

Groß Sisbeck, Gemeinde Groß Twülpstedt

Braunschweig, 26.02.1998

Bebauungsplan "Mühlenhop"

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	2
1.1	Ziele der Planaufstellung	2
1.2	Lage und Grenzen des Geltungsbereiches	2
1.3	Entwicklung des Planes	2
2.	Bestehende Rahmenplanungen	2
3.	Bestandsanalyse	3
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
4.1	Bauflächen und Festlegungen	3
4.2	Örtliche Bauvorschrift	5
4.3	Erschließung der Baugrundstücke	6
4.4	Grünplanerische Festsetzungen	7
4.5	Flächenbilanz	9
4.6	Überschlägige Kostenermittlung	9
	Anhang	
	Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft	
	Flurkarte mit externer Ausgleichsfläche	

1. Einleitung

1.1 Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Groß Twülpstedt ist Mitglied der Samtgemeinde Velpke und besteht aus den Ortsteilen Groß- und Klein Twülpstedt, Groß- und Klein Sisbeck, Papenrode, Rümmer und Volkmarsdorf.

In Groß Sisbeck besteht zum einen durch Bauwillige aus dem Ort und zum anderen durch die räumliche Nähe zum Mittelzentrum Wolfsburg, das durch die veränderte strukturpolitische Entwicklung an Bedeutung gewonnen hat, ein großer Bedarf an erschlossenen Baugrundstücken.

Durch die bereits erwähnte räumliche Nähe zu dem Mittelzentrum Wolfsburg gilt das Gebiet der Samtgemeinde Velpke als bevorzugter Wohnstandort. Die reizvolle Umgebung mit den nahegelegenen Erholungsräumen im Süden hat ebenfalls zu dieser Entwicklung beigetragen.

Die regionale Einordnung wird durch die Zugehörigkeit zum Großraum Braunschweig und der Lage zu dem Industriestandort Wolfsburg geprägt.

1.2 Lage und Grenzen des Geltungsbereiches

Das Baugebiet Mühlenhop befindet sich im Norden der Gemeinde Groß Sisbeck. Es wird im Osten von der Bundesstraße B 244 begrenzt. Im Süden schließt der Geltungsbereich unmittelbar an die Kreisstraße K 57 an, die gleichzeitig den Abschluß der alten bebauten Ortslage darstellt. In diesem Bereich kann die bestehende Ortslage als zweigeschossiges Wohngebiet angesprochen werden.

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches endet nach Norden vor einem landwirtschaftlichen Fahrweg, der die Feldmark und die ehemalige Mühle erschließungstechnisch anbindet.

Im Norden des Gebietes wird eine bestehende Splittersiedlung mit überwiegender Wohnbebauung in den Geltungsbereich einbezogen.

Die westliche Grenze wird im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abrundung der alten Ortslage durch die Breite des Flurstückes 13/3 und deren nördliche Verlängerung vorgegeben.

1.3 Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan richtet sich in seinen Festsetzungen nach den Zielen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Velpke, Teilausschnitt IV A, Groß Sisbeck. Die Überplanung des dem Bebauungsplanes zugrundeliegenden Geltungsbereiches wird mit der 15. Änderung des F-Planes ermöglicht.

Den Planungen in Groß Sisbeck liegen folgende Überlegungen zugrunde: Die Ausweisung von Wohnbauland wird notwendig, da der landwirtschaftlich geprägte Dorfkern eine Verdichtung der Bebauung städtebaulich nicht zuläßt.

2. Bestehende Rahmenplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm:

Das geplante Baugebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Rümmer. Die entsprechenden Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.03.1979, veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Braunschweig vom 01.05.1979, sind einzuhalten.

Flächennutzungsplan:

Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes bestehen in der Ausweisung als "Wohnbaufläche".

Eine Entwicklung von Wohnbauflächen ist allerdings nur unter Berücksichtigung der Bauverbotszonen zur Bundes- und Kreisstraße und der Einbeziehung von Maßnahmen gegen die Lärmemissionen (Einwallung, Wand usw.) möglich.

Zu berücksichtigen sind weiterhin die ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen, die durch entsprechende Festsetzungen gesichert und im Rahmen der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erweitert werden sollen.

3. Bestandsanalyse

Die Fläche zwischen der alten Ortslage und der Splittersiedlung wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Güte der Ackerfläche kann, wie in der gesamten Gemarkung, als gering eingestuft werden (ca. 40 Bodenkpunkte). Gliedernde Elemente sind auf dieser Fläche nicht vorhanden.

Im Norden des Geltungsbereiches ist der Bestand durch die Splittersiedlung bestimmt. Bebaute Grundstücke mit Gartenflächen, die mit einer zentralen Erschließung an die Bundesstraße verkehrlich angebunden sind, wechseln sich hier mit unbebauten Flurstücken ab. Diese sind durch Heckenpflanzungen räumlich voneinander getrennt.

Innerhalb der Splittersiedlung befindet sich ein Quellteich, der, umgeben von Nadelbaumgehölzen, als Fischteich genutzt wird. Im Nordosten des Gebietes grenzt eine Grünlandfläche mit Laubbaumbestand an die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Unmittelbar an diese Fläche wird der Bereich nach Norden durch die Mühle begrenzt, die zur Zeit als Öffentliche Jugendeinrichtung im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Diese wird von einer Zierhecke aus einheimischen Gehölzen eingerahmt. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestandsbeschreibung anhand des Niedersächsischen Kartierschlüssels im Anhang verwiesen.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen landwirtschaftlichen Fahrweg abgeschlossen, der auf die Bundesstraße mündet und für die Mühle Erschließungsaufgaben übernimmt.

Parallel zur Kreisstraße verläuft im Bereich des Geltungsbereiches eine Drainageleitung. Diese entwässert die an den Geltungsbereich angrenzenden westlichen Flächen. Die Flächen des Geltungsbereiches selbst werden nicht drainiert.

Am Süd- und am Ostrand des Planbereiches befinden sich Gräben, die als Gewässer III. Ordnung einzustufen sind.

Schutzgebiete nach den §§ 24-28a NNatG oder Bodendenkmale werden von der Planung nicht betroffen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Baugebiet Mühlenhop können bis zu 14 neue Grundstücke erschlossen werden. Die Bebauungsplanfläche im Bereich der Neubebauung beträgt ohne den öffentlichen Teil des Lärmschutzwalles ca. 11.300 m².

4.1 Bauflächen und Festlegungen

Der Bebauungsplan sieht als bauliche Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Die Art der baulichen Nutzung ist im südlichen Bereich (Neubaufäche), in Anlehnung an die auf der südlichen Seite der Kreisstraße bestehende zweigeschossige Bebauung, ebenfalls auf eine zweigeschossige Bebauung ausgedehnt.

Im nördlichen Bereich der Neubaufäche wird der Übergangsbereich zu der bestehenden Splittersiedlung mit eingeschossiger Bebauung berücksichtigt und eine Verdichtung vermieden.

Die Baugrenzen bezeichnen die Fläche, innerhalb welcher eine Bebauung möglich ist. Der gesetzliche Mindestabstand der Bebauung zum Nachbargrundstück beträgt generell 3 m. Im Westen beachtet die Baugrenze zudem den einzuhaltenden, nicht überbaubaren Schutzstreifen (20m) zu der Bundes-/Kreisstraße.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahl festgelegt, die im Bereich der vorhandenen Bebauung (Gebiet A) 0,3 betragen. Im Bereich der nördlichen Neubebauung werden sie mit 0,4 angegeben. Im verdichteten südlichen Bereich schränkt eine Geschoßflächenzahl von 0,6 die überbaubare Fläche ein.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen möglich. Im Norden des Neubaugebietes sind im Übergangsbereich zur Splittersiedlung nur Einzelhäuser möglich. Im südlichen Bereich ist aufgrund des sparsamen Umganges mit Natur- und Bodenhaushalt und der bereits vorhanden Bebauung südlich der Kreisstraße die zusätzliche Möglichkeit einer verdichteten Bebauung (Hausgruppen, Reihenhäuser) in Form einer offenen Bauweise festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude wurde allgemein auf zwei senkrecht zueinander beschränkte Hauptrichtungen festgelegt.

Ein Spielplatz wird als Öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Als Anhaltswert für die Ermittlung der Spielplatzgröße ist das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpG) vom 06.02.1973 § 3 herangezogen.

Das NSpG sieht vor, daß 2% der anrechenbaren Geschoßfläche eines Plangebietes als Spielplatz auszuweisen sind.

Die Berechnung für den Spielplatzbedarf:

WA, GFZ 0,4	3.414 x 0,4	1.366 m ²
WA, GFZ 0,6	7.897 x 0,6	4.738 m ²
Summe		6.104 m ²
Hiervon 2%	122,1 m ²	

Die ausgewiesene Größe von ca. 250 m² entspricht diesen Anforderungen.

Für die Einhaltung der Schallschutzanforderungen für das Allgemeine Wohngebiet wurde bezüglich der Emissionen der Bundes- und der Kreisstraße ein Gutachten erstellt. Folgende Maßnahmen wurden zur Einhaltung der Emissionswerte im Bebauungsplan getroffen.

Im Umfeld der Splittersiedlung (Gebiet A) wurden die bestehenden Gebäude lediglich durch Baugrenzen gesichert; die Gebäude selbst stehen unter Bestandsschutz.

Erst bei Baumaßnahmen an den Gebäuden (Umbauten, Anbauten) sind die Auflagen des Schallschutzes im Rahmen der Ausweisung im Bebauungsplan zu beachten. Diese sind in einer textlichen Festsetzung (Ziffer 2) als passive Maßnahmen festgeschrieben. Die Maßnahmen müssen laut Schallschutzgutachten geeignet sein, einen Schutz bis Lärmpegelbereich V nach der DIN 4109 zu gewährleisten (siehe Schallschutzgutachten im Anhang).

Nach dem Gutachten wird die Einhaltung der Schallschutzes im Neubaubereich gegenüber der Bundesstraße durch eine Wallanlage (Höhe 4 m) und einem Abstand der Bebauung von 32 m gewährleistet. Lediglich im Gebiet B sind bei einem Ausbau des Dachgeschosses von zweigeschossigen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen (Textliche Festsetzung, Ziffer 2), die geeignet sein müssen einen Schutz entsprechend Lärmpegelbereich III zu gewährleisten (siehe Schallschutzgutachten im Anhang).

Im Bereich der Kreisstraße ist ein Schutzabstand (28 m) ausreichend. Die Baugrenzen sichern eine Einhaltung der notwendigen Abstände (siehe Schallschutzgutachten im Anhang).

Die bei der Festsetzung passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Schalldämmmaße ergeben sich aus den Regelungen der DIN 4109. Sie legt in Abhängigkeit von der "Raumart" (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämmmaße für das Gesamt-Außenbauteil in Abhängigkeit vom "Lärmpegelbereich" fest. In Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und Korrekturwerten, die den Flächenanteil der Außenbauteile im Verhältnis zur Grundfläche des betroffenen Raumes berücksichtigen, wird ein Schalldämmmaß für Fenster und Außenwände differenziert. Weitere Einzelheiten sind dem Schallschutzgutachten bzw. der DIN 4109 zu entnehmen.

Bei der Errichtung des Lärmschutzwalles ist ein Abstand (Pflgestreifen) von einem 1 m zum Bundesstraßengrundstückes einzuhalten.

Am Süd- und am Ostrand des Planbereiches befinden sich Gräben, die als Gewässer III. Ordnung bereits in der Bestandsaufnahme genannt wurden. Die entsprechende Unterhaltungsordnung u.a. mit Nutzungsbeschränkungen wie dem „Räumstreifen“ ist zu beachten. Das gilt insbesondere für die Planung des Lärmschutzwalles. Zudem sind für Baumaßnahmen an den Gewässern oder in deren unmittelbarer Nachbarschaft wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Bezüglich der Nachbarschaft zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen wird angemerkt, daß deren Bewirtschaftung auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Abendstunden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) verursachen kann, die sich störend auf die geplante Wohnbebauung auswirken können. Zukünftige Anwohner werden auf diesen Tatbestand hingewiesen.

4.2 Örtliche Bauvorschrift

Die Festlegungen in der ÖBV sollen die dorf- und landschaftsgerechte Integration des Baugebietes "Mühlenhop" sicherstellen, Disharmonie im Ortsbild vermeiden, ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherstellen, sowie ein harmonisches Gesamtbild mit der bereits bestehenden nördlichen Splittersiedlung am Rand der Ortslage von Groß Sisbeck garantieren.

Die gewählte Dachform und -neigung mit den geneigten Dächern gilt für alle Haupt-, Nebengebäude und Garagen (z.B. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern) und orientiert sich an den ortsüblichen Dachgestaltungen. Mit der Dachneigung von 32 - 42 Grad für die Gebäude sowie 20 - 42 Grad für die angebauten Nebengebäude wird städtebaulich die Ortsrandlage berücksichtigt.

Die Farbvorgaben rot, braun, grau, schwarz und deren Mischungen für die Dachsteine oder Ziegel sind ebenfalls zu einer Anpassung an die gewachsene Dorfstruktur erforderlich. Im Zusammenhang mit der im Bebauungsplan geregelten Bebauung können auch Solaranlagen errichtet werden.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen der Einfügung in die Umgebung, hier hat vor allem die Ortsrandlage eine wichtige Bedeutung, wurde die "Heraushebung" der Gebäude durch die festgelegte Höhe des Erdgeschoßfußbodens allgemein geregelt.

Da nur bei Einhaltung der Regelungen in der örtlichen Bauvorschrift das gewünschte dörfliche Bild erhalten bzw. erreicht werden kann, ist die Festsetzung von Zwangsgeld für den Fall von Zuwiderhandlungen getroffen worden. Durch diese Festschreibung soll die Durchsetzbarkeit der örtlichen Bauvorschrift erreicht werden.

4.3 Erschließung der Baugrundstücke

Verkehrerschließung

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch einen Stich von der Kreisstraße K 57. Der Ausbau dieser Gemeindestraßen wurde unter Berücksichtigung der Ausbauempfehlungen von Erschließungsanlagen für dörfliche Gebiete (EAE 1985/95) entwickelt. Die Festsetzung von Sichtdreiecken im Einmündungsbereich des Stichweges ist aufgrund des Verkehrs auf der Kreisstraße notwendig. Im Rahmen der Gesamtplanung wurde aus Übersichtsgründen das Sichtdreieck im Mündungsbereich Kreisstraße/Bundesstraße ebenfalls nachrichtlich aufgenommen. Auf Nutzungseinschränkungen weist in diesem Bereich die textliche Festsetzung Ziffer 3 hin. Dem ruhenden Verkehr (Besucher) wird mit der Ausweisung von Parkflächen im öffentlichen Straßenraum entsprochen.

Im Bereich der Splittersiedlung (Gebiet A) ist kein Ausbau der bestehenden Erschließungsanlage erforderlich. Die bestehende befestigte Erschließung wird im Bebauungsplan als private Erschließung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Besitzer der anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Eine Kreuzungsvereinbarung wird mit dem Landkreis abgeschlossen. Zur Sicherung der Fußgänger sind entlang der Kreisstraße im Rahmen der Kreuzungsvereinbarung die Möglichkeiten der Gefahrenreduzierung mit z.B. der Anlage von Gehwegen und Querungshilfen abzusprechen.

Die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätze erfolgt dem Bedarf und den gesetzlichen Vorgaben der niedersächsischen Bauordnung entsprechend auf den Grundstücken der ausgewiesenen Bauflächen.

Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung der Neubebauung ist durch die direkte Anschlußmöglichkeit an die Ortslage gegeben.

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Die Erschließung des Baugebietes Mühlenhops an das vorhandene Trinkwasserverteilungsnetz ist generell möglich.

Für das Gebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen und durch die Möglichkeit des Anschlusses an die Kläranlage gewährleistet.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes Mühlenhops durch Hydranten in Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Helmstedt sicherzustellen. Die Feuerlöschversorgung sollte über einen Unterflurhydranten DN 80 eine maximale Durchflußmenge von 13,3 l/s bzw. 48 m³/h sicherstellen.

Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist generell möglich, Voraussetzung ist ein Antrag auf Befreiung von der Einleitungsverordnung. Wasserrechtlicher Erlaubnisse bedarf es insbesondere, wenn Regenwasser auf den Baugrundstücken gezielt (z.B. mittels eines Sickerschachtes) versickert werden soll.

Die Lage und der Verlauf der Drainageleitung parallel zur Kreisstraße ist bei Baumaßnahmen (Erschließung und Errichtung Lärmschutzwall) zu beachten. Gegebenenfalls ist eine Verlegung der Leitung vorzunehmen. Der Abfluß der drainierten Flächen westlich des Geltungsbereiches ist zu gewährleisten.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Helmstedt entsprechend der hierfür erlassenen Satzung vorgenommen.

Eine funktionsgerechte Nutzung der Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist bei der gegebenen Straßenbreite sowie der Wendemöglichkeit gewährleistet.

4.4 Grünplanerische Festsetzungen

Die Grobziele des Bebauungsplanes können folgendermaßen beschrieben werden:

Ökologisch wertvolle Bereiche sind bei weiteren Planungen von Bebauung und Erschließungsanlagen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen und als Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten. Neuangelegte Bauflächen sollten sich in ein Gesamtkonzept einfügen und nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet und gepflegt werden.

Folgende Schwerpunkte sollte die Planung umfassen:

- Vernetzung der erhaltenen Gehölz und Grünflächen und Teichanlage innerhalb des Gebietes mit den geplanten benachbarten Grünbereichen.
- Die notwendige Versiegelung (Privatgrundstücke) von Flächen sollte unter Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen erfolgen
- Einbindung der Gebäudekomplexe in die Landschaft durch Fassadenbegrünung sowie Gehölzpflanzungen

Die Festlegungen des Bebauungsplanes verdeutlichen diese Vorstellungen. Die Festlegung der bestehenden Teichanlage sowie der benachbarten Grundstücke und des Wiesen-/Grünlandbereiches als private Grünflächen sichern den Bestand einer naturorientierten Nutzung der Flächen. Die Bepflanzung des Walles sowie des Pflanzstreifens (Pufferfunktion) zwischen der Neubebauung und den anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt mit standortheimischen Pflanzen und Gehölzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes entsprechende städtebauliche Entwicklung festgesetzt.

Konfliktanalyse:

Im folgenden wird die Maßnahme bezüglich ihrer Auswirkungen auf Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bewertet.

Als Ersatz für die mögliche Versiegelung (Erschließungen und Bebauung) der Fläche muß im Rahmen der Bauleitplanung ein maßstäblicher Ausgleich erfolgen. Es ist zu prüfen, ob mit den dargestellten Ausweisungen im grünordnerischen Bereich der vorgeschriebenen Ausgleichsregelung entsprochen wird.

Maßnahmen der Grünordnung als Ersatz und Ausgleichsmaßnahme:

Als Ausgleich für die mögliche Neuversiegelung sind Pflanzstreifen geplant die gleichzeitig als Abschirmung gegenüber den Straßenflächen und den anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen betrachtet werden können. Ferner soll der Lärmschutzwall ebenfalls bepflanzt werden (Öffentliche Pflanzung zur Bundesstraße, private Bepflanzung zum Baugebiet).

Gemäß der Textlichen Festsetzung "Ziffer 1" ist eine standorttypische Heckenpflanzung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen vorgesehen.

Für die Bilanzierung wird folgende Überlegung herangezogen:

Im nördlichen Teil des Planbereiches werden die baulichen Nutzungen im heutigen Umfang durch die Festsetzungen festgeschrieben; eine Weiterentwicklung ist nicht vorgesehen. In diesem Teil bereitet der Bebauungsplan also keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, und es bedarf keiner Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Im südlichen Teil wird durch die Neubebauung ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Die Bilanzierung wurde nach dem "Osnabrücker Bewertungsmodell" durchgeführt:

B-Plan Mühlenhop in Gr. Sisbeck				
Bilanzierung nach dem Osnabrücker Modell				
	Fläche in qm	WE/qm	WE	
Bestand				
Intensivgrünland	14105	1,1	15515,50	
Planung				
Gebäude (vers. Fläche =0,6)	6755	0	0,00	
(GRZ = 0,4; Nach BauNVO §19 + 50 %)				
Straße	904	0	0,00	
Hausgärten/Spielplatz	2057	0,8	1645,60	
Bepflanzungsgebot	4389	1,2	5266,80	
	14105		6912,40	
Saldo			-8603,10	
Ext. Kompensationsfläche	Bestand	Planung	Aufwertung	Fläche in qm
Acker - Gehölzfläche	0,6	2	1,4	6145
Acker - Extens. Grünland	0,6	1,8	1,2	7169
Intens. Grünl. - Ext.. Grünl.	1,1	1,8	0,7	12290

Für die Berechnung wurde hier die maximale Ausschöpfung des § 19 BauNVO'90 angewendet, da in diesem Bereich aufgrund der Ausweisungen eine verdichtete Bebauung ermöglicht wird und dadurch eine Ausschöpfung des Maximalwertes wahrscheinlich erscheint.

Ergebnis der Bilanzierung

Nach den Berechnungen werden zusätzlich zu den im B-Plan ausgewiesenen Pflanzflächen von der Gemeinde Kompensationsflächen in Form der Umwandlung "Acker-Gehölzpflanzung" in Höhe der angegebenen Größenordnung (ca. 6.145 m²) außerhalb des Geltungsbereiches angelegt. Als Fläche wurde vom Rat der Gemeinde beschlossen, daß

eine Teilfläche auf dem gemeindeeigenen Grundstück, Gemarkung Groß Sisbeck, Flur 2, Flurstück 41/2 umgewandelt wird. Ein Auszug dieser Fläche ist im Anhang angefügt.

Durch die dargestellten Maßnahmen wird die maximal mögliche Versiegelung des gesamten Baugebietes soweit minimiert bzw. kompensiert, daß keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes verbleibt.

Ergänzende Hinweise bezüglich der textlichen Festsetzung:

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Büschen innerhalb der festgelegten Verkehrsflächen müssen diese mit den Versorgungstrassen (Fernmeldeanlagen, Trinkwasser-, Schmutzwasserleitungen) abgestimmt werden. Sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes ist darauf zu achten, daß der zu erwartende Wurzelbereich der Anpflanzungen nicht die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen berührt. In diesem Zusammenhang wird auf die Vorschriften der DIN 1998 sowie auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939), verwiesen.
- Eine Auflistung geeigneter, standortgerechter Bäume und Sträucher dient als Maßgabe für die Pflanzungen sowie als beispielhafte Vorgaben für die privaten Grün- und Gartenflächen. Die Liste beinhaltet die standort- und naturraumtypischen Bäume und Sträucher des Landkreises Helmstedt.
- Im Bereich der Wasserleitung sind nur flachwurzeln Gehölze zu verwenden. Eiche und Wildobst werden nicht empfohlen, vorwiegend sollten Sträucher verwendet werden.
- Zur Entfaltung von Eiche und Winterlinde ist eine Zone von drei Metern von weiterer Bepflanzung freizuhalten.

4.5 Flächenbilanz

Flächenbilanz

Wohnbaufläche (insgesamt)	19.140 m ²
davon:	
Überbaubare Fläche	15.140 m ²
Schutzpflanzungen (incl. Wall)	4.000 m ²
Verkehrsflächen	1.200 m ²
davon:	
Öffentliche Erschließung	800 m ²
Private Erschließung	400 m ²
Spielplatz (öffentlich)	250 m ²
Private Grünflächen	5.300 m ²
<u>Gesamtfläche</u>	<u>25.890 m²</u>

4.6 Überschlägige Kostenermittlung

Die Werte beziehen sich auf die Fläche des neu zu bebauenden Bereiches im Süden des Geltungsbereiches. Für den Siedlungsbestand im nördlichen Teilbereich sind keine weiteren Investitionen erforderlich.

Die Wertermittlung der Baumaßnahmen dient dabei vorerst lediglich als Vorinformation der Gemeinde.

Die Festsetzung der Werte wurde überschlägig vorgenommen und stellt eine grobe Schätzung dar.

Verkehrerschließungsanlagen	ca. 1000 m ²	130/m ²	130.000 DM
Straßenbeleuchtung	ca. 5 Stck	2000/Stck	10.000 DM
Lärmschutzwall	ca. 4000 m ³	15/m ³	60.000 DM
Spielplatz	pauschal		15.000 DM
Elektrizitätsversorgung	ca. 120 lfm	200/lfm	24.000 DM
Schmutzwasserentsorgung	ca. 120 lfm	400/lfm	
(Anteil Straßenentwässerung)	25%		12.000 DM
Summe			251.000 DM

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und übergeordneten Erschließungsanlagen ist durch die Gemeinde Groß Twülpstedt geplant. Die Kosten werden nach geltendem Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Für die Gemeinde entsteht, nach Umlegung der entstehenden Kosten, ein Erschließungsbeitrag von 25.100 DM (10%).

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 17.10.1997 bis einschließlich 17.11.1997 öffentlich ausgelegen und wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt in seiner Sitzung am 15.12.1997 beschlossen.

- Gemeinde Groß Twülpstedt -

Groß Twülpstedt, den 15.12.1997

gez. Dinter
Bürgermeister

(S.)

gez. Schlichting
Gemeindedirektor

Beschreibung des Zustands von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des B-Plans „Mühlenhop“, Groß Sisbeck Gemeinde Groß Twülpstedt

Bearbeitung:

Objekt- und Landschaftsplanung

Eggeling & Volgs
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt
05355/98911 Fax 98912

Groß. Sisbeck liegt naturräumlich innerhalb der Twülpstedter Lehmplatte, einem Teil des Ostbraunschweigischen Flachlandes. Die Landschaft ist sanft gewellt mit einer allgemeinen Neigung zum nördlich gelegenen Allertal.

Geologie

Der Untergrund im Plangebiet besteht aus Geschiebelehm, der z.T. von Geschiebedecksanden überlagert wird. Diese saalezeitlichen Sedimente sind für den Naturraum typisch.

Relief

Das flachwellige Gelände fällt im Plangebiet nach Osten ein. Die Höhen liegen zwischen 115 und 120 m ü.NN.

Böden

Aus dem Geschiebelehm und Geschiebedecksand haben sich leicht pseudovergleyte Parabraunerden entwickelt. Z.T. besteht eine schwache Staunässe. Die Ertragsfähigkeit kann als mittel bewertet werden.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich ein ca. 1000 m² großer Fischteich. Er ist rechteckig und mit relativ steilen Böschungen angelegt. Dennoch haben sich kleinere Rohrkolbenröhrichte angesiedelt. Die Bewirtschaftung des Teiches kann als extensiv bezeichnet werden. Das Plangebiet wird nach Osten in den straßenbegleitenden Gaben entwässert, der über einen verrohrten Graben durch die jenseits der Straße gelegene Ackerfläche an die kleine Lappau angeschlossen ist.

Grundwasser

Die Flächen sind als grundwasserfern zu bezeichnen (Flurabstand > 2m). Das leicht bindige, im Untergrund auch leicht stauende Material stellt eine mäßig günstige Abdeckung des Grundwassers dar.

Die Grundwasserneubildung ist im Bereich Groß Sisbeck gering (< 100 mm/a) (Geowissenschaftl. Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200000, Grundwasser - Grundlagen, 1979).

Klima

Groß Sisbeck wird klimatisch dem Weser- Aller- Gebiet zugerechnet. Die mittlere Niederschlagssumme liegt zwischen 550 und 600 mm/a. Die Winde kommen vorwiegend aus Westen und Südwesten und die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen 8 und 8,5 °C. Subkontinentale Klimaeinflüsse im Übergangsbereich zum Mitteldeutschen Klimabereich sind deutlich spürbar (Klimaatlas von Niedersachsen, Deutscher Wetterdienst, Offenbach a. Main 1964).

Biotope

Die Erfassung der Biotope stellt die wesentliche Grundlage für die Beurteilung von Flora und Fauna dar. Der Erfassungsbereich der Biotoptypenkartierung* im Maßstab 1:1000 erfaßt auch die an den Geltungsbereich direkt angrenzenden Biotope, die häufig noch in funktionalem Zusammenhang mit den Eingriffsflächen stehen.

Der Geltungsbereich läßt sich grob in zwei Bereiche gliedern. Im Süden besteht eine ca. 1,4 ha große Grünlandfläche, die den nördlichen Bereich mit Wohngrundstücken und extensiven Grünflächen von der Ortslage trennt.

Das Grünland wird intensiv bewirtschaftet und ist dementsprechend artenarm.

Der nördliche Bereich ist durch Wohnnutzung und extensive Grünflächen geprägt. 4 Wohngebäude mit kleineren Nebengebäuden und eine Scheune liegen in Nordosten, an der B 244 und an einem kleinen Weg, der das Gelände erschließt. Die Gärten dieser Grundstücke sind verschieden gestaltet: ein durch Scherrasen und Zierpflanzungen geprägter Garten, ein heterogener Garten in dem Zierpflanzungen, standortheimische Gehölze und Nutzgartenbereiche nebeneinander vorkommen, ein ruderalisierter Hausgarten, in dem bereits eine Verbuschung eingesetzt hat und ein reiner Nutzgarten.

An dem kleinen Erschließungsweg schließen sich nach Westen mehrere kleine Parzellen mit Scherrasen an. Die Flächen sind durch geschnittene Ligusterhecken voneinander getrennt. Die Nutzung der Flächen ist extensiv. Die größte Parzelle am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird am geringsten genutzt, teilweise wird das Gras durch einen Landwirt als Futter genutzt. Eine wirtschaftliche Nutzung steht jedoch nicht im Vordergrund. Diese Fläche wird von einer engen Birkenreihe umrahmt. Die Bäume erreichen Stammdurchmesser von ca. 30 cm.

Die Fläche in der der Fischteich liegt, wird von hohen Fichten eingerahmt. Die Pflege des Randbereichs ist gering, so daß sich eine Ruderalflur trockener Standorte eingestellt hat. Auch die relativ steilen Böschung werden gelegentlich gemäht. Hier hat sich ebenfalls eine grasreiche Ruderalflur eingestellt. Entlang der Uferlinie sind Rohrkolbenröhrichte vorhanden. Auch eine Schwimmblatt- und eine Laichkrautzone konnten sich entwickeln. Die Bewirtschaftung der Fischteiche ist extensiv.

Das im Nordwesten angrenzende Mühlengrundstück wird von einer freiwachsenden Hecke eingefäßt. Diese besteht überwiegend aus standortheimischen Gehölzen wie Holunder und

* Die Erfassung und Beschreibung der Biotoptypen incl. der Benennung mit Buchstabencodes, die im Text in Klammern gesetzt sind, erfolgte nach dem "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" von O.v. Drachenfels (Stand Sept. 1994)

Liguster. Ziersträucher wie Schneebeere, Flieder oder Forsytie sind ebenfalls enthalten. Die übrige Freifläche wird ebenfalls von extensivem Scherrasen eingenommen. Die im Norden, Westen und Osten angrenzende Feldflur wird ackerbaulich genutzt. Im Süden grenzen Wohnbauflächen an die Straße „Am Mühlenhope“.

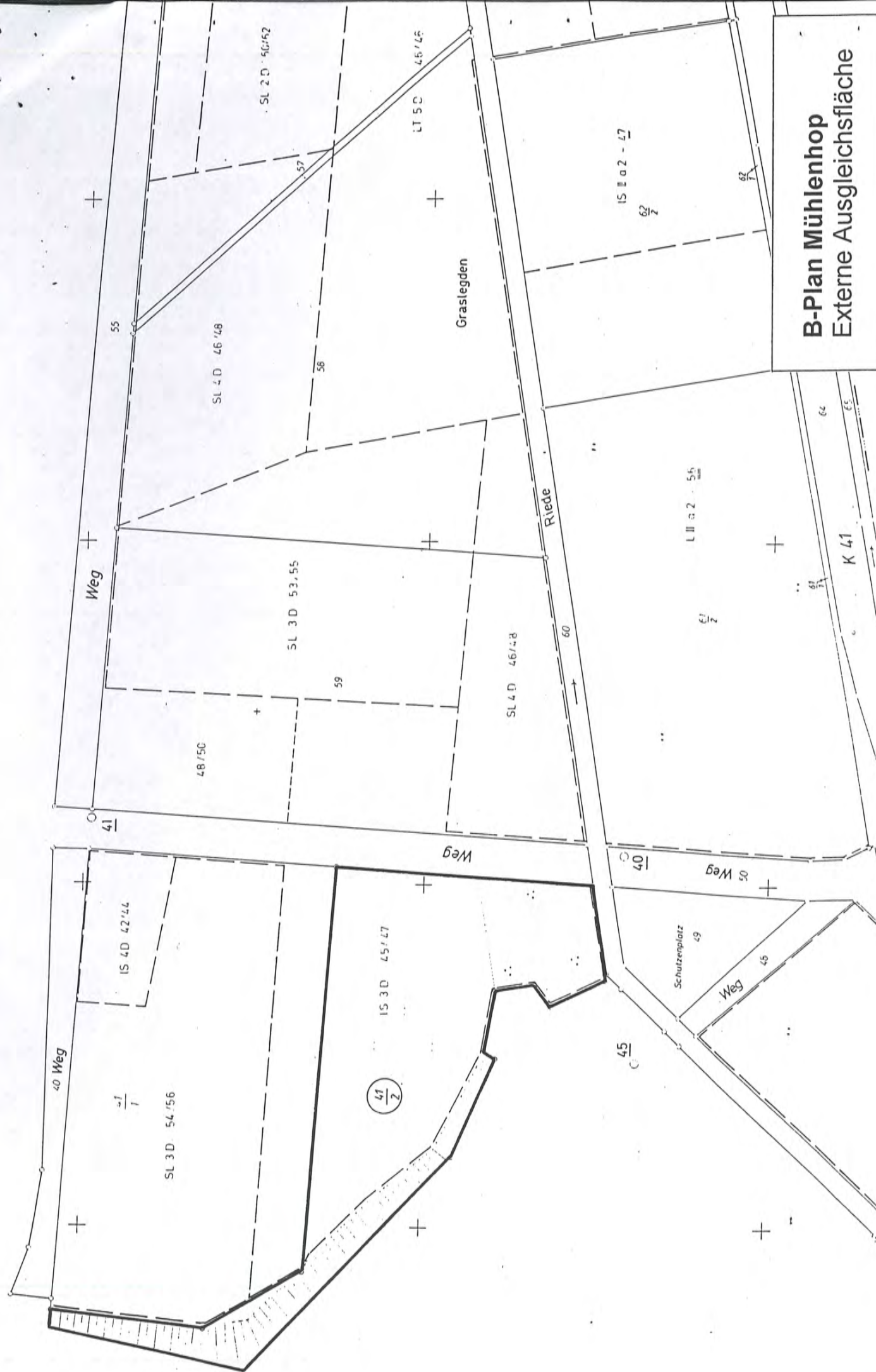
Fauna

Erfassungen zum faunistischen Arteninventar wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Anhand der Biotoptypen kann man auf das Vorkommen typischer Arten schließen. Es handelt sich um relativ häufige und intensiv genutzte Biotope, so daß empfindliche oder seltene Tierarten nicht zu erwarten sind.

Landschaftsbild

Im Plangebiet bestehen eine Reihe landschaftsästhetisch bedeutsamer Gehölzbestände. Hierzu zählen vor allem die Birken im Westen und ein jüngerer Gehölzbestand aus Birken und Hainbuchen im Nordosten. Die angrenzende Feldflur ist relativ ausgeräumt und erlaubt weite Blickbeziehungen auf den Ortsrand Groß Sisbecks.

B-Plan Mühlenhop



Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/um-
stehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Ur-
schrift/Ausfertigung/beglaubigten/einfachen/Abschrift/
Ablichtung der/des Begründung

(Genau Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei der
Bezirksregierung Braunschweig

erteilt.

(Behörde)

01. 03. 98

Velpke, den

Der Samtgemeindedirektor

Im Auftrage:

(Behörde und Unterschrift)



