzw. sogar minimal höhere Geräuschbelastung als tags. Mit Pegelwerten von 51 bis 53 dB(A) kann der Orientierungswert deutlich um bis zu 8 dB(A) überschritten werden, so dass aufgrund der Schienenverkehrsgeräusche im gesamten Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle und Mauern an der Südseite des Baugebietes kommen nicht in Betracht, da diese nur in unmittelbarer Nähe zur Schallquelle wirksam sind und mit zunehmendem Abstand der Abschirmung vom Immissionsort die Pegelminderung abnimmt. Bei Abständen über 400 m ist die Wirksamkeit sehr gering.

Daher wird der Empfehlung des Schallgutachters gefolgt, der aufgrund der Entfernung zur Schallquelle passive Schallschutzmaßnahmen vorschlägt.

Aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude sind an den Nordfassaden ca. 2 – 5 dB(A) geringere Beurteilungspegel zu erwarten. Daher ist eine Grundrissgestaltung zu empfehlen, bei der die Fenster von nachts schutzbedürftigen Wohnräumen nach Norden ausgerichtet werden.



**5.3****Gesamtlärmbelastung**

Während entsprechend den Ausführungen der DIN 18005 jede Lärmart für sich getrennt zu bewerten ist, erfolgt die Bemessung des baulichen Schallschutzes auf Grundlage der Gesamtlärmbelastung. Am Tage ist erwartungsgemäß der Straßenverkehrslärm dominierend. Die Pegelerhöhung durch den Schienenverkehrslärm tags (gegenüber dem reinen Straßenverkehrslärm) liegt in einer Größenordnung von ca. 1 bis 2 dB(A) und kann weitgehend vernachlässigt werden.

In der Nachtzeit dominiert der Schienenverkehrslärm fast das gesamte Plangebiet. Nur im Straßen nahen Bereich der B 244 führt der Straßenlärm aufgrund des relativ hohen LKW- Anteils zu einer Pegelerhöhung von 2 – 3 dB(A) (gegenüber der Schienenverkehrslärmbelastung).

Die Gesamtlärmbelastung bei freier Schallausbreitung in der Nachtzeit ist Grundlage für die Bemessung des passiven Schallschutzes.

**5.4****Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen**

Für die Bemessung des Umfanges der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ermittelt. Im Hinblick auf Verkehrsgeräusche ergibt sich der so genannte „maßgebliche Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109 aus dem berechneten Mittelungspegel tags zzgl. 3 dB(A). Der Ansatz der DIN 4109 geht davon aus, dass die in der Nachtzeit auftretenden Verkehrslärmimmissionen i. d. R. um 10 dB(A) niedriger sind als am Tag, so dass eine differenzierte Betrachtung der Geräuschsituation nachts nicht erforderlich ist.

Da im vorliegenden Fall die Emissionspegel der Bahnstrecke nachts geringfügig höher sind als am Tage, werden die Lärmpegelbereiche aus dem berechneten Mittelungspegel nachts zzgl. 3 dB(A) ermittelt.

Die ermittelten Rahmenbedingungen bestimmen das Maß erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen. Festsetzungen zum passiven, baulichen Schallschutz betreffen alle künftigen Bauvorhaben im gesamten Untersuchungsbereich für den der Lärmpegelbereich IV festgesetzt wird. Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich IV befinden müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen.

Für nachgenutzte Schlafräume ist davon auszugehen, dass die Raumbelüftung bedingt durch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz als „Permanentlüftung“ auch bei geschlossenem Fenster möglich sein muss. Aus diesem Grunde ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen (mit einem Einfügungs-Dämpfungsmaß, entsprechend dem Schalldämm-Maß der Fenster) bei derartigen Raumnutzungen erforderlich.

Neben einer ausreichenden Schalldämmung (mit Raumbelüftung) ist auf eine geeignete Grundrissgestaltung hinzuweisen. Aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude sind an den Nordfassaden ca. 2 – 5 dB(A) geringere Beurteilungspegel zu erwarten. Daher ist eine Grundrissgestaltung zu empfehlen, bei der die Fenster von nachts schutzbedürftigen Wohnräumen nach Norden ausgerichtet werden.

Der Bebauungsplan lässt Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises zu. Dies ermöglicht es, abhängig von der tatsächlichen Bebauungsstruktur im Einzelfall eine Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner



Baukörper auf der straßenabgewandten Hausseite von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf Nachweis abzuweichen.

## 6. **Spielplätze**

Durch die festgesetzte Art der Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren sind in Grafhorst drei Spielplätze vorhanden.

## 7. **Umweltbericht § 2 Abs. 4 und § 2a sowie Anlage zum BauGB**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen hat die Gemeinde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, bewerteten und beschriebenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung werden im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung (s. Anhang).

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erreicht das Vorhaben nicht die Prüfwerte für Größe und Leistungen zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG.

Der Umweltbericht wird vom Landschaftsarchitekt Schmolke bearbeitet.

## 8. **Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **Baum- und Strauchpflanzung**

Die festgesetzte Anlage einer Baum- und Strauchpflanzung auf der Südseite des Plangebietes schafft einen wünschenswerten landschafts- und ortsbildgerechten Übergang der Siedlungsflächen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Pflanzung übernimmt weiterhin Schutzfunktion gegenüber Immissionen wie Staub, Gerüche und Geräusche, die durch die landwirtschaftliche Nutzung auftreten können.

Von einer Berücksichtigung der Ortsrandeingrünung bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird abgesehen, da aus Erfahrung in der Praxis die Umsetzung dieser Maßnahmen auf privaten Grundstücken sehr individuell erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anpflanzungen mindestens die Abstandsbestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten sind.

### **Pflanzstreifen im Baugebiet 'In den Morgen II'**

Die bisherige Festsetzung des Pflanzstreifens auf der Ostseite des benachbarten Baugebietes wird aufgehoben, da mit Ausweisung des neuen, angrenzenden Baugebietes keine Ortsrandlage vorliegt und keine landwirtschaftliche Nutzung angrenzt.

### Kompensation

Im Bereich der Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ werden aufgrund der Realisierung des Baugebietes erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollzogen.

Als Ausgleich stehen zwei Ackerflächen südöstlich von Grafhorst zur Verfügung. Beide Flächen liegen in der Gemarkung Grafhorst, Flur 4. Es handelt sich um die Flurstücke 155/4 (6.185m<sup>2</sup>) und 170 (Teilbereich von 2.128m<sup>2</sup>).

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zur Erhöhung der Vielfalt an Biotopen und als Angebot für möglichst viele unterschiedliche Arten sind folgende Maßnahmen auf den Ackerflächen vorgesehen.

Auf dem 6.185 m<sup>2</sup> großen Flurstück 155/4 wird eine Streuobstwiese mit 90 Stück Obstbäumen (regionale oder gut angepasste überregionale Ostbaumsorten) angelegt. Die Einbindung der Obstwiese in die angrenzende Landschaft erfolgt durch einen 3 - 5 m breiten und ca. 25 m langen Heckenriegel aus standortgerechten, einheimischen Obst- und sonstigen fruchttragenden Gehölzen an der Südseite zum alten Bahndamm und Ostseite zu angrenzenden Ackerflächen.

Auf dem 2.128 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Flurstücks 170 ist die Anlage einer artenreichen Feldgehölzpflanzung vorgesehen. Die Pflanzung erfolgt zwischen dem Weg und einer vorhandenen schmalen Feldhecke.

Innerhalb der Plangeltungsbereiche B kann der gesamte Kompensationsbedarf durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden. Der erzielte Überschuss von 535 Wertpunkten kann für ein anderes Vorhaben verwendet werden.

## 9. Grünordnerische Empfehlungen

Dem umweltinteressierten Bauherrn bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, den Garten so zu gestalten, dass er den individuellen Bedürfnissen entspricht und gleichzeitig zum wertvollen Lebensraum für die vielfach gefährdete heimische Tier- und Pflanzenwelt werden kann.

Über ein Drittel aller heimischen Pflanzen- und Tierarten sind durch menschliche Eingriffe bedroht oder bereits ausgestorben.

Daher sind Gärten als Rückzugsgebiet für die Natur wichtig. Bäume und Sträucher sind Brutplatz, Nahrungsquelle (z.B. Blüten, Früchte) und Überwinterungsquartier für viele Vogel-, Säugetier- und Insektenarten sowie zahlreiche andere Nützlinge. Einheimische, standortgerechte Gehölze sollten gegenüber fremdländischen Gehölzen bevorzugt werden, da in der Regel mehr Tierarten und eine größere Gesamtzahl von Tieren pro Pflanze anzutreffen sind.

Eine biologische Vielfalt aus Pflanzungen mit zahlreichen Gehölzarten führt zu einer Stabilisierung des Naturhaushaltes. Mit dem Schutz solch komplexer Lebensgemeinschaften können Sie einen Beitrag zur Verbindung von unterschiedlichen Lebensräumen leisten. Außerdem haben Sie aufgrund der zahlreichen Nützlinge nur mit einem geringen Schädlingsbefall in Ihrer Umgebung zu rechnen.

Ein Großbaum im Garten ist ästhetisch und ökologisch gesehen besonders wertvoll. Viele Vogelarten siedeln sich erst dann an, wenn einige größere Bäume im Garten stehen. Bei der Auswahl von Obstbäumen sollten robuste und wenig pflegebedürftige Arten und Sorten bevorzugt werden.



Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Süden des Baugebietes und den Kompensationsmaßnahmen auf den externen Flächen empfiehlt der Umweltbericht daher die Umsetzung von weiteren grünordnerischen Maßnahmen. Des weiteren sollten im Zuge der Ausführungsplanung die Möglichkeiten zur Umsetzung von Grünordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum untersucht werden. Vorgeschlagen werden kleinkronige Laubbäume entlang des Mühlenweges und die Begrünung der Lärmschutzwand auf der Straßenseite mit Rankpflanzen.

## 10. Flächenbilanz

### Geltungsbereich A

Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	% - Anteil
BBL Bruttobauland	30.642	
NBL Nettobauland	25.930	84,7 %
Verkehr (Mühlenweg)	1.240	4,0 %
Verkehr (Planstraße)	2.585	8,4 %
Lärmschutz	485	1,6 %
Fläche In den Morgen II	402	1,3 %

### Geltungsbereich B + C (Flur 4, Flurstück 155/4 und 170)

Kompensationsfläche	8.313
---------------------	-------

<b>Geltungsbereich A + B + C</b>	<b>38.955</b>
----------------------------------	---------------

## 11. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

Ein Grunderwerb der Bauflächen erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Grafhorst durch einen Erschließungsträger, der die Baugrundstücke an Bauinteressenten veräußert.

## 12. Kosten

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

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

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

### Landkreis Helmstedt

#### Erdwärmenutzung

Das Baugebiet liegt in einem so genannten „bedingt zulässigen Gebiet für oberflächennahe Geothermie“. Entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens Erdwärmenutzung in Niedersachsen“, der als Heft 24 der Schriftenreihe

„GeoBerichte“ des LBEG veröffentlicht worden ist und aus dessen Internetauftritt heruntergeladen werden kann (siehe dort das Prüfschema in Abb. 8 auf Seite 19), ist in derartigen Gebieten eine wasserrechtliche Einzelfallprüfung erforderlich, ob eine Erdwärmenutzung möglich ist; deshalb sind Erdwärmesonden erlaubnispflichtig. Das gilt im vorliegenden Fall wegen der hohen Grundwasserstände auch für Erdwärmekollektoren. Bezüglich des Grundwasserschutzes werden in diesen wasserrechtlichen Verfahren weitergehende Anforderungen zu erfüllen sein.

#### LSW Netz Wolfsburg

Für einen geplanten Kraftverteiler wird Platz an der Straße „Mühlenweg“ (in Höhe von Mühlenweg 7) benötigt.

Im Zuge der Realisierung wird um Kontaktaufnahme gebeten, damit entsprechende Baumaßnahmen geplant und koordiniert werden können.

#### Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigung

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegt.

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

In den Bauleitplanverfahren gem. § 4 (1) sowie § 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 beigelegt.

### **15. Verfahrensvermerk**

Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 14.11.2017 bis 15.12.2017 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung am 26.04.2018 durch den Rat der Gemeinde Grafhorst unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Grafhorst, den 13.07.2018

gez. K. Wenzel

Bürgermeister

## **Anhänge**

### **Umweltbericht Bauleitplanverfahren - Abwägung**



# Gemeinde Grafhorst

## Umweltbericht zum Bebauungsplan "In den Morgen III"

### Entwurf



06/2017

#### **Auftraggeber:**

Gemeinde Grafhorst vertreten durch  
die Samtgemeinde Velpke  
Grafhorsterstraße 6  
38458 Velpke

#### **Bearbeitung:**

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen.....	3
1.1 Anlass.....	3
1.2 Zielsetzung .....	3
1.3 Planungsablauf.....	3
1.4 Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes .....	4
1.5 Naturräumliche Lage .....	5
2. Bisherige Rechtsverhältnisse und Rahmenbedingungen .....	5
3. Erfassung und Bewertung der Umweltsituation im Planungsgebiet.....	7
3.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften .....	7
3.2 Schutzgut Boden .....	9
3.3 Schutzgut Wasser .....	11
3.3.1 Grundwasser .....	11
3.3.2 Oberflächenwasser.....	11
3.4 Schutzgut Klima/Luft.....	12
3.5 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild).....	13
3.6 Schutzgut Mensch .....	15
3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	17
3.8 Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft .....	17
3.9 Wechselwirkungen .....	17
4. Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft .....	18
4.1 Art und Umfang der Bebauungsplanung .....	18
4.2 Auswirkungen der Bebauungsplanung .....	18



4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	21
4.4	Ausgleichsmaßnahmen .....	22
4.5	Eingriffsbilanzierung .....	23
5.	Ziele und Maßnahmen der Grünordnung .....	24
5.1	Maßnahmen innerhalb der B-Plangrenzen (Geltungsbereich A) .....	24
5.2	Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes (Geltungsbereich B).....	24
	Anhang I Gehölzlisten .....	29
	Literatur/Quellenverzeichnis .....	31

Karten

Karte 1 - Biotoptypen Bestand und Bewertung  
Karte 2 - Ausgleichsmaßnahmen

M. 1 : 1.000

M. 1 : 2.000

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass

Die Gemeinde Grafhorst erteilte dem Büro Schmolke im Mai 2017 den Auftrag zum Bebauungsplan „In den Morgen III“, einen Umweltbericht aufzustellen.

### 1.2 Zielsetzung

Die Gemeinde Grafhorst plant in der Ortslage Grafhorst die Anlage eines ca. 3 ha großen Wohngebiets.

Der hierfür erforderliche Bebauungsplan des Planungsbüros Schütz aus Braunschweig wird durch den vorliegenden Umweltbericht ergänzt, um die landschafts- und freiraumplanerischen Aspekte in die verbindliche Bauleitplanung zu integrieren. Die Anforderungen der Eingriffsregelung entsprechend § 1 a BauGB sind nicht Bestandteil des Umweltberichts sondern werden in einem zweiten Schritt später in den Fachbeitrag eingearbeitet.

### 1.3 Planungsablauf

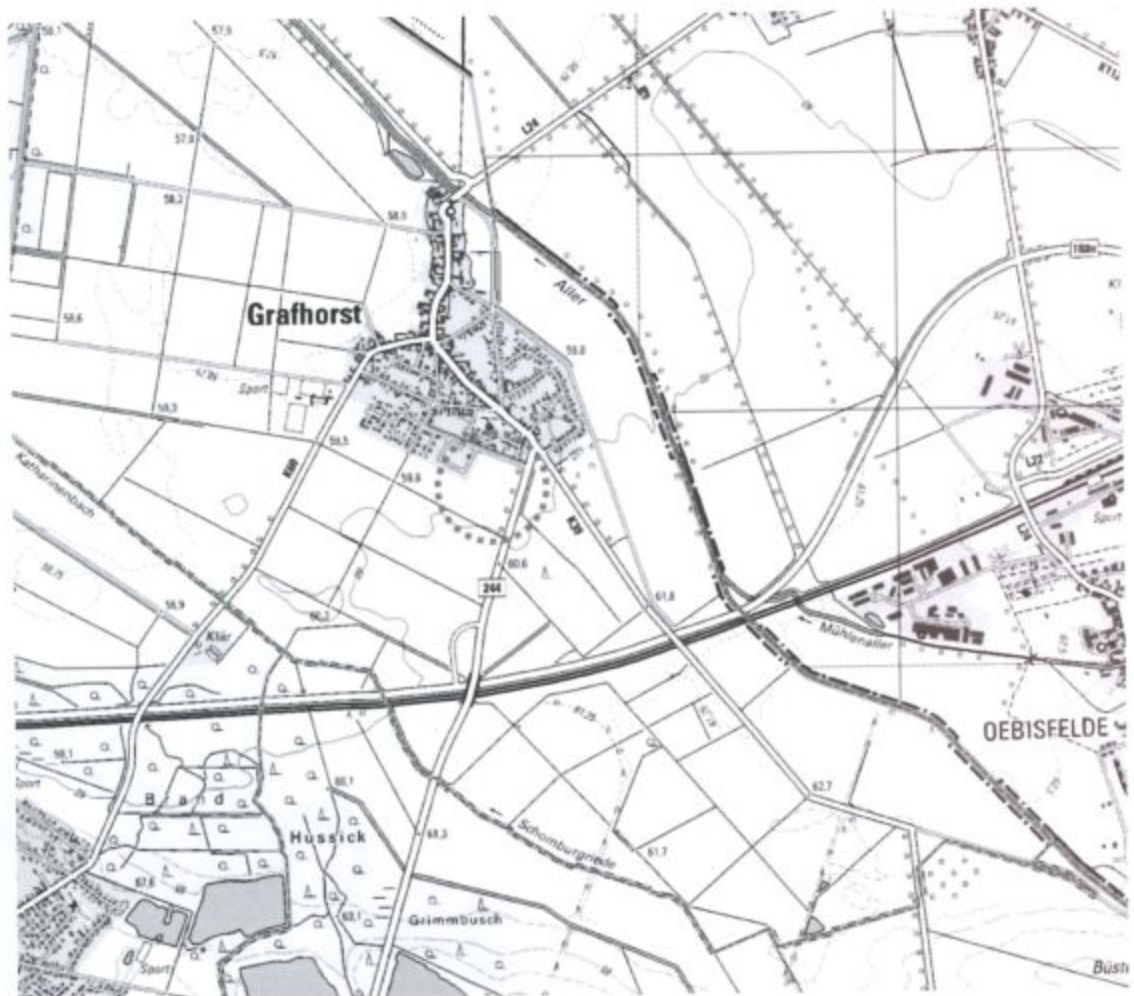
- Erfassung und Bewertung der Umweltsituation (Schutzgüter) im Planungsgebiet
- Beschreibung der Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft
- Entwicklung von Maßnahmen der Grünordnung und Einarbeitung der bisherigen Verfahrensergebnisse
- Aufstellung von im B-Plan festzusetzenden Begrünungsvorschriften



## 1.4 Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Grafhorst. Nach Osten wird es durch die B244 und nach Norden durch eine ältere Einfamilienhausbebauung begrenzt. Ein unbefestigter Weg (Mühlenweg) und ein Graben trennen das geplante Neubaugebiet von der vorhandenen Bebauung im Norden.

Im Westen schließt das Planungsgebiet an das gerade umgesetzte Baugebiet „Im Morgen II“ an. Im Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Es umfasst eine Fläche von ca. 3 ha die z.Z. landwirtschaftlich genutzt wird.



Übersichtsplan mit Lage des Bearbeitungsgebietes o. M.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2017



## 1.5 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Grafhorst am Nordrand des Landkreis Helmstedt an der Grenze zu Sachsen-Anhalt innerhalb der Landschaftseinheit Drömling mit der Untereinheit Grafhorst-Rühener Moore. In der Weichseleiszeit entstand in der Weser-Allerniederung ein ausgedehntes Niedermoorgebiet, das sich in einem Schmelzwasserbecken bestehend aus Talsanden entwickelt hat und von den Niederungen der Aller und des Katharinenbaches durchzogen ist.

Hier dominieren fein bis mittelsandige z.T. kiesige Ablagerungen aus der Weichsel-Eiszeit, die in Teilbereichen von fluviatilen schluffigen Mittelsanden überlagert werden.

Das Planungsgebiet fällt nur sehr wenig von Südosten nach Nordwesten ab. Es werden NN-Höhen von 60,00m NN (Osten) bis 59,50m NN (Westen) erreicht.

## 2. Bisherige Rechtsverhältnisse und Rahmenbedingungen

### FN-Plan

Für das Gebiet gilt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke vom 26. Juni 1977, der in der Zwischenzeit in mehreren Teilbereichen mehrfach geändert wurde. Der FN-Plan weist das Planungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Ein notwendiges Änderungsverfahren des FN-Plans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durch das Planungsbüro Schütz.

### LR-Plan

Nach dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Helmstedt (Cassel, Quentin, 1995-2004) ist der Bereich des B-Plans „In den Morgen III“ aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Fläche mit Grundbedeutung (stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit) für den Schutz von Arten- und Lebensgemeinschaften ausgewiesen. Auf die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter wird unter Pkt. 3 näher eingegangen.

### B-Plan

Der Bebauungsplan „Im Morgen III“ wird z.Z. vom Planungsbüro Schütz aus Braunschweig erarbeitet. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Einfamilienhausbebauung in 1-geschossiger Bauweise (GRZ 0,3), dass 34 Grundstücke mit einer Größe von 650-800 m<sup>2</sup> umfasst.

Das Baugebiet soll über einen inneren Einhang vom Mühlenweg erschlossen werden. Der Mühlenweg wird in westlicher Richtung über die „Kleine



Masch" und in östlicher Richtung an die (B244) angebunden. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, das entsprechend ausgebaut wird. Ein Regenwasseranschluss ist nicht vorgesehen.

Für das Baugebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

BBL Bruttobauland	30.240 m <sup>2</sup>
NBL Nettobauland	25.933 m <sup>2</sup>
Verkehr, Mühlenweg	1.240 m <sup>2</sup>
Verkehr, Planstraße	2.585 m <sup>2</sup>
Lärmschutz	482 m <sup>2</sup>

### 3. Erfassung und Bewertung der Umweltsituation im Planungsraum

Die Bewertung der Umweltmedien (Schutzgüter) orientiert sich an dem Bewertungsrahmen des niedersächsischen Städtetages, 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung).

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

Neben diesem „Standardwert“ der Biotoptypen wird geprüft, ob sich ein besonderer zusätzlicher Schutzbedarf aufgrund von anderen Kriterien wie z.B. Lage, Größe, Umgebung ergibt, der nicht über den flächenbezogenen Wertfaktor erfasst werden kann.

#### 3.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

##### Grundlagen

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Natur-/Landschaftsschutzgebietes und liegt auch nicht innerhalb eines Europäischen Vogelschutzgebiets oder FFH-Gebietes. Es ist nicht als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen und es befinden sich auch keine Naturdenkmale auf der Fläche.

Nördlich des Planungsgebietes, in einem Abstand von 0,9 bzw. 1,8km befinden sich zwei Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000). Es handelt sich um das FFH-Gebiet 3431-331 mit einer Größe von rd. 4.225ha (Niedersachsen) und das Vogelschutzgebiet 3532-401 mit einer Größe von rd. 15.252ha. Aufgrund des Abstandes, der Lage und der Größe des Planungsgebietes sind keine Beeinträchtigungen durch visuelle Störungen, Lärm- und/oder Schadstoffbelastungen zu erwarten. Eine formale FFH-Vorprüfung wird deshalb nicht durchgeführt.

##### HPNV

Der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (HPNV) entspricht einen Erlen-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum filipenduletosum) mit Übergängen zu Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum loniceretosum).

##### vorh. Vegetation

Zur Beurteilung der Vegetationssituation der Flächen wurde eine Aufnahme der Biotop- und Vegetationsstrukturen im Mai 2017 durchgeführt (s. Karte 1). Als Erfassungsgrundlage diente dabei der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von v. Drachenfels, 2011. Außerdem wurde die Bestandsaufnahme berücksichtigt, die zur B-Planaufstellung „Im Morgen II“



Ende September 2013 durchgeführt wurde.

Das Planungsgebiet besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche (AS), auf der z.Z. Raps angebaut wird und die südlich in eine weitere Ackerfläche (AS) übergeht. In Norden und Westen grenzt es jeweils an ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet (OEL), wobei das westliche Neubaugebiet „Im Morgen II“ bisher nicht oder kaum begrünt ist.

Im Norden verläuft unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet zwischen Wohnbebauung und Planungsgebiet ein ca. 3m breiter, z.T. intensiv gepflegter, nährstoffreicher Entwässerungsgraben (FGR/UHM), der im Mai 2017 kein Wasser führte. Nach Süden schließt ein sich ein 3m breiter nicht befestigter Weg (OVW/GRT) an, dessen Ränder regelmäßig gemäht werden und der im Nordwesten auf der Ackerseite von einem etwa 36m langen und 5m breiten Schlehengebüsch (*Prunus spinosa*), vereinzelt mit Holunder (*Sambucus nigra*) (Strauch-Baumhecke-HFM) begleitet wird. Östlich des Schlehengebüsch steht eine Eiche (HE) mit einem Kronendurchmesser von > 5m.

Die Ostgrenze bildet die B244. Zwischen Straße und Acker (ca. 4-5m breit) verläuft ein nährstoffreicher Graben (FGR/GRA) innerhalb einer artenarmen, gemähten Scherrasenfläche, der im Mai 2017 ebenfalls kein Wasser führte. (vgl. Plan 1 - Bestand).

Durch die intensive Nutzung der Ackerfläche (Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Ortsrandlage) sind die vorhandenen Biotoptypen stark vorbelastet und besitzen meist nur einen geringen ökologischen Wert.

#### Rote Liste

An der südexponierten Grabenböschung, parallel zum Mühlenweg wurde ein Exemplar der Sandgrasnelke (*Armeria maritima* ssp. *elongata*) gefunden. Die Sandgrasnelke ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG eine besonders geschützte Art und steht auf der Vorwarnliste von Niedersachsen und der Roten Liste von Deutschland (Kategorie 3 = gefährdet, Verzeichnis der in Nds besonders oder streng geschützten Arten, Stand: 1. Jan. 2015). Weitere Rote Liste Arten wurden nicht vorgefunden.

#### Fauna

Faunistische Untersuchungen des Planungsraumes als Lebensraum für Avifauna, Fledermäuse, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken wurde nicht durchgeführt. Es liegen auch keine Daten aus anderen Untersuchungen vor.

Die im Norden randlich angrenzenden Biotopstrukturen der Hausgärten sind potentielle Brutbereiche und Nahrungsgebiete für typische und häufige Vogelarten des Siedlungsraumes (z.B. Amsel, Haussperling und Grünfink). Auch einige Fledermausarten, wie z.B. Zwergfledermäuse zählen zu den typischen Arten der Dörfer und Städte. Grünflächen und Gehölzstrukturen sind ihre bevorzugten Jagdgebiete. Die Sommerquartiere befinden sich in und an Gebäuden und alten Baumbeständen. Die Ackerfläche besitzt auf-

grund der fehlenden Strukturen und der intensiven Nutzung nur eine sehr geringe Bedeutung als Nahrungsgebiet für die Fauna.

#### **Bewertungs- kriterien**

##### **Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotyp. Den einzelnen Biotoptypen und -flächen werden Wertfaktoren in den Stufen 0-5 zugeordnet:

W5 = sehr hohe Bedeutung

W4 = hohe Bedeutung

W3 = mittlere Bedeutung

W2 = geringe Bedeutung

W1 = sehr geringe Bedeutung

W0 = weitestgehend ohne Bedeutung

#### **Bewertung**

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird aufgrund der Artenvielfalt und Ausprägung der Biotoptypen wie folgt eingestuft:

FGR/UHM parallel Mühlenweg (170m/620m<sup>2</sup>) = W3

FGR/GRA an B244 (165m/330m<sup>2</sup>) = W3/W1

AS (28.680m<sup>2</sup>) = W1

HFM (180m<sup>2</sup>) = W3

HE (10m<sup>2</sup>) = W3

OVW/GRT (470m<sup>2</sup>/570m<sup>2</sup>) = W0/W1

### **3.2 Schutzgut Boden**

#### **Grundlagen**

Aus den fein bis mittelsandigen z.T. kiesigen Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit, überlagert von fluviatilen schluffigen Mittelsanden haben sich im westlichen Planungsgebiet ein nährstoffarmer Gley-Podsol und im östlichen Planungsgebiet ein Gley jeweils mit einem geringen Ertragspotential entwickelt. (NIBIS® Kartenserver (2017): *Bodenübersichtskarte 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover).

Kennzeichnend für den Podsol-Gley ist ein im Oberboden hell gefärbter Bleichhorizont über einem dunklen, oftmals oben braunschwarzen unten rotbraunen Anreicherungshorizont, der je nach Verfärbungsgrad als Orterde oder als Ortstein bezeichnet wird und dessen Grundwasserstand stets hoch ist. Beim Podso-Gley und beim Gley liegt über dem langjährigen Grundwasserspiegel eine rostfarbene Oxidationszone (Go), welche von der im Grundwasser liegenden Reduktionszone (Gr) unterlagert wird. Beide Böden besitzen eine mittlere nutzbare Feldkapazität (nFK) (Wassermenge, die ein



Boden entgegen der Schwerkraft zurückhalten kann und die damit für die Vegetation nutzbar ist) und eine gute Wasserdurchlässigkeit. Das Adsorptionsvermögen (Fähigkeit anorganische und organische Ionen im Boden zu binden) und die Nährstoffversorgung sind gering. Dies spiegelt sich auch in den geringen Bodenwertzahlen von 25 (Gley-Podsol) bis 31 (Gley) wieder. Die Historische Karte des Landes Braunschweig (1746-1784) zeigt, dass der Bereich bereits frühzeitig als Acker bzw. Wiese genutzt wurde.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im Januar 2014 vom Ingenieurbüro bsp Ingenieure vier Kleinrammbohrungen (KRB) und zwei Rammkernsondierungen bis 5 m Tiefe im Bereich des Baugebiets „Im Morgen II“ niedergebracht. Da für das Baugebiet „Im Morgen III“ noch keine Erkundung vorliegt und sich die Boden und Grundwasserverhältnisse gleichen, wird hier auf diese Daten zurückgegriffen.

Unter einer 0,30-0,40m mächtigen Mutterbodenschicht befinden sich mehrere Meter mächtige Sande und Kiese mit Schluff und Tonlagen.

Der Grundwasserspiegel lag bei der Baugrunderkundung am 10.12.2013 zwischen ca. 0,8 und 1,2 m unter Geländeoberfläche (GOF).

Auf den Schluffen und Tonadern /-lagen ist in niederschlagsreichen Perioden zeitweise die Bildung von Stauwasser möglich.

Für eine Einstufung der Aushubmaterialien wurden vier Mischproben entnommen und Institut Koldingen aus Saarstedt untersucht. Dabei wurde für die Probe auf dem befestigten Mühlenweg ein Z2-Wert aufgrund des erhöhten TOC-Wertes festgestellt (TOC = 1,8 M.-%), für die anderen Proben wurden Z0-Werte ermittelt. (vgl. Baugrunduntersuchung und -gutachten, bsp Ingenieure, 2014). Der Boden wurde als nicht gefährlicher Abfall eingestuft, dessen Verwertung im Erdbau möglich ist (bei Wiedereinbau vor Ort keine Einschränkung aufgrund des erhöhten TOC).

#### **Bewertungskriterien**

#### **Schutzgut Boden**

Besonderer Schutzbedarf gegeben, da:

- Boden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte)
- Naturnaher Boden, nicht oder gering beeinträchtigt
- Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit
- Grundwasserbeeinflusster Boden (Grundwasserstand <1m)
- Boden mit hohem Wasserspeichervermögen
- Boden mit hohem Filterpotential gegenüber Schwermetallen, Organika oder Nitrat
- Boden mit kultur- bzw. naturgeschichtlicher Bedeutung
- Seltener Boden

#### **Bewertung**

**Der Boden im Planungsraum besitzt einen besonderen Schutzbedarf, da es sich um einen grundwasserbeeinflussten Boden handelt.**

### 3.3 Schutzgut Wasser

#### 3.3.1 Grundwasser

##### Grundlagen

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden im Januar 2014 vom Ingenieurbüro bsp Ingenieure in den Kleinrammbohrungen (s. Schutzgut Boden) ein mittlerer bis hoher Grundwasserspiegel festgestellt. Das Grundwasser wurde in Tiefen von 0,8 m bis 1,2 m gemessen und ein zusammenhängender, freier Grundwasserspiegel festgestellt. Dabei handelt es sich um einen stark variablen Porengrundwasserleiter. Da keine langjährigen Pegelstände vorliegen, wird der Schwankungsbereich des Grundwassers nicht genau angegeben. Der Gutachter geht aber davon aus, dass das Grundwasser nach langanhaltenden Niederschlägen und aufgrund jahreszeitlicher Schwankungen zeitweise über die gemessenen Werte hinaus ansteigt.

Außerdem kann es auf den sehr schwach wasserdurchlässigen Schluffen sowie den Schluff- und Tonadern /-lagen in niederschlagsreichen Perioden zeitweise zur Bildung von Stauwasser kommen. Örtlich sind geländenahe Stauwasserspiegel nicht auszuschließen.

Das Planungsgebiet besitzt mit 51-100 mm/a eine sehr geringe Grundwasserneubildungsrate. Da der anstehende Boden eine gute Wasserdurchlässigkeit besitzt (Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f, \text{cal} = 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ ) und das Grundwasser zeitweise hoch ansteht, besteht eine hohe Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen. Der Landschaftsrahmenplan gibt für das Planungsgebiet vor allem durch den Eintrag von Schad- und Nährstoffe aus der Landwirtschaft eine starke Beeinträchtigung des Grundwassers an. (LPP, 1995-2004).

##### Bewertungskriterien

##### Schutzgut Grundwasser

- Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 200mm/Jahr
- Grundwasservorkommen mit geringmächtigen und durchlässigen Deckschichten

##### Bewertung

- Das Schutzgut Grundwasser besitzt aufgrund der geringmächtigen und durchlässigen Deckschichten einen besonderen Schutzbedarf



### 3.3.2 Oberflächenwasser

An der Nord- und Ostgrenze des Planungsgebiets verlaufen naturferne Entwässerungsgräben III. Ordnung (Brunken, 1986) mit Regelprofil und geradliniger Linienführung, die nur temporär Wasser führen. Zum Zeitpunkt der Kartierung im Mai 2017 führten beide Gräben kein Wasser. Der nördliche Graben, der parallel zum Mühlenweg verläuft und in westl. Richtung entwässert ist an der B244 als auslaufende Mulde ausgebildet ohne direkte Verbindung zum Straßengraben an der B 244.

Die Entwässerungsgräben sind aufgrund des naturfernen Erscheinungsbilds und des Schad- und Nährstoffeintrags aus der Landwirtschaft, der angrenzenden Wohnbebauung und der Bundesstraße 244 beeinträchtigt (LRP, 1995-2004).

#### Bewertungskriterien

##### Schutzgut Oberflächenwasser

- Gewässergüte I und II
- Lage in der Aue eines Fließgewässers
- Gewässer mit mittlerer und hoher Bedeutung für den Oberflächenabfluss

#### Bewertung

**Das Schutzgut Oberflächenwasser hat aufgrund des naturfernen Erscheinungsbildes und der nur temporären Wasserführung keinen besonderen Schutzbedarf.**

### 3.4 Schutzgut Klima/Luft

#### Grundlagen

Das Planungsgebiet befindet sich im Klimabezirk des Weser-Aller-Gebiets in einer Übergangszone zwischen ozeanisch beeinflussten Tiefland im Nordwesten und dem südöstlich angrenzenden Klimakreis Magdeburger Börde mit deutlich kontinentaleren Einflüssen. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,4 °C, die Jahresschwankung der Temperatur 16°-17°C und die mittlere Jahressumme der Niederschläge 600-700mm.

In der direkten Umgebung sind keine größeren Emittenten vorhanden. Lediglich bei Südost- bzw. Südwestwinden wird der Bereich stärker von Emissionen aus dem Ballungsraum der Städte Braunschweig und Wolfsburg belastet.

Die Fläche besitzt nur eine geringe, lokale Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Aufgrund fehlender Reliefbewegung können sich im Planungsraum kaum lokale Luftströmungen und/oder mikroskalige Ausgleichsströmungen ausbilden.

**Bewertungs-  
kriterien****Schutzgut Klima/Luft**

- Frischluftentstehungsgebiet/Bereich der Luftregeneration, Luftaustauschbahn/Kaltluftleitbahn (einschließlich Kaltluftstau)
- Bereich mit Klimaausgleichsfunktion in besiedelten Bereichen
- Bereich mit Inversionswetterlagen (Stagnationsgebiet)

**Bewertung**

**Das Schutzgut Klima besitzt aufgrund der geringen Reliefenergie und der geringen Bedeutung für die Kaltluftproduktion keinen besonderen Schutzbedarf**

### 3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

**Grundlagen**

Unter dem Begriff Landschaftsbild werden alle äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft zusammengefasst, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft ausmachen. Dies sind insbesondere gliedernde und belebende Elemente und Strukturen wie z.B. das Relief, die Vegetation, Gewässer usw.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand von Grafhorst. Der Ortsrand besteht aus einer lockeren Einfamilienhausbebauung. Das westliche Neubaugebiet besitzt mit seinen z.T. heterogenen/verschiedenen Häusern im Moment noch wenig bis keine Grünstrukturen, aber auch der südliche Ortsrand ist nur unzureichend eingegrünt und es gibt nur vereinzelt ortsrandbildende Großbäume auf den Grundstücken. Die nachfolgenden Bilder sollen den Charakter des Bereiches verdeutlichen.



Bild 1 - Blick über das ges. Planungsgebiet von der B244 (Rapsfeld)





Bild 2 - Blick in westl. Richtung zum Baugebiet „In den Morgen II“ Mühlenweg mit Graben



Bild 3 - Blick aus dem Baugebiet „In den Morgen II“ nach Osten zu B244



Bild 4 - Blick entlang des neuen Ortsrandes aus dem Baugebiet „In den Morgen II“ nach Süden

**Bewertungs-  
kriterien**

**Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**

- Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen
- Großräumige visuelle Ungestörtheit vorhanden
- Großräumige lärmarme Räume vorhanden

**Bewertung**

**Der Planungsraum besitzt für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung aufgrund seines monotonen, in den Übergangszonen wenig gegliederten Charakters keinen besonderen Schutzbedarf**

### 3.6 Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen, Luftschadstoffbelastung, Altlastenverdachtsflächen) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen. Auf die für das körperliche, geistige und seelische Wohlbefinden des Menschen ebenfalls vorhandenen Eindrücke und Wirkungen der bereits behandelten Schutzgüter wird nicht wiederholt eingegangen.



**Erholung**

Für den Planungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden. Für das Landschaftserleben hat der Planungsraum nur eine geringe Bedeutung. Eine wohnungsnahe, naturgebundene Erholungsmöglichkeit ist in unmittelbarer Nähe des Planungsraums nur in der durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten Kulturlandschaft möglich.

Nördlich des Planungsgebietes, in einem Abstand von ca. 1km beginnt der Drömling. Mit einer Gesamtgröße von ca. 400 km<sup>2</sup> erstreckt er sich die Niedermoorlandschaft von der Stadt Wolfsburg über die Landkreise Gifhorn und Helmstedt bis nach Sachsen-Anhalt (340km<sup>2</sup>). Hier dominieren weiträumige, strukturreiche Wiesenbereiche, gegliedert durch feuchte Waldbereiche, Weidensäume, Moordammkulturen und Gräben. Der Drömling kann zu Fuß, aber vor allem mit dem Rad auf ausgewiesenen Rad- und Wanderwegen als Naherholungsgebiet genutzt werden.

**Lärmsituation**

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist der Faktor Ruhe. Lärm verursachende gewerbliche Einrichtung oder Freizeiteinrichtungen befinden sich nicht im oder in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes. Östlich des Plangebiets verläuft in Nord-Südrichtung die B244 und südlich des Plangebiets in einem Abstand von ca. 800m die DB-Hauptstrecke Hannover-Berlin.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung und Festlegung eventuell notwendiger Lärmschutzmaßnahmen wurde vom Ingenieurbüro Bonk - Maire - Hoppmann GbR 2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dass beide Lärmquellen berücksichtigt. Ergebnis der Untersuchung ist, dass am Tage der Straßenverkehrslärm überwiegt (62-65 dB(A)) und den Orientierungswert von 55dB(A) um mehr als 7dB(A) überschreitet, während in der Nachtzeit vor allem der Schienenverkehrslärm fast das gesamte Planungsgebiet beeinträchtigt. Ursache ist die höhere Güterzugbelastung zwischen 22.00-6.00 Uhr. Mit Werten von 51-53 dB(A) wird hier der Orientierungswert von 45dB(A) um bis zu 8dB(A) überschritten (vgl. Bonk - Maire - Hoppmann GbR, 2016).

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird eine Bauverbotszone von 20m vom Fahrbahnrand der B244 festgesetzt und eine Lärmschutzwand von 2m Höhe über der Gradienten der B 244 vorgesehen. Außerdem sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum baulichen Schallschutz besonders für die Nachtzeit, wie z.B. Schalldämmung (mit Raumbelüftung) und eine geeignete Grundrissgestaltung erforderlich (Fenster von Schlafräumen nach Norden ausrichten).

**Luftschadstoffe**

In der direkten Umgebung sind keine größeren Emittenten vorhanden.

**Altlasten**

Im Planungsgebiet liegen keine Altlasten- oder -verdachtsflächen.

### 3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In dem Plangebiet sind keine bekannten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

### 3.8 Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds erfolgte anhand eigener Begehungen/Kartierungen und der zur Verfügung stehenden Kartenwerke und Literatur (s. Anhang), die für die Darstellung der jeweiligen Schutzgüter genutzt und ausgewertet wurden. Das Zusammenführen aller Daten ermöglicht es, Bereiche mit Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszuweisen.

Für den Naturschutz besonders wertvolle Bereiche konnten aufgrund der geringen Größe und intensiven Nutzung (überwiegend Ackerfläche) im Planungsgebiet nicht festgestellt werden.

### 3.9 Wechselwirkungen

Mögliche Wechselbeziehungen werden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung berücksichtigt.

Eine besondere Bedeutung wird im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung der Beeinflussung des Schutzgutes Boden zugemessen, da die Wechselwirkungen mit allen anderen Schutzgütern erheblich sind.

Bauliche Nutzung des Schutzgutes Boden bedeutet u.a. Verlust seiner Funktion als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, Verlust der Filter- und Pufferfunktion sowie Beeinflussung des Wasserhaushalts (geringere Grundwasseranreicherung, erhöhte Abflussspitzen, Schadstoffbefruchtung des Regenwassers). Damit verbunden sind Folgen für das Mikroklima, die wiederum negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zur Folge haben.

Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die Neuanlage von Gärten ermöglichen eine Verbesserung der Bodeneigenschaften und beeinflussen das Zusammenspiel aller Schutzgüter positiv.



## 4. Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft

### 4.1 Art und Umfang der Bebauungsplanung

<b>Planung</b>	Die landschaftsplanerische Beurteilung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes „In den Morgen III“ (Planungsbüro Schütz, Braunschweig). Der Bebauungsplan sieht für das Gebiet eine allgemeine Wohnbebauung (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vor. Es sind Einfamilienhäuser in 1-geschossiger Bauweise geplant.												
<b>Erschließung</b>	Das Baugebiet wird über den Mühlenweg erschlossen, der in westlicher Richtung über die „Kleine Masch“ an das inner- und überörtliche Straßennetz und in östlicher Richtung an die B244 angebunden ist. Die innere Erschließung erfolgt über einen Einhang, der gleichzeitig auch als Feuerwehrzu- und -abfahrt nutzbar ist.												
<b>Festsetzungen</b>	<p>Festgesetzt werden im Geltungsbereich A:</p> <table><tr><td>Bruttobauland</td><td>30.240 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Nettobauland (WA)</td><td>25.933 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Verkehr (Mühlenweg)</td><td>1.240 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Verkehr (Planstraße)</td><td>2.585 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Lärmschutz</td><td>482 m<sup>2</sup></td></tr></table> <p>Festgesetzt werden im Geltungsbereich B:</p> <table><tr><td>Fläche für Anpflanzungen</td><td>7.950 m<sup>2</sup></td></tr></table> <p>Die Festsetzungen dienen z.T. der Sicherung des Bestandes.</p>	Bruttobauland	30.240 m <sup>2</sup>	Nettobauland (WA)	25.933 m <sup>2</sup>	Verkehr (Mühlenweg)	1.240 m <sup>2</sup>	Verkehr (Planstraße)	2.585 m <sup>2</sup>	Lärmschutz	482 m <sup>2</sup>	Fläche für Anpflanzungen	7.950 m <sup>2</sup>
Bruttobauland	30.240 m <sup>2</sup>												
Nettobauland (WA)	25.933 m <sup>2</sup>												
Verkehr (Mühlenweg)	1.240 m <sup>2</sup>												
Verkehr (Planstraße)	2.585 m <sup>2</sup>												
Lärmschutz	482 m <sup>2</sup>												
Fläche für Anpflanzungen	7.950 m <sup>2</sup>												

### 4.2 Auswirkungen der Bebauungsplanung

<b>Gesetzl. Grundlage</b>	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 5 NAGBNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.
---------------------------	--

Die Bebauung einer unbebauten Fläche ist immer mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Im Folgenden werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung „In den Morgen III“ auf die Schutzgüter dargestellt:

## Boden

Nach Realisierung des Bebauungskonzeptes können innerhalb der Fläche die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird bis zu 45% der Bodenoberfläche versiegelt werden, dazu kommen die Verkehrswege mit 100% Versiegelung und einer Überschüttung von 50-60 cm.

Die Versiegelung/Überschüttung der Bodenfläche durch Verkehrsflächen, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen verursacht eine **erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden**, da die bisher aktive Erdoberfläche in Anspruch genommen wird bzw. verloren geht.

Zusätzlich führt das Befahren des Bodens mit schweren Baufahrzeugen bei den strukturempfindlichen Gley-Podsol- und Gleyböden zu Bodenverdichtungen und zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

## Wasser

Bei Durchführung der Planung soll das, auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser innerhalb des Baugebiets versickert werden. Eine Abführung des Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen. Eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung ist ebenfalls zulässig, überschüssiges Wasser ist zu versickern.

Laut Bodengutachten liegt der mittlere bis hohe Grundwasserstand zwischen 0,8-1,2m (vgl. Baugrunduntersuchung und -gutachten, bsp Ingenieure, 2014). Damit besitzt das Grundwasser eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Die Unterkante von Versickerungsanlagen sollte einen Abstand von 1m zum mittleren maximalen Grundwasserstand aufweisen. Bei höheren Grundwasserständen ist auf den Bau von unterirdischen Versickerungsanlagen zu verzichten oder der Abstand zum Grundwasser durch eine entsprechende Geländeaufhöhung (50-60cm s. Boden) zu vergrößern. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat durch eine Bodenzone (Grasnarbe und Oberboden von mindestens 10-20 cm) zu erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen wird über offene Versickerungsmulden mit einer belebten Bodenzone versickert. Die Bemessung erfolgt gemäß DWA-A 138 auf der Grundlage eines 5-jährigen Regenereignisses. Die Mulden werden entsprechend dimensioniert, so dass ein Notüberlauf nicht erforderlich ist.

Da das anfallende Regenwasser im Baugebiet verbleibt bzw. versickert und die grundwasserbelastende landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird, wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser als nicht erheblich eingestuft.



<b>Klima/Luft</b>	Die geplante Bebauung wirkt sich auf das Kleinklima im Baugebiet aus, da sich die warmluftproduzierenden Flächen (Dach-, Wandflächen, befestigte Flächen) vergrößern. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert wird und da die Fläche aufgrund der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung inklusive privater Gärten für die Strukturwindzirkulation durchgängig bleibt ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft.
<b>Pflanzen/Tiere</b>	<p>Durch die geplante Bebauung sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen <b>erheblich beeinträchtigt</b>. Die betroffenen Vegetationsstrukturen gehen als Lebens- und Nahrungsraum für die Fauna verloren, temporär wird sich die Lärmbelastung in der Bauphase für die Fauna erhöhen.</p> <p>Der vorhandene nördliche Graben, auf dessen südexponierter Böschung die Heidenelke gefunden wurde, wird durch die Baumaßnahme nicht verändert. Mit den neuen Gärten werden aber voraussichtlich Grünstrukturen in Teilbereichen neu entstehen, die den Verlust reduzieren.</p> <p>Insgesamt wird die Beeinträchtigung der untersuchten Fauna durch die Folgen der Baumaßnahmen als erheblich eingestuft. Es ist aber zu erwarten, dass die Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. die Anlage neuer Gehölzstrukturen den Lebensraumverlust der Fauna kompensieren.</p>
<b>Landschaftsbild/Erholung</b>	<p>Der Planungsraum besitzt für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung nur eine geringe Bedeutung. Der bisherige Ortsrand ist nur unzureichend eingegrünt.</p> <p>Durch die neu entstehenden Gärten und durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur angrenzenden Ackerfläche kann eine Verbesserung der bestehenden Ortsrandeingrünung erreicht werden.</p>
<b>Mensch</b>	Während der Bauphase wird es temporär verstärkt zu Lärmbelastungen kommen. Außerdem geht die Ackerfläche für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Durch die geplante Bebauung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft nicht gefährdet.
<b>Fazit</b>	<p>Die geplante Bebauung des Grundstücks beeinträchtigt die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften durch den Verlust folgender Biotopstrukturen erheblich:</p> <p>Strauch-/Baumhecke (HFM) = 180m<sup>2</sup> Eiche (HE) = 10m<sup>2</sup> Sandacker (AS) = 28.680 m<sup>2</sup> Artenarmer Scherrasen (GRA) = 330m<sup>2</sup> Trittrasen (GRT) = 570m<sup>2</sup> Weg (OVW) = 470m<sup>2</sup></p>

Für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Grundwasser wurde aufgrund der gering-mächtigen Deckschichten und dem damit verbundenen geringen Grundwasserflurabstand ( $<1\text{m}$ ) ein besonderer Schutzbedarf ermittelt. Da bei Realisierung des Bauvorhabens eine Aufschüttung des Bodens um 50-60 cm geplant ist um einen Grundwasserflurabstand  $>1\text{m}$  zu erreichen und eine Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen, ist kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

#### 4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben so weit wie möglich minimiert werden.

Im Folgenden werden Hinweise und Handlungsempfehlungen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen auf die Schutzgüter geeignet sind oder als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

##### Boden

- Beschränkung der Versiegelung/der befestigten Flächen auf das notwendige Maß
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge oder begrünter Befestigungen
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen ist das Befahren der Flächen für Natur und Landschaft mit schweren Maschinen auf geeignete Witterungsverhältnisse zu beschränken.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind Bodenverdichtungen entsprechend zu beseitigen.

##### Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (PKW Einstellplätze)
- Verringerung des Oberflächenabflusses durch Versickerung vor Ort

##### Klima/Luft

- Beschränkung der Versiegelung/der befestigten Flächen auf das notwendige Maß
- Randeingrünung des Baugebietes nach Süden mit Bäumen und Sträuchern zu Verminderung/Reduzierung der Schadstoffeinträge aus der Landwirtschaft



**Flora/Fauna/Biotopstrukturen**

- Minderung des Verlustes von Lebensraumstrukturen
- Randeingrünung des Wohngebietes
- Straßenbaumpflanzung am Mühlenweg
- Begrünung der Lärmschutzwand

**Landschaftsbild/Erholung**

- Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft
- Anordnung von Straßenbegleitgrün am Mühlenweg (Baumstandorte)

**Mensch/Erholung**

- Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen

#### 4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollten durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, soweit möglich, im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB können die Darstellung und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

**Bewertung**

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages, 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung).

Da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nur einen Rahmen für die spätere Bebauung liefert, werden folgende Annahmen getroffen:

- Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO durch bestimmte Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist für das allgemeine Wohngebiet (WA) anwendbar und wird dementsprechend als versiegelbare Fläche in die Bilanzierung eingestellt.
- Hausgärten/Neuzeitlicher Ziergärten (PHZ) werden mit dem Wertstufe I gewertet

#### 4.5 Eingriffsbilanzierung

Der Eingriffsumfang wird durch einen Flächenwert gebildet, der sich nach folgender Formel errechnet:

Eingriffsfläche (Ist-Zustand in m<sup>2</sup>) x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps = Flächenwert der Eingriffsfläche als Werteinheit

Der Flächenwert der Ausgleichsfläche ist vergleichbar mit dem Wert der Eingriffsfläche und wird wie folgt berechnet:

Ausgleichsfläche (Planung in m<sup>2</sup>) x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps = Flächenwert der Ausgleichsfläche als Werteinheit

Tab. 1: Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen

Rechnerische Bilanzierung B-Plan „In den Morgen III“							
Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
HFM	180	3	540	X* <sup>1</sup> Straßen	3.825	0	0
HE	10	3	30	PH* <sup>4</sup> Gärten	14.263	1	14.263
AS	28.680	1	28.680	X* <sup>2</sup> Bebauung	11.670	0	0
GRA	330	1	330	X* <sup>3</sup> Lärmschutzwand	161	0	0
GRT	570	1	570	OMX* <sup>5</sup> Lärmschutzwand	321	1	321
OVW	470	0	0				
<b>Gesamtfläche</b>	<b>30.240</b>		<b>Flächenwert Ist-Zustand</b> 30.150	<b>Gesamtfläche</b>	<b>30.240</b>		<b>Flächenwert Planung</b> 14.624

\*<sup>1</sup> vollständig neu versiegelte Fläche für die Erschließungsstraßen (3.825 m<sup>2</sup>)

\*<sup>2</sup> vollständig versiegelte Fläche für die Bebauung (11.670 m<sup>2</sup>) einschl. Nebengebäuden und – anlagen

\*<sup>3</sup> Begrünter Teil vor und hinter der Lärmschutzwand (Wertfaktor 1)

\*<sup>4</sup> Hausgarten (Wertfaktor 1)

\*<sup>5</sup> Streifen (je 1m) vor und hinter der Lärmschutzwand (Wertfaktor 1)

Flächenwert Planung	=	<b>14.624</b>
- Flächenwert des Ist-Zustandes	=	- 30.150
<b>= Flächenwert des Eingriffs</b>	<b>=</b>	<b>- 15.526</b>

#### Flächenwert

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **-15.526** für den Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichbar.



## 5. Maßnahmen der Grünordnung

### 5.1 Maßnahmen innerhalb der B-Plan-Grenzen (Geltungsbereich A)

Im Folgenden werden die Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans „In den Morgen III“ zu berücksichtigen sind, dargestellt.

Als grünordnerische Maßnahmen sind im Geltungsbereich A vorgesehen:

- Begrenzung der Versiegelung (Festsetzung einer GRZ)
- Empfehlung zur Gestaltung des öffentlichen Raumes über Festsetzung von Baumstandorten am Mühlenweg
- Empfehlung zur Anlage einer Immissionsschutzpflanzung im Süden zur angrenzenden Ackerfläche (vgl. Gehölzliste 1)
- Empfehlung zu Begrünung der Lärmschutzwand auf der Straßenseite zur B244 (vgl. Gehölzliste 2)

Empfohlen werden für die Grünflächen im Geltungsbereich A:

#### Grünordnung

- ⇒ Für die am Mühlenweg empfohlene Baumpflanzung sollten kleinkronige Laubbaumarten einer Art verwenden werden, wie z.B. Apfeldorn, Hahnendorn, Felsenbirne-Hochstamm, Zieräpfel, Schwedische Mehlbeere, Eberesche. Die Bäume (StU 16 bis 18) sollten im Abstand von 15 m gepflanzt werden. Die Flächen sollten dauerhaft begrünt und nachhaltig gegen Überfahren geschützt werden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, sollten dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden.
- ⇒ Die empfohlene Immissionsschutzpflanzung auf den Privatgrundstücken sollte spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Häuser durchgeführt sein.
- ⇒ Die Begrünung der Lärmschutzwand auf der Straßenseite sollte spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen durchgeführt sein. Sie ist mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege fachgerecht auszuführen.

## 5.2 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebiets (Geltungsbereich B)

### Kompensation

Im Geltungsbereich des B-Planes wird durch die geplanten Maßnahmen ein Flächenwert von 14.624 erzielt. Als Ausgleich anrechenbare Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Baugebiets nicht möglich.

Der bei der Eingriffsbilanzierung sich ergebende Wertverlust für die Fläche des B-Plan-Gebietes beläuft sich auf 15.526 Wertpunkte, die außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden müssen.

Als Ausgleich stehen zwei Ackerflächen (Wertfaktor 1) südöstlich von Grafhorst zur Verfügung. Beide Flächen liegen in der Gemarkung Grafhorst, Flur 4. Es handelt sich um die Flurstücke 155/4 (6.185m<sup>2</sup>) und 170 (Teilbereich von 2.128m<sup>2</sup>).



Bild 5 - Ausgleichsfläche Gemarkung Grafhorst, Flur 4, Flurstück 538/1 tlw.





Bild 6 - Ausgleichsfläche Gemarkung Grafhorst, Flur 4, Flurstück 155/4

Die potentiell natürliche Vegetation an diesen beiden Standorten besteht aus einem Erlen-Eichen-Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum filipenduletosum*) mit Übergängen zu Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum loniceretosum*). Bei beiden Flächen haben sich aus den anstehenden Talsanden grundwasserbeeinflusste Gleyböden gebildet. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei Flurstück 155/4 bei 7dm unter der Geländeoberfläche (GOF) und bei Flurstück 170 bei 5dm unter der GOF. Der mittlere Grundwassertiefstand beträgt bei beiden Flurstücken 16dm unter GOF.

Für das B-Planverfahren „In den Morgen III“ wurde eine Ausgleichsfläche (Wertfaktor 1) von 8.135 m<sup>2</sup> ermittelt (s. Tabelle 2), auf der zur Erhöhung der Vielfalt an Biotopen und als Angebot für möglichst viele unterschiedliche Arten folgende Maßnahmen auf den Ackerflächen vorgesehen sind:

Auf dem 6.185m<sup>2</sup> großen Flurstück 155/4 soll eine Steuobstwiese (HO) angelegt werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist die Anlage einer Steuobstwiese nicht risikofrei, da der Standort nur bedingt geeignet ist.

Vorgesehen ist eine Bepflanzung mit 90 St. Obstbäumen, Hochstämmen, STU 12-14. Es sind ausschließlich alte regionale oder gut angepasste überregionale Obstbaumsorten (vgl. Gehölzliste 3) zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von 8 m und einem Reihenabstand von 8 m zu pflanzen (1 St./64 m<sup>2</sup>) und gegen Wildverbiss zu schützen (Zaun oder Wildschutzspiralen). Ein Baumschnitt ist in den ersten 10 Jahren alle zwei Jahre durchzuführen. Die Fläche ist 2x pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Die Einbindung der Obstwiese in die angrenzende Landschaft erfolgt durch 3-5 m breite und ca. 25 m lange Heckenriegel (HF) aus standortgerechten, einheimischen Obst- und sonstigen fruchtbaren Gehölzen (vgl. Gehölzliste 4) an der Südseite zum alten Bahndamm und Ostseite zu angrenzenden Ackerfläche. Die Sträucher sind in 2 Reihen, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Im Anschluss an die Fertigstellungspflege erfolgt eine zweijährige Entwicklungspflege. Für die Dauer der Pflege ist die Pflanzung mit einem Verbisschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen.

Auf dem 2.128 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Flurstücks 170 ist die Anlage einer artenreichen Feldgehölzpflanzung (HN) vorgesehen. Die Pflanzung erfolgt zwischen dem Weg und einer vorhandenen ca. 6 m breiten Feldhecke (HFM), aus Weiden (*Salix spec.*), Schlehen (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eichen (*Quercus robur*) und Pappeln (*Populus tremula*), wobei die Pappeln dominieren. Die Sträucher und Heister sind in Reihen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Im Anschluss an die Fertigstellungspflege erfolgt eine zweijährige Entwicklungspflege. Für die Dauer der Pflege ist die Pflanzung mit einem Verbisschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen.

Tab.: 2 Rechnerische Bilanzierung der externen Ersatzmaßnahme

Rechnerische Bilanzierung der Ersatzflächen							
Bestand				Planung			
Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
AS	6.185	1	6.185	HO	5.560	3	16.680
AS	2.128	1	2.128	HF	625	2	1.250
				HN	2.118	3	6.384
				HE (3 St.)	10	2	60
Gesamtfläche		Flächenwert Ist-Zustand		Gesamtfläche		Flächenwert Planung	
8.313 m <sup>2</sup>		8.313		8.313 m <sup>2</sup>		24.374	

\*1 Ackerbrache



**ABSCHLUSSBILANZ**

Flächenwert der Ersatzfläche, Bestand = 8.313

Flächenwert der Ersatzfläche, nach Umsetzung Ersatzpflanzungen = 24.374

---

**Flächen Aufwertung = 16.061**

Der extern erforderliche Flächenausgleich mit **-15.526 Wertpunkten** verursacht durch die B-Planung "In den Morgen III" kann auf den Ackerflächen Flur 4, Flurstück 155/4 und 170 in der Gemarkung Grafhorst auf einer Fläche von 8.313m<sup>2</sup> mit einer insgesamt erreichten Wertpunktzahl von **+16.061** hergestellt werden.

**Das Vorhaben ist im Sinne des Naturschutzgesetzes somit ausgeglichen bzw. mit 535 Wertpunkten überkompensiert. Unter der Voraussetzung, dass die o.g. Maßnahmen verwirklicht werden, stehen diese Wertpunkte bzw. 178 m<sup>2</sup> für ein anderes Vorhaben zur Verfügung.**

Aufgestellt:

Bechtsbüttel, den 22.06.2017

**Planungsbüro**  
**Dipl. Ing. A. Schmolke**  
Garten- und Landschaftsarchitekt  
Waldweg 4 Tel. 05307/6347  
**38527 Meine-Bechtsbüttel**

## Anhang 1 Gehölzlisten

### Gehölzliste 1 Baum- und Strauchpflanzung in privaten Grünflächen

- Qualität der Bäume, 3 x verpfl.m.B., min.10-12 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Zierapfel in Sorten	<i>Malus</i> in Sorten
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Mehlbeere in Sorten	<i>Sorbus aria</i> in Sorten
Hahnensporn-Weißdorn	<i>Crataegus crus-galli</i>		

- Sträucher, Qualität 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		

Die Pflanzung erfolgt in 3 m Breite, in 2 Reihen versetzt; Reihenabstand 1,5 m oder als 1-reihige geschnittene Hecke (Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn)

### Gehölzliste 2 Begrünung Lärmschutzwall

- Rankpflanzen, Qualität MTB, 60-100 cm

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Engelmanns-Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> 'Engelmannii'

Die Pflanzung erfolgt im Abstand von 3 m

### Gehölzliste 3 HO - Streuobstwiese

- Bäume, Qualität , H. 3xv., mB., 12-14 (70% Äpfel/30% Birne und Zwetschgen)

Äpfel	Altländer Pfannkuchenapfel Finkenwerder Herbstprinz Rote Sternrenette Uphuser Tietjenapfel	Birne	Gute Graue Gellerts Butterbirne
		Zwetschge	Ontario Pflaume

Die Pflanzung erfolgt in Reihen, Reihenabstand 8 m, Pflanzabstand 8 m

### Gehölzliste 4 HF - Heckenriegel

- Sträucher, Qualität 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
		Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Die Pflanzung erfolgt in Reihen versetzt; Reihen-/Pflanzabstand 1,5 mx1,5m



Gehölzliste 5 **HN** - Naturnahes Feldgehölz

- Sträucher oder Heister, Qualität 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Pflanzung erfolgt in Reihen versetzt; Reihen-/Pflanzabstand 1,5 mx1,5m

## Literatur/Quellenverzeichnis:

BIRKIGT – QUENTIN (1995-2004)	Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt, Adelebsen
BSP INGENIEURE (2013)	Erschließung Baugebiet „In den Morgen Ost“, Grafhorst Baugrund- und Schadstoffuntersuchung, Braunschweig
BONK - MAIRE - HOPP- MANN GBR (2016)	Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung „In den Morgen III“, in der Gemeinde Grafhorst, Garbsen.
BUND (2017)	Anlage einer Streuobstwiese ( <a href="http://www.streuobstwiesen-niedersachsen.de/web/start/pflanzung-einer-streuobstwiese">http://www.streuobstwiesen-niedersachsen.de/web/start/pflanzung-einer-streuobstwiese</a> )
NIBIS KARTENSERVEN (2017)	Geologische Karte (1:50.000) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
NIBIS KARTENSERVEN (2017)	Bodenübersichtskarte (1:50.000) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
NIBIS KARTENSERVEN (2017)	Klima – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Han- nover
NIBIS KARTENSERVEN (2017)	Grundwasserneubildung und Hydrologische Karte (1: 50.000) – Lande- samt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
NIBIS KARTENSERVEN (2017)	Historische Karte 1: 25.000 von 1746-1784, – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013)	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen un- der Bauleitplanung, 9. Auflage, Hannover.
NLfB (1987)	Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersach- sen und Bremen, Hannover.
NLÖ (2004)	Hinweise zur Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege bei Grundwasserentnahmen, Hildesheim
NLÖ (2003)	PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50, Hildesheim.
NLÖ (2002)	Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz, Hildesheim.
NLÖ (2000)	Beiträge zur Eingriffsregelung IV, Hildesheim.
NLÖ (1994)	Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Hildesheim.
NLWKN (2012)	Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen, Korrigierte Fassung 25.8.2015, Hannover
NLWKN (2011)	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand: März 2011, Hannover.
NLWKN (2010)	Naturräumliche Regionen in Niedersachsen, Hannover

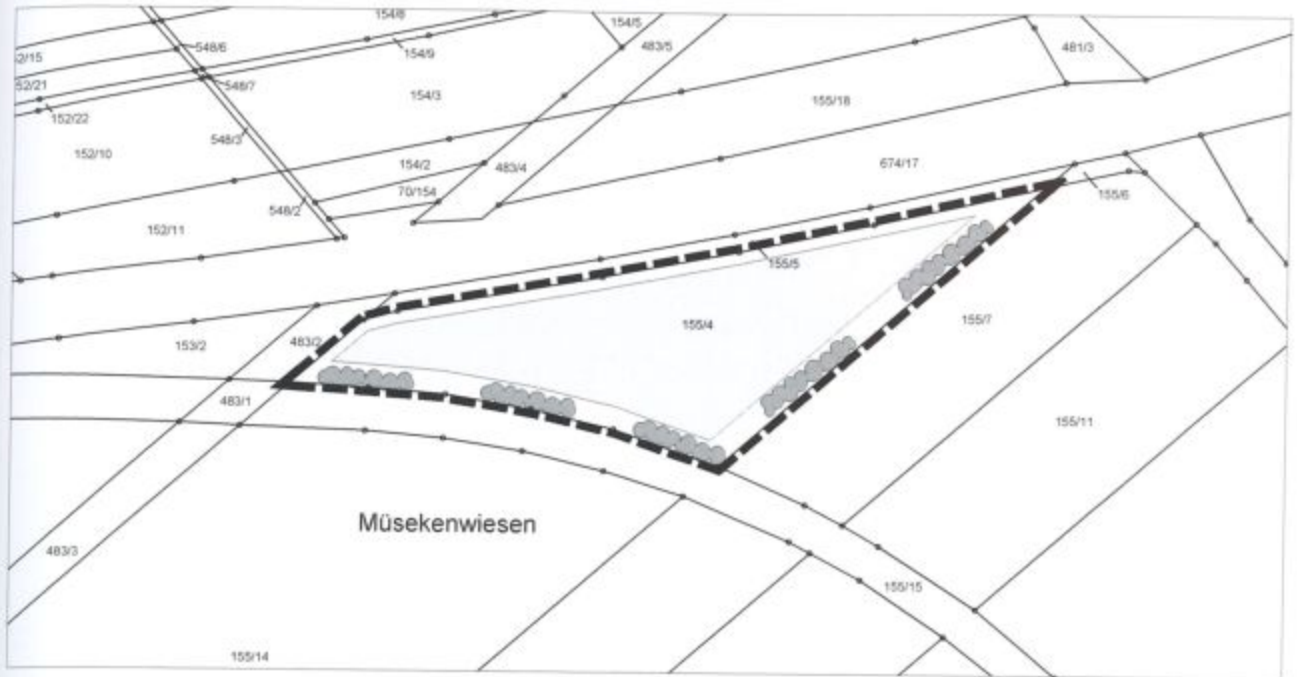


NLWKN (2006)	Beiträge zur Eingriffsregelung V, Hildesheim
PLANUNGSBÜRO SCHÜTZ (2014)	Bebauungsplan in den Morgen II, Braunschweig
PLANUNGSBÜRO SCHÜTZ (2017)	Bebauungsplan in den Morgen III, Braunschweig
REGION HANNOVER (2012)	Daten aus dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover.
SCHMERBER, J. M. (2014)	Umweltbericht zum Bebauungsplan „In den Morgen II“, Wolfenbüttel
ZWECKVERBAND GROSSRAUM BRAUN- SCHWEIG (2016)	Flächennutzungsplan Velpke, Braunschweig





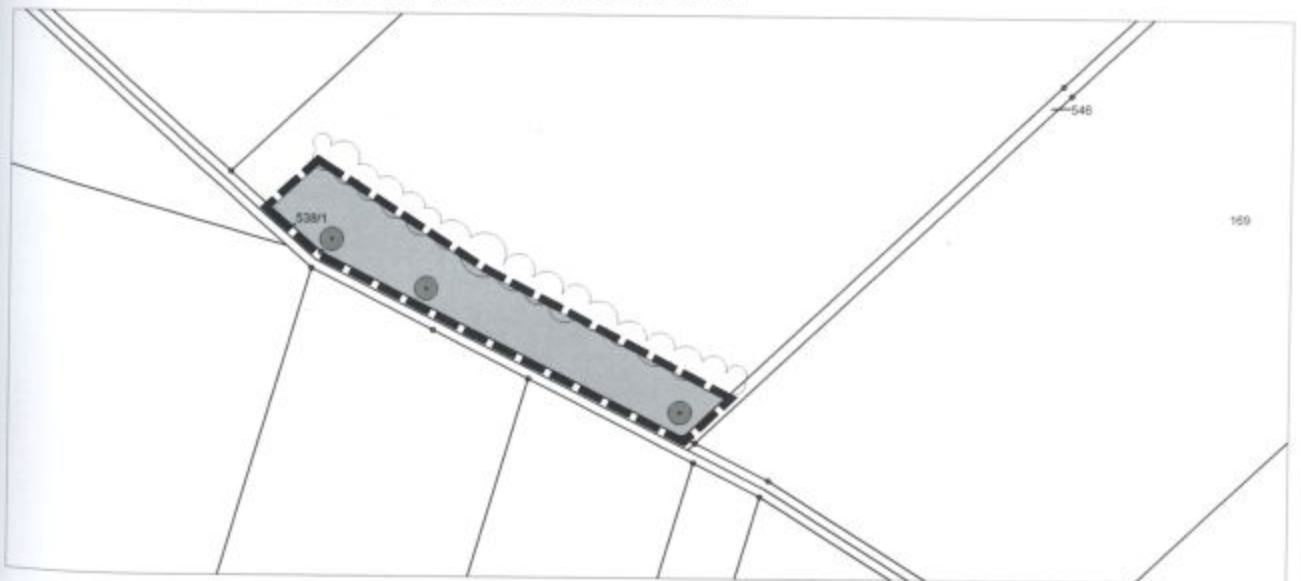
## Gemarkung Grafhorst, Flur 4, Flurstück 155/4



### Ausgleichsmaßnahme

- HO Obstwiese (W3)
- HF Feldhecken aus Fruchtgehölzen (W2)

## Gemarkung Grafhorst, Flur 4, Flurstück 538/1 tlw.



### Ausgleichsmaßnahme

- HN naturnahes Feldgehölz (W3)
- HE Quercus robur, 3xv, STU 16-18 (W2)



Plangrundlage: <b>LGLN</b> <small>Landschaft für Generationen und Landschaftsbildung Niedersachsen</small>	
<b>B-Plan In den Morgen III</b> <b>-Umweltbericht mit Grünordnungsplan-</b> <b>Gemeinde Grafhorst</b>	
Geltungsbereich B <b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>Karte 2</b>
M 1:2.000	Datum: 19.07.2017 gek. am:
Bearbeitung: Büro Dipl. Ing. A. Schmolke, Garten- u. Landschaftsarchitekt Waldweg 4, 38527 Meine - Bechtelbüttel Tel: 05307/6347 Fax: 05307/7713 Internet: www.Schmolke-Landschaftsarchitekt.de	

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 15.12.17	Landkreis Helmstedt	<p><b>Hinweis Darstellung Geltungsbereiche B und C</b></p> <p>In allen hierher übersandten Exemplaren der Entwurfsunterlagen fehlt das Blatt mit den beiden externen Geltungsbereichen B und C, innerhalb derer die natur- schutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen ausgeführt werden sollen. Das könnte zwar darauf beruhen, dass diese Maßnahmen nicht mehr mittels ent- sprechender Festsetzungen, sondern über Städtebauliche Verträge oder durch einen Erwerb durch die Gemeinde gesichert werden sollen. Da jedoch die vor- maligen textlichen Festsetzungen 6., 6.1 und 6.2 als neue Nm. 8., 8.1 und 8.2 in die aktuelle Entwurfsfassung übernommen worden sind, gehe ich davon aus, dass der Festsetzungsinhalt in diesem Punkt inhaltlich unverändert bleiben soll und lediglich das Blatt mit der Abgrenzung der Geltungsbereiche B und C ver- gessen worden ist. Diesbezüglich empfehle ich eine Überprüfung, in welchem Ausmaß insgesamt fehlerhafte Entwurfsexemplare in Umlauf gekommen sind.</p> <p><b>Hinweise Schallschutz</b></p> <p>Die Festsetzungen zum Schallschutz zu Gunsten des geplanten Baugebietes – einerseits die Schallschutzwand entlang der B 244 nebst der zugehörigen textli- chen Festsetzung Nr. 9.1 (früher 7.1) und andererseits die textliche Festsetzung Nr. 9.2 (früher 7.2) über passive Schutzvorkehrungen – sind gegenüber dem Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB weithin unverändert geblieben; das „WA 1“ und die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 7.3 sind allerdings aufgegeben worden. Der Abschluss hochbaulich ausgeprägter Nebenanlagen im östlichen Teil des Planbereiches erfolgt nunmehr ausschließlich über die textliche Festsetzung Nr. 4, die die Fortgeltung der Bauverbotszone aus § 9 Abs. 1 FStGr gewährleistet. Gerade zur Problematik des Schallschutzes ist auch die Entwurfsbegründung ergänzt worden.</p> <p>Bezüglich der Frage, warum entlang des südlichen Randes des geplanten Bau- gebietes keine aktive Schutzvorkehrung vorgesehen ist, wird inzwischen im Abschnitt 5.2 der Entwurfsbegründung mitgeteilt, eine solche Schutzvorkehrung entwickle wegen des großen Abstandes zwischen ihr und der Schallquelle kaum eine Schutzwirkung. Das ist grundsätzlich richtig. Auch wenn das Ergebnis der abwägenden Entscheidung nicht in vollem Umfang zu befriedigen vermag – das vorliegende schalltechnische Gutachten spricht von einer „deutlichen Verlä- rung“ durch die bestehende „hohe Schienenverkehrsärmbelastung“, und die</p>	<p><b>Bemerkung</b></p> <p>Aufgrund eines Kopierfehlers war bei einigen Exemplaren der übersandten Pla- nungsunterlagen die Seite mit der Darstellung der Geltungsbereiche B und C nicht dabei.</p> <p>Eine ausreichende Anstoßwirkung war dennoch gewährleistet. Die textlichen Fest- setzungen Nr. 8., 8.1 und 8.2 definieren einerseits die erforderlichen Ersatzmaß- nahmen und machen andererseits Angaben zu den betreffenden Flurstücken. Des Weiteren waren eine Darstellung der Geltungsbereiche B und C in der anliegenden Bekanntmachung enthalten.</p> <p>Die gem. § 3 (2) BauGB ausgelegten Planunterlagen waren vollständig.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>ermittelten Zahlenwerte untermauern dies -, ist damit doch eine Argumentation entwickelt und nachvollziehbar dargestellt worden. Das erledigt meine Empfehlung aus der vorausgegangenen Stellungnahme bezüglich der Ergänzung der Begründung in diesem Punkt.</p> <p>Die in der Vergangenheit im Abschnitt 5.1 der Entwurfsbegründung ausgesprochene Empfehlung, Nebenanlagen wie Terrassen und Freisitze, aber auch Balkone und Loggien auf der von der B 244 abgewandten Westseite der Wohngebäude anzuordnen, ist inzwischen so modifiziert worden, dass der früher offensichtliche Konflikt zwischen dieser Empfehlung und den Vorgaben zur Wahl der Gebäudestandorte nicht mehr fortbesteht.</p> <p>Dass eine Reduzierung der Schallbelastung nicht über eine Verminderung der Fahrgeschwindigkeit auf der B 244 mittels einer Versetzung der Ortstafel oder eines „Geschwindigkeitstrichters“ erzielt werden kann, hatte ich bereits in der Vergangenheit dargelegt; dabei bleibt es auch weiterhin. Die in der Entwurfsbegründung dargestellten Überlegungen zum Schallschutz gegenüber der B 244 beziehen diesen Lösungsansatz, den der Schallgutachter noch diskutiert hatte, aber ohnehin nicht (mehr) ein.</p> <p>Schallschutzwände können unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten Probleme aufwerfen: Sie lassen sich nach der Kommentierung zur NBauO zwar als Einfriedungen auffassen, wenn sie (auch) eine entsprechende Funktion erfüllen, und könnten dann nach Ziffer 6.1 des Anhanges zur NBauO bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Gelände baugenehmigungsfrei errichtet werden. Sie sind auch durch § 5 Abs. 8 Satz 1 NBauO in bestimmtem Umfang von den Anforderungen zu Grenzabständen freigestellt. Da die textliche Festsetzung Nr. 9.1 jedoch von einer anderen Bezugsebene ausgeht und die 2,0 m als <b>Mindesthöhe</b> vorgibt, kann dennoch eine Baugenehmigungspflicht entstehen.</p> <p><b>Hinweis Lärmpegelbereich IV</b> Zentrales Element der Überlegungen ist der Empfehlung des Schallgutachters folgend der passive Schallschutz. Dabei wird allerdings ein zentrales Element nicht in den Festsetzungen umgesetzt: Es wird nicht mit ausreichender Deutlichkeit mitgeteilt, dass der <b>gesamte</b> Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p>	<p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Die textliche Festsetzung Nr. 9.2 enthält bereits eine Zuordnung zum Lärmpegelbereich IV. Entsprechend der Anregung erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der textlichen Festsetzung.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>dem <b>Lärmpegelbereich IV</b> zugeordnet wird (vgl. S. 25 des Gutachtens). Diese Feststellung müsste noch explizit in die textliche Festsetzung Nr. 9.2 integriert werden; erst dann ist eine fehlerfreie Handhabung der DIN 4109 möglich. Außerdem sollten die Hinweise, die der Gutachter ebendort zu den Besonderheiten bei der Ausbildung von Dachflächen mitteilt, zumindest in die Begründung übernommen werden, um nicht hinreichend fachkundigen Bauherrschaffen und Entwurfsverfassern eine Grundlage für ihre Dispositionen zu geben. Immerhin können sich an dieser Stelle Anforderungen ergeben, die über die üblichen konstruktiven Materialdimensionierungen hinausgehen. Wenn eine Nutzung zu Wohnzwecken nicht von Anfang an vorgesehen ist, kann es später dazu kommen, dass entweder erhöhter Aufwand für eine Nachrüstung in Kauf genommen werden muss oder der erforderliche Schutzstandard nicht mehr gewährleistet werden kann.</p> <p><b>Hinweis Naturschutz und Landespflege</b> Der Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hatte ich bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme weithin zugestimmt. Dabei bleibt es auch weiterhin, wobei ich freilich auf die Anmerkung am Beginn dieser Stellungnahme zurückverweisen muss, die die Geltungsbereiche B und C betrifft.</p> <p><b>Hinweise Pflanzgebote</b> Der Empfehlung zur Eingrünung des südlichen Randes des Baugebietes will die Gemeinde ersichtlich folgen und hat deswegen die textliche Festsetzung Nr. 7 eingefügt, die eine entsprechende Heckenpflanzung fest schreibt. Diese Lösung stellt zweifellos einen Schritt in die richtige Richtung dar, und insofern begrüße ich sie, sie weist jedoch für den praktischen Vollzug Schwachstellen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Verpflichtung zu dieser Bepflanzung trifft die jeweiligen Grundstückseigentümer und damit einen Personenkreis, der teils aus Unkenntnis, teils wegen gegenläufiger Interessen diese Verpflichtung erfahrungsgemäß nicht umsetzt. Die verwaltungsmäßige Durchsetzung entsprechender Festsetzungen erweist sich dann als sehr aufwändig. Ein Instrument dafür steht in Gestalt des Pflanzgebotes aus § 178 BauGB ausschließlich der Gemeinde zur Verfügung. Für die praktische Umsetzung derartiger Pflanzstreifen erweist es sich deshalb als vorteilhaft, wenn diese in öffentlicher</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt die redaktionelle Darstellung des Pflanzstreifens im Bebauungskonzept.</p>



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Trägerschaft stehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Immerhin wirkt die Festsetzung als „andere Festsetzung“ im Sinne des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO und kann so die Grundlage für bauaufsichtliches Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände im Randbereich des Baugebietes liefern.</li> <li>Zur Nichtbeachtung der Bepflanzungsverpflichtung kann beitragen, dass die zugehörige zeichnerische Festsetzung zumal in der vorliegenden verkleinerten Planzeichnung nur schwer erkennbar ist und in dem für den Bürger leichter verständlichen Bebauungskonzept keinerlei Niederschlag findet. Ich empfehle eine redaktionelle Optimierung.</li> <li>Das unmittelbare Aneinander-Anstoßen von Pflanzstreifen und überbaubarer Fläche, wie es auch in diesem Plan vorgesehen ist, führt nicht selten zu Lösungen, die weder für das naturschutzfachliche Ziel noch für die Bauherrschafft befriedigend sind. Es besteht dann nämlich die Gefahr, dass Fenster regelrecht „zugepflanzt“ werden müssen oder der Pflanzstreifen den Zwängen der Gebäudeunterhaltung geopfert wird.</li> </ul> <p>Meine Anregung, den bisher festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Ostseite des Baugebietes „In den Morgen II“ dadurch aufzuheben, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Morgen III“ geringfügig erweitert wird, ist berücksichtigt und der diesbezügliche Planungsbeitrag dadurch erledigt worden.</p> <p><b>Hinweise Anbindung an die B 244</b></p> <p>Die Anbindung der verkehrlichen Erschließung an die B 244 soll auf die Bedenken des Baustraßenträgers und meine eigenen Bedenken hin aufgegeben werden. Dabei soll freilich die Festsetzung als „öffentliche Verkehrsfläche“ für das östliche Ende des Mühlenweges nach dem vorgelegten Entwurf beibehalten werden, so dass der Verzicht auf die Anbindung in den Festsetzungen nicht erkennbar wird. Um ihn für alle Beteiligten sichtbar zu machen, halte ich es für dringend empfehlenswert, eine andere Festsetzung zu wählen. In Betracht käme aus meiner Sicht beispielsweise eine Festsetzung als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“. Sie würde deutlich machen, dass keine durchgehende Straßenverbindung beabsichtigt ist. Eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg“ wäre zunächst ebenfalls erwägenswert, müsste</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Empfehlung, das östliche Ende des Mühlenweges nicht als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen, um den Verzicht auf die Anbindung an die B 244 kenntlich zu machen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Straßenbaustraßenträger geeignete Absperren vorgesehen, die Zu- und Abfahrten für den MIV zur Bundesstraße verhindern.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>jedoch wegen der Unfallgefahr auf dieselben Bedenken stoßen, die ich in der Vergangenheit für den Fall des Ausbleibens der separaten Fuß- und Radwegverbindung in die Ortsmitte geäußert hatte: Da der vorhandene Fuß- und Radweg entlang der Ostseite der B 244 verläuft, wäre stets ein Überqueren der freien Strecke der Bundesstraße mit den damit verbundenen Gefahren erforderlich.</p> <p><b>Hinweise Ruhender Verkehr</b> Der Querschnitt der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist weithin statt mit vormals 7,0 m jetzt mit 7,5 m gewählt worden, und ein Versatz im südlichen Teil der inneren Erschließungsstraße führt sogar zu einer Breite von 10,0 m. In diesem Abschnitt kann die Straßenausbauplanung neu entstehende Spielräume nutzen. Für den überwiegenden Teil der Straßenlänge ergibt sich jedoch nur eine graduelle Verbesserung, die insbesondere das Problem des ruhenden Verkehrs nicht wird lösen können. Die Gründe, die in diesem Zusammenhang eine Rolle spielen, hatte ich bereits in meiner Stellungnahme vom 09.08.2017 ausführlich dargestellt; darauf verweise ich zurück. An dieser Situation wird auch die (neue) textliche Festsetzung Nr. 3 nichts ändern, die für Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche verlangt.</p> <p>Diese neue textliche Festsetzung Nr. 3 wird im Abschnitt 4.5 der Entwurfsbegründung damit begründet, auf diese Weise ergebe sich auf den Baugrundstücken vor den Garagen zusätzlicher Parkraum. Dass dieses Ziel allerdings erreicht werden kann, bezweifle ich: Das Hintereinander-Parken zweier Fahrzeuge schafft Abhängigkeiten, die zusätzliche Fahrbewegungen unter In-Anspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen verursachen würden. Soll das in der Garage stehende Fahrzeug zuerst genutzt werden, so muss dafür zunächst der Weg frei gemacht werden, oder das zweite Fahrzeug wird deshalb sogar von vornherein außerhalb des Baugrundstückes abgestellt.</p> <p>Davon abgesehen halte ich diese Festsetzung aus mehreren Gründen für problematisch: Sie schafft erstens eine sachliche Differenzierung innerhalb des für die Bauherrschaften einheitlich wirkenden Bereiches der drei Baugebiete „In den Morgen“, denn die bereits wirksamen Bebauungspläne enthalten keine</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b> 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.</p> <p>Maßgeblich für die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück ist zunächst die Landesbauordnung mit ihren Festlegungen zur Mindestzahl von Stellplätzen. Für Einfamilienhäuser sind nach § 47 Abs. 1 NBauO als erforderliche Anzahl der notwendigen Einstellplätze 1 bis 2 je Wohnung zugrunde zu legen. Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf und dienen als Anhalt, um die Anzahl der herzustellenden Einstellplätze im Einzelfall festzulegen.</p> <p>Das angesprochene Problem des ruhenden Verkehrs im Einzelfall ist eigentlich ein bauordnungsrechtliches, die privaten Grundstücke betreffendes Thema, welches in den öffentlichen Straßenraum verlagert wurde. Problematisch ist, dass manche Anlieger entweder mehr Fahrzeuge besitzen, als Stellplätze auf dem Grundstück oder auch aus Bequemlichkeit mit ihren Fahrzeugen die Erschließungsstraßen 'missbräuchlich' zu parken, die nur begrenzt diesen ruhenden Verkehr aufnehmen sollen und können.</p> <p>Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind 'eigentlich' vorgesehen für Besucher zum Kurzparken, Anliefern und Abholen.</p> <p>Auf die getroffene Festsetzung, die durch den festgesetzten Mindestabstand von Garagen und Carports 'zusätzliche Stellplätze' auf den Baugrundstücken bewirken soll, wird daher nicht verzichtet. Sie dient der Entlastung der Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum durch die KFZ der Anwohner.</p>



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>vergleichbare Vorgabe. Die Festsetzung steht zweitens in einem Spannungsverhältnis zu den festgesetzten Baugrenzen, denn diese erklären eine Bebauung – auch mit Hauptgebäuden – bereits im Abstand von 3 m für zulässig. Sie konkurriert drittens mit § 2 Abs. 1 GaStpIVO, wo eine Länge der Zufahrt von ebenfalls nur 3 m verlangt wird. Ob diese landesrechtliche Regelung durch eine Festsetzung auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO in einem Bebauungsplan modifiziert werden kann, halte ich mindestens für fraglich. Viertens schließlich zwingt diese Festsetzung zu einem unnötig hohen „Verbrauch“ zulässiger Grundfläche, denn die Länge der Garagenzufahrt schlägt sich in der ausgeschöpften GRZ nieder. Als Folge davon könnte die Realisierung von Projektteilen wie Terrassen oder Geräteschuppen scheitern.</p> <p>Für den im vorigen Absatz erwähnten § 2 Abs. 1 GaStpIVO kündige ich an, dass ich beim Planvorschlag auf seiner Einhaltung bestehen und Abweichungen davon nicht zulassen werde. Diese Vorschrift erfüllt im Hinblick auf die Verkehrssicherheit eine wichtige Funktion, und in einem Neubaugebiet darf erwartet werden, dass bezüglich der Anordnung der Gebäude Entscheidungen getroffen werden, die nicht sogleich Abstriche an der Sicherheit verlangen.</p> <p><b>Hinweis Fuß- und Radwegverbindung</b> Bauliche Anforderungen an die Fuß- und Radwegverbindung in die Ortsmitte sowie an ihre zeitliche Realisierung hatte ich bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme mitgeteilt; sie bleiben gültig. Redaktionell bitte ich, in der Planzeichnung die Signatur als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ zu verwenden, wie dies im Abschnitt 4.5 der Entwurfsbegründung angekündigt wird.</p> <p><b>Hinweis Art der Nutzung</b> Aus der textlichen Festsetzung Nr. 1 sind die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ herausgenommen worden. Für sie kommt damit weiterhin eine Entscheidung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalles in Betracht. Mein diesbezüglicher Planungsbeitrag aus der Stellungnahme vom 09.08.2017 ist damit berücksichtigt.</p>	<p>Der § 2 Abs. 1 GaStpIVO legt fest, dass zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein müssen. Ein Widerspruch zur getroffenen Festsetzung, die für Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche verlangt, ist nicht erkennbar.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Die redaktionelle Korrektur wird vorgenommen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p><b>Hinweis Bezugsebene für die Höhenlage der Gebäude</b> Die Problematik der praxistauglichen Bestimmung der Bezugsebene für die Höhenlage der Gebäude, die ich bereits in der vorhergegangenen Stellungnahme angesprochen hatte, erhält in dem in Rede stehenden Planbereich zusätzliches Gewicht dadurch, dass in den Baugebieten am Südrand von Grafhorst als Reaktion auf die hohen Grundwasserstände vielfach Aufschüttungen vorgenommen worden sind und inzwischen sogar im Abschnitt 4.6 der Entwurfsbegündung oben auf deren Seite 15 als Voraussetzung für eine Beseitigung des Niederschlagswassers empfohlen werden. Solche Aufschüttungen könnten den Spielraum für die Bauherrschaften verringern, denn von der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist anzunehmen, dass sie unverändert bleiben wird. Immerhin ist der Abschnitt 4.3 der Entwurfsbegündung inzwischen um die Zusage ergänzt worden, verbindliche Angaben zur Höhenlage der Bezugspunkte erhielten die Bauherrschaften zusammen mit den Kaufverträgen. Das setzt freilich voraus, dass die Gemeinde oder ein Erschließungsträger Zwischeneigentümer wird, der als Vertragspartner auftreten kann. Im Übrigen gehe ich davon aus, dass parallel dazu auch ich in meiner Funktion als Bauaufsichtsbehörde zeitnah mit den entsprechenden Informationen ausgestattet werde.</p> <p><b>Hinweis Fuß- und Radwegverbindung</b> Die vormalige textliche Festsetzung Nr. 3, die einen Anschluss anderer Flächen über den Graben im Zuge des Flurstückes 552/4 hinweg ausschloss, ist inzwischen hinsichtlich des angegebenen Flurstückes korrigiert, als textliche Festsetzung Nr. 5 bezeichnet und durch eine zeichnerische Festsetzung als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang des nördlichen Randes des Planbereiches ergänzt worden. Dabei ist aus meiner Sicht die letztgenannte der drei Operationen die entscheidende. Sie erledigt meinen diesbezüglichen Planungsbeitrag vom 09.08.2017.</p> <p><b>Hinweis Grundwasserstände</b> Die Information zu den besonders hohen Grundwasserständen ist formal inzwischen zutreffend als „Kennzeichnung“ bezeichnet. Auf die Problematik der hohen Grundwasserstände und deren Konsequenzen für die Beseitigung des Niederschlagswassers gehe ich in der Sache weiter unten noch näher ein.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p><b>Hinweise zur Erforderlichkeit wasserrechtlicher Genehmigungen</b> Die Hinweise zur Erforderlichkeit wasserrechtlicher Genehmigungen für die Querung des Grabens im Zuge des Flurstückes 552/4 und eventuell des Seitengrabens entlang der Westseite der B 244 sowie für die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung gelten unverändert weiterhin. Dasselbe gilt auch für meine Hinweise bezüglich des Erlaubnisvorhaltes für die Versickerung des Niederschlagswassers von Straßenverkehrsflächen sowie der Beschränkungen bei der Nutzung von Erdwärme.</p> <p><b>Hinweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers</b> Dass angesichts der bekanntermaßen hohen Grundwasserstände eine regelrechte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich sein wird und die textliche Festsetzung Nr. 6 (früher Nr. 5) also den Grundstückseigentümern eine Verantwortung aufbürdet, der sie praktisch nicht gerecht werden können, hatte ich bereits in der Vergangenheit gesagt. Dabei haben sich meine Annahmen in Bezug auf die bestehende Situation nach der wasserrechtlichen Abnahme des benachbarten Baugebietes „In den Morgen II“ im August 2017 ausdrücklich bestätigt: Erstens wurde vor Ort ein sehr hoher Grundwasserstand festgestellt. So stand auf einem der Baugrundstücke in einem Versickerungsbecken das Grundwasser bis lediglich 30 cm unter der Geländeoberkante. Zweitens bestätigten auch die als Reaktion auf die Gegebenheiten erfolgten Aufschüttungen die Problemstellung. Zudem wird das Niederschlagswasser meist direkt in das Grundwasser eingeleitet; von einer regelkonformen Versickerung im Sinne des DWA-Arbeitsblattes A 138 kann dann nicht mehr ausgegangen werden. Dabei geht es immerhin um den Grundwasserschutz, also um ein Schutzzut mit hohem Wert. Drittens schließlich musste im wasserrechtlichen Verfahren für die Straßenentwässerung als Ergebnis der Auswertung des in diesem Zusammenhang vorgelegten Baugrundgutachtens bei der Abnahme die Sohle der Versickerungsmulden nachträglich höher gelegt werden, nachdem der Abstand zwischen ihr und dem Grundwasserspiegel mit nur 60 cm festgestellt worden war. Dieses Maß ist aus der Sicht des Grundwasserschutzes bereits grenzwertig. Im Übrigen muss ich feststellen, dass im Baugrundgutachten „In den Morgen Ost“ die Prognosen zur Höhe des Grundwasserspiegels insgesamt zu optimistisch sind.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Nach Angaben des vorliegenden Bodengutachtens (Ingenieurbüro BGA, Baugebiet „In den Morgen III“, Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen, 2017) kann für eine Vorbemessung von Versickerungsanlagen zunächst ein Durchlässigkeitsbeiwert der Sande von <math>k_f, \text{cal} = 1 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}</math> und bei Versickerungsmaßnahmen mit einer Abdeckung aus sandigem Mutterboden <math>k_f, \text{cal} = 1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}</math> angesetzt werden. Der <math>K_f</math>-Wert ist der Durchlässigkeitsbeiwert gem. DIN 18130-1, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt. Je größer der Wert, desto besser die Versickerungsfähigkeit. Die vorliegenden Durchlässigkeitsbeiwerte werden wie folgt eingeteilt:  <math>K_f</math> 10-2 bis 10-4 m/s = stark durchlässig  <math>K_f</math> 10-4 bis 10-6 m/s = durchlässig  Somit liegen die hydrogeologischen Voraussetzungen für den Einsatz von Versickerungsanlagen vor. Aufgrund der nicht durchgängigen Baugrund-beschaffenheit muss der angesetzte Durchlässigkeitsbeiwert an den geplanten Standorten von Versickerungseinrichtungen durch eine ergänzende fachliche Beratung mit zusätzlichen Baugrundaufschlüssen und Versickerungsversuchen objektbezogen überprüft und ggf. modifiziert werden. Im Einzelfall könnte unterhalb von Versickerungseinrichtungen ein Bodenaustausch von oberflächennahen, weniger durchlässigen Schichten gegen wasserdurchlässige Korngemische für die Versickerung erforderlich sein.  Die im Bodengutachten ermittelten Werte zum Grundwasserabstand betragen ca. 0,7 - 1,6 m unter Geländeoberkante. Beim festgestellten Grundwasserstand handelt es sich laut Baugrundgutachten um einen jahreszeitlich und niederschlagsbedingt mittleren Grundwasserspiegel. Nach langanhaltenden Perioden mit starken Niederschlägen ist ein zeitweiser Anstieg über die gemessenen Werte hinaus möglich.</p>



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p><b>Hinweis Schmutzwasserableitung</b> Der beabsichtigten Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem geplanten Baugebiet über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage bei Danndorf hatte ich bereits in der Vergangenheit zugestimmt; dabei bleibt es auch heute.</p> <p><b>Hinweise Altlasten und Archäologische Fundstellen</b> Bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen liegen mir über das in der vorausgegangenen Stellungnahme Gesagte hinaus keine neuen Erkenntnisse vor. Dasselbe gilt auch in Bezug auf mögliche archäologische Fundstellen.</p> <p><b>Hinweis Kostenbelastung</b> Eine Kostenbelastung für die Gemeinde wird im Abschnitt 12. der Entwurfsbeurteilung weiterhin verneint.</p>	<p>Die Unterkannte der Versickerungsanlage sollte einen Abstand von 1 m zum mittleren maximalen Grundwasserstand haben (= Mittelwert der maximalen Grundwasserstände der letzten Jahre). Bei hohen Grundwasserständen sind somit die Voraussetzungen für tiefer unter der Geländeoberfläche liegende Sickeranlagen (Sickerschächte, Rigolen etc.) sehr eingeschränkt. In diesen Fällen wäre durch eine entsprechende Geländeerhöhung der erforderliche Abstand zum Grundwasser zu vergrößern. Eine Geländeerhöhung bietet sich an, da das geplante Straßenniveau über der jetzigen Geländehöhe liegt.</p> <p>Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zum Grundwasserabstand und zur Versickerungsfähigkeit der Böden sind vergleichbar mit den geologischen Voraussetzungen der Nachbarbaugebiete 'In den Morgen I und II' und 'Wriedstücke'. Die Versickerung des Niederschlagswassers, die auch in diesem Bereich vorgegeben ist, hat in der mehrjährigen Praxis zu keinen bekannten Problemen geführt. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Versickerung des Regenwassers, wie in den benachbarten Baugebiet, erfolgen kann.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
2. 13.12.17	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p><b>Verweis auf die Stellungnahme vom 10.08.2017:</b></p> <p>Der Bebauungsplan weist ein Baugebiet außerhalb der freien Strecke westlich der Bundesstraße B 244 im Bereich von Station B244-388-720 bis ca. B4-388-890 aus.</p>	



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p><b>Hinweis</b> Die Bauverbotszone gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 Baugesetzbuch einzutragen. Nach dem FStrG dürfen Hochbauten jeder Art entlang der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass in der vorerwähnten Bauverbotszone auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen. Für diese Bereiche gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.</p> <p><b>Hinweis</b> Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße nicht hergeleitet werden.</p> <p><b>Hinweis</b> Die auszuführende Lärmschutzmaßnahme als geplante Lärmschutzwand muss von der Grundstücksgrenze der Bundesstraße 1,00 m Abstand einhalten, damit die Unterhaltung der Lärmschutzwand vom Privatgrundstück aus erfolgen kann.</p> <p><b>Bedenken</b> Die geplante Erschließung über die Bundesstraße wird aus Verkehrssicherheitsgründen auf der B 244 als kritisch erachtet und abgelehnt, zumal eine rückwärtige Erschließung möglich und gesichert ist. Es ist mit einer baulichen Anlage zum Beispiel mittels eines fest installierten Drängelgitters dafür Sorge zu tragen, dass ein Zu- und Abfahren über den Wirtschaftsweg nicht möglich ist.</p> <p>Bedenken und Anregungen behalte ich mir im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB vor.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Bedenken werden beachtet. Von der Anbindung des Mühlenweges an die B 244 für den Kfz-Verkehr wird abgesehen. Die ablehnende Stellungnahme des GB Wolfenbüttel zur Herstellung einer neuen Gemeindestraße an die B 244 wurde hinterfragt, ohne einen Meinungswandel erreichen zu können. Die Herstellung einer neuen Einmündung wird mit dem Hinweis auf die vorhandene innerörtliche Verkehrsinfrastruktur und deren ausreichende Leistungsfähigkeit für den durch das neue Baugebiet zu erwartenden Verkehrswachstum begründet. Die Sicherstellung des ungehinderten Verkehrsflusses auf der freien Strecke der B 244 genieße deshalb nach Auffassung des GB Vorrang, vor</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB habe ich von hier aus nichts vorzubringen.	einer vermeintlichen Entlastung der Wohngebiete. Anlehnend an die Stellungnahme des Landkreises, wird hier bei Herstellung einer neuen Anbindung an die B 244 auch eher eine Verkehrsmehrung auf den Straßen Wriedstücke und Mühlenweg gesehen, weil die Anwohner der Wohnbereiche Wriedstücke, Grüne Aue, Kleine Masch und im Winkel diese Anbindung benutzen könnten, um anstelle über die bisherigen Verbindungen den Weg nach Velpke bzw. zur Auffahrt auf die B 188 zu nutzen. Unabhängig von dieser Grundeinstellung des GB wurde erörtert, unter welchen Bedingungen eine Anbindung erfolgen müsste. Aus Sicht des GB wäre dann die Herstellung einer Linksabbiegespur zwingend und die Herstellung eines Gehweges an der Westseite der B 244 zur Wahrstedter Straße. Für die Herstellung der Einmündung mit der Linksabbiegespur liegt die Kostenschätzung bei 150.000 bis 200.000 €. Unter diesen Gesichtspunkten von der Herstellung einer Verkehrsanbindung Abstand genommen werden und die Anbindung auf Fußgänger und Radfahrer zu beschränken. Selbst bei dieser Lösung wird voraussichtlich die Forderung nach Herstellung des Gehweges an der B 244 bestehen bleiben.
3.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		
4. 22.11.17	Wasserverband Vorfelde	Grundsätzlich keine Bedenken.	
5. 15.11.17	Unterhaltungsverband Oberaller	<b>Keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweise</b> In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass das Niederschlagswasser im Planungsgebiet zur Versickerung gebracht werden soll. Die Baugrundgutachten weisen nach, dass die Versickerung grundsätzlich und zum Teil unter zur Hilfe- nahme von Versickerungseinrichtungen möglich ist. Dennoch ist der Hinweis zu beachten, möglichst wenig Fläche zu versiegeln und das Wasser als Brauchwasser zu nutzen, um einem erhöhten Abfluss entgegen wirken zu können. Ferner ist sicherzustellen, dass die ggf. erforderlichen Anlagen in Funktion und Leistungsfähigkeit erhalten werden. Das setzt unter Umständen regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen voraus.	<b>Die Hinweise werden beachtet.</b> Die Bauwilligen erhalten Empfehlungen zur Vermeidung von Versiegelungen und zur Versickerung und Nutzung des Regenwassers.



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
6.	LBEG Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie		
7.	E.ON Kraftwerke GmbH		
8.	E.ON Energy from Waste AG		
9.	E.ON Netz		
10.	TenneT TSO	Nicht berührt.	
11. 14.11.17	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	<p><b>Verweis auf die Stellungnahme vom 14.07.2017.</b> Die seinerzeitigen Bedenken und Hinweise sind zum Teil in der jetzigen Planvorlage aufgenommen und umgesetzt. Für den unberücksichtigten Teil behalten unsere Ausführungen ihre Gültigkeit. Auf diese wird verwiesen.</p> <p><b>Stellungnahme vom 14.07.2017:</b> <b>Hinweise</b> Bekanntermaßen soll der Grundwasserstand im Plangebiet recht hoch sein. Es muss sichergestellt sein, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht durch vermehrt auftretendes Wasser Schaden nehmen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu betrachten, dass die offene Entwässerungsmöglichkeit entlang des Mühlenweges nun durch die künftige Bebauung wie eine Barriere wirkt und nicht mehr zur Verfügung steht. Aus den Pflanzlisten der sogenannten A- und E-Maßnahmen in Nachbarschaft zu Ackerflächen sollten die Virburnum-Arten (Schneeball) gestrichen werden. Diese sind Zwischenwirte von Schaderregern für die im Gebiet angebauten landwirtschaftlichen Kulturen. Desweiteren sind bei Anpflanzungen die Abstands-Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes mindestens einzuhalten.</p>	Die Hinweise werden beachtet.
12.	LGLN Behörde für Geoinformation, Landentwicklung		

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB und Liegenschaften	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
13.	Deutsche Post AG		
14.	DB Services Immobilien GmbH		
15. 12.07.17	Deutsche Telekom Netz- produktion	<p>Wenn sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 12.07.2017 keine Änderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.</p> <p><b>Stellungnahme vom 12.07.2017:</b>  <b>Hinweise zur Ausbauplanung</b>            Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.            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 unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens :A:X:E: Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.            Kommt es zu Pflanzungen in den vorgesehenen Kompensationsflächen, ist unser Trassenverlauf zu beachten.</p>	Die Hinweise werden bei der Ausbauplanung beachtet.
16.	E.ON Avacon AG (PURENA GmbH)		
17.	PURENA GmbH		
18. 28.11.17	LSW Netz Wolfsburg	<p><b>Keine Bedenken und Einwände.</b></p> <p><b>Hinweis</b>            Für einen geplanten Kraftverteiler wird Platz an der Straße „Mühlenweg“ (in Höhe von Mühlenweg 7) benötigt.            Im Zuge der Realisierung wird um Kontaktaufnahme gebeten, damit entsprechende Baumaßnahmen geplant und koordiniert werden können.</p>	Der Hinweis wird beachtet.



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
19.	Harzwasserwerke		
20.	Staatl. Gewerbeaufsichts- amt Braunschweig		
21.	Gesundheitsamt des Land- kreises Helmstedt		
22. 31.07.17	Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigung	Hinweis: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbe- reich vorliegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
23.	Wehrbereichsverwaltung Nord		
24.	KVG Betriebshof Helmstedt		
25.	Nds. Forstamt Wolfenbüttel		
26.	Industrie- und Handels- kammer Braunschweig		
27.	Handwerkskammer Braun- schweig		
28.	Bischöfliches Generalvikar- iat Hildesheim		
29.	Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig		
30.	Agentur für Arbeit		
31.	Finanzamt Helmstedt		

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
32.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)		
33.	Freiwillige Feuerwehr		
34. 15.11.17	Der Samtgemeindedirektor als örtlicher Selbstschutz- leiter	Keine Bedenken	
35. 15.11.17	LGLN - Katasteramt Helm- stedt	Keine Bedenken	
36.	Polizeiinspektion Helmstedt		
37. 12.12.17	Regionalverband Groß- raum Braunschweig	<p>Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörden und Träger der Regionalplanung wird zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum In den Morgen III wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Bedenken Eigenentwicklung</b> Mit den o.g. Bauleitplänen strebt die Samtgemeinde Velpke und die Gemeinde Grafhorst die Ausweisung eines Wohngebietes (ca. 3,0 ha) mit etwa 33 Einfamilienhausgrundstücken an. Bereits in den vergangenen Jahren wurden die westlichen Bebauungspläne „In den Morgen“ und „In den Morgen II“ realisiert. In meiner Stellungnahme vom 26.07.2017 habe ich gegenüber den o.g. Bauleitplänen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB raumordnerische Bedenken geäußert. Da der Sachverhalt unverändert ist, halte ich meine Stellungnahme weiterhin aufrecht.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan „In den Morgen III“ wird auf Seite 8 Bezug zu der Eigenentwicklung in der Ortschaft Grafhorst genommen. Durch die angestrebte Planung wird der Wert der Eigenentwicklung weit über 15 Jahre hinaus ausgeschöpft (insgesamt ca. 75 Wohneinheiten). Zulässig wäre bei einem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren eine maximale Anzahl von 53 Wohneinheiten. Die Berechnung der Eigenentwicklung erfolgt in der Begründung jedoch fälschlicherweise auf 22 Jahre anstelle von 15 Jahren. Dies ist</p>	<p><b>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</b> Der Orientierungswert zur Eigenentwicklung wird nicht überschritten: Das Baugebiet In den Morgen III mit 35 Wohneinheiten entspricht einem Planungszeitraum von zehn Jahren. (s.a. erneute Stellungnahme RGB vom 19.02.2018)</p>



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>nicht möglich. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten (Abschnitt II Ziffer 1.1.1 Abs. 3). Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion unterliegen der Eigenentwicklung (Abschnitt II Ziffer 1.3), die den Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohnern nicht überschreiten soll.</p> <p>Die Einhaltung des Orientierungswertes ist für einen üblichen Planungszeitraum von zehn bis maximal 15 Jahren zu prüfen. Gemäß RRÖP 2008 ist der Ortschaft Grafhorst keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Bei einer zugrunde gelegten Einwohnerzahl von etwa 1.018 und einem Planungshorizont von zehn Jahren ergibt sich folglich ein Potenzial von ca. 36 Wohneinheiten, bei einem Planungszeitraum von 15 Jahren dementsprechend 53 Wohneinheiten. Diese Berechnung wird in den Bauleitplänen in der Form nicht vorgenommen.</p> <p>Zudem ist die Aussage, dass der Bebauungsplan „In den Morgen“ bereits seit 2011 rechtskräftig sei und somit die Eigenentwicklung von knapp 80 Wohneinheiten nicht überschritten werde, nicht nachvollziehbar, da die maximale Anzahl von etwa 53 Wohneinheiten nicht ohne nachgewiesene spezielle ortsspezifische Planungsanforderungen überschritten werden darf. Diese Erfordernisse werden in den Begründungen nicht nachgewiesen. Ebenso wird in der Begründung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans auf Seite 6 beschrieben, dass die Eigenentwicklung eingehalten werde. Dies ist, wie vorstehend beschrieben, nicht gegeben.</p> <p>Demnach ist die Planung nicht mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.</p> <p><b>Hinweis ÖPNV</b></p> <p>Des Weiteren weise ich als zuständiger Aufgabenträger für den öffentlichen Nahverkehr auf Schiene und Straße darauf hin, dass meine bisherige Stellungnahme nicht berücksichtigt worden ist. Daher erneuere ich meine Forderung, dass die ÖPNV/Bus-Erschließung mit zugeordneter Haltestelle und dem Erschließungsradius um diese Haltestelle, der notwendig ist um den Planbereich vollständig zu erschließen, zu nennen und zu beschreiben ist.</p> <p>Dabei sind die Festlegungen des Nahverkehrsplans 2016 für den Großraum Braunschweig zu beachten.</p>	<p><b>Der Hinweis wurde bereits beachtet.</b></p> <p>Das Baugebiet liegt in einem Erschließungsradius von 250 bis 350 m zur Bushaltestelle am Friedhof. Der Bebauungsplan sieht eine zusätzliche Fuss- und Radwegeverbindung zum Hopgarten vor. Vom Hopgarten kann über bestehende Wegeverbindungen die Bushaltestelle insbesondere für Kinder sicher erreicht werden.</p> <p>Der ÖPNV ist ein Infrastrukturangebot, dass der grundgesetzlich geschützten Planungshoheit der Gemeinde zu dienen bestimmt ist. Der Nahverkehrsplan ist ein informeller Plan, der die Planungsabsichten des Trägers des ÖPNV zusammen-</p>

## Bebauungsplan „In den Morgen III“

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
19.02.18	<b>Neue Stellungnahme:</b> Regionalverband Groß- raum Braunschweig	<b>Keine Bedenken</b> Die in der Stellungnahme vom 12.12.2017 geäußerten Bedenken zur Über- schreitung der raumordnerischen Vorgaben für die Eigenentwicklung werden zurückgezogen.	fasst. Die dort niedergelegten Planungsziele können aber nicht dahingehend ver- standen werden, dass sich die Planungshoheit der Gemeinde diesen Planungszie- len quasi unterzuordnen hat. Nach den Vorstellungen des Regionalverbandes dürften abseits der ÖPNV-Linien Baugebiete nicht mehr erschlossen werden. So- weit gehen noch nicht einmal Bundesrecht und Landesrecht, die den Dörfern eine städtebauliche Eigenentwicklung garantieren. Dem muss sich auch der ÖPNV unterordnen.  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
38.	Staatliches Baumanage- ment Braunschweig		
39	NABU Niedersachsen		

## Interessenverbände

IV 1.	Nds. Landvolk	
-------	---------------	--

Nachbargemeinden und  
Mitgliedsgemeinden

N 1.	Gemeinde Rühren über: Samtgemeinde Brome	
N 2. 21.11.17	Stadt Oebisfelde- Weferlingen	Keine Bedenken
N 3. 15.11.17	Gemeinde Velpke	Keine Bedenken



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
N 4. 16.11.17	Gemeinde Dannorf	Keine Bedenken	
M 1. 17.07.17	Gemeinde Bahrdorf	Keine Bedenken	
M 2. 17.07.17	Gemeinde Groß Twülpstedt	Keine Bedenken	

Private Stellungnahmen gem. § 3 (2) Öffentliche Auslegung

	Liegen nicht vor.	
--	-------------------	--

# Gemeinde Grafhorst

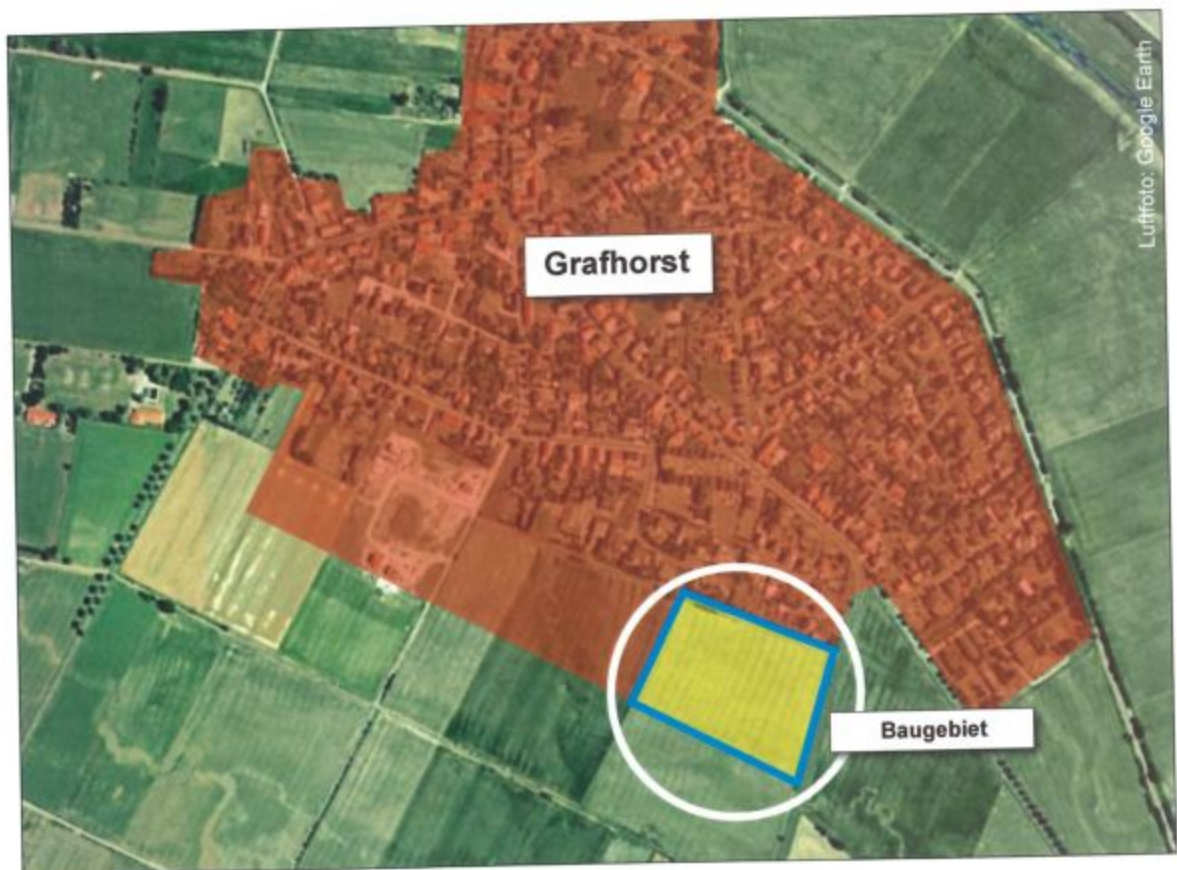
Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Velpke



## Bebauungsplan In den Morgen III

Zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes In den Morgen II

### Zusammenfassende Erklärung





## **Zusammenfassende Erklärung**

### **Zum Bebauungsplan Morgen III der Gemeinde Grafhorst**

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

Grafhorst gehört als politisch selbständige Gemeinde innerhalb der Samtgemeinde Velpke zum Landkreis Helmstedt. Die Gemeinde Grafhorst liegt im Norden des Samtgemeindegebietes in direkter Nachbarschaft zur Stadt Wolfsburg. In Grafhorst leben zur Zeit ca. 1000 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von knapp 10 km<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst eine ca. 3,0 ha große Fläche im Süden der Ortslage. Das Plangebiet schließt im Westen und Norden an vorhandene Siedlungsflächen an. Die westlich angrenzenden Siedlungsteile südlich der Straße 'Mühlenweg' weisen Wohnnutzung auf und sind überwiegend mit Einfamilien und Doppelhäusern in 1- geschossiger Bauweise bebaut.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere des Immissionsschutzes können an diesem Standort gewährleistet werden. Die Erschließung des Baugebietes kann über die Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes erfolgen. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird durch Einbindung in die vorhandenen Netzsysteme bzw. den Ausbau von erforderlichen Leitungen vorgesehen.

Bei der Aufstellung des 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.

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. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung werden im Umweltbericht ausführlich erläutert und abgewogen.

Mit der im Parallelverfahren aufgestellten 48. Flächennutzungsplanänderung wird dem planungsrechtlich erforderlichen Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.3 BauGB entsprochen.

Eine „nachhaltige Entwicklung“ verfolgt das Ziel, die Lebensgrundlagen und Entwicklungschancen für jetzige und künftige Generationen zu sichern bzw. wieder herzustellen. Für den Fortbestand der Ortschaften ohne zugewiesener zentralörtlicher Funktion ist es notwendig, den Entwicklungsspielraum auszuschöpfen, um der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegen zu wirken. Nur so können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die Bildungseinrichtungen erhalten bleiben. Ohne Entwicklungsmöglichkeiten in den Ortsteilen ist der Erhalt von dörflichen Strukturen, die einen wichtigen Teil unserer Siedlungskultur darstellen und die das Orts- und Landschaftsbild prägen, nicht mehr gewährleistet.

Die bestehende Nachfrage nach zusätzlichen Baugrundstücken kann nur am hier betrachteten Standort gedeckt werden, da andere Flächen für eine bauliche Entwicklung im Ortsrandbereich von Grafhorst nicht zur Verfügung stehen. Das Potential an Nachverdichtung von Baulücken unter Beachtung der Belange der vorrängigen Innenentwicklung sind nicht vorhanden.

#### **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 und im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Der Bereich des künftigen Baugebietes wird sich derzeit als intensive Ackerfläche genutzt, die westlich an ein vorhandenes Wohngebiet anschließt und östlich durch die B 244 begrenzt wird. Südlich des Plangebietes gibt es eine weitere Ackerfläche.

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

Zur Erkennung und Beurteilung der Vegetationssituation der Flächen wurde eine Aufnahme der Biotop- und Vegetationsstrukturen durchgeführt.

Die Bebauung einer unbebauten Fläche ist immer mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Die Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet.

Eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird im Plangebiet durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie durch die festgelegten Baugrenzen erzielt, die zum einen den Versiegelungsgrad beschränken und zum anderen die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen regeln.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden für das Plangebiet Maßnahmen festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Da aufgrund der geplanten Nutzungsintensität ein naturschutzfachlicher Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, muss das entstehende Kompensationsdefizit auf externen Flächen ersetzt werden.

Als Ausgleich stehen zwei Ackerflächen südöstlich von Grafhorst zur Verfügung. Es ist dort eine Streuobstwiese und die Anlage einer artenreichen Feldgehölzpflanzung vorgesehen.

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

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

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand am 09.08.2017 in Grafhorst statt. Es bestand die Möglichkeit zur Unterrichtung und Erörterung der Planinhalte.

Den Bürgerinnen und Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben

### Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 03.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.08.2017 aufgefordert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen zu der grundsätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen in Grafhorst vorgetragen. Weitere Anregungen zur Eigenentwicklung, zum Schallschutz, zu Umweltbelangen und den Belangen von Natur und Landschaft, zur verkehrlichen Anbindung an die Bundesstraße 244, zur Geh- und Radwegverbindung zur Ortsmitte, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Pflanzstreifen,



zum Grundwasser und zum Parkplatzbedarf innerhalb der öffentlichen Straßenflächen wurden vorgebracht.

Die Anregungen wurden abgewogen und soweit sinnvoll 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 und dem Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 14.11.2017 bis 15.12.2017 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2017 über die öffentliche Auslegung informiert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vom Landkreis Helmstedt zum Schallschutz, Hinweise zu Pflanzgeboten, zur Anbinde an die B 244, zum ruhenden Verkehr, zur Fuss- und Radwegeverbindung und zur Versickerung des Niederschlagswassers, von der Nds.Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur Bauverbotszone entlang der B244 und zur Lärmschutzwand und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zum Grundwasser. Weiterhin wurden vom Regionalverband Großraum Braunschweig Hinweise zur Eigenentwicklung und zum ÖPNV gemacht.

Diese Hinweise und Anregungen wurden abgewogen.

#### **D Gründe für die Auswahl des Planes**

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dem Bedarf und der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Die Planung dient somit der Erhaltung der dörflichen Entwicklungsmöglichkeiten in Grafhorst. Räumliche und inhaltliche Alternativen des Vorhabens bestehen daher nicht.

#### **E Abwägung**

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

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

#### **E Rechtskraft**

Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Grafhorst am 26.04.2018 gefasst.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Landkreis Helmstedt am 18.07.2018 erlangte der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft.

Grafhorst, den 30.08.2018

gez. K. Wenzel

Bürgermeister