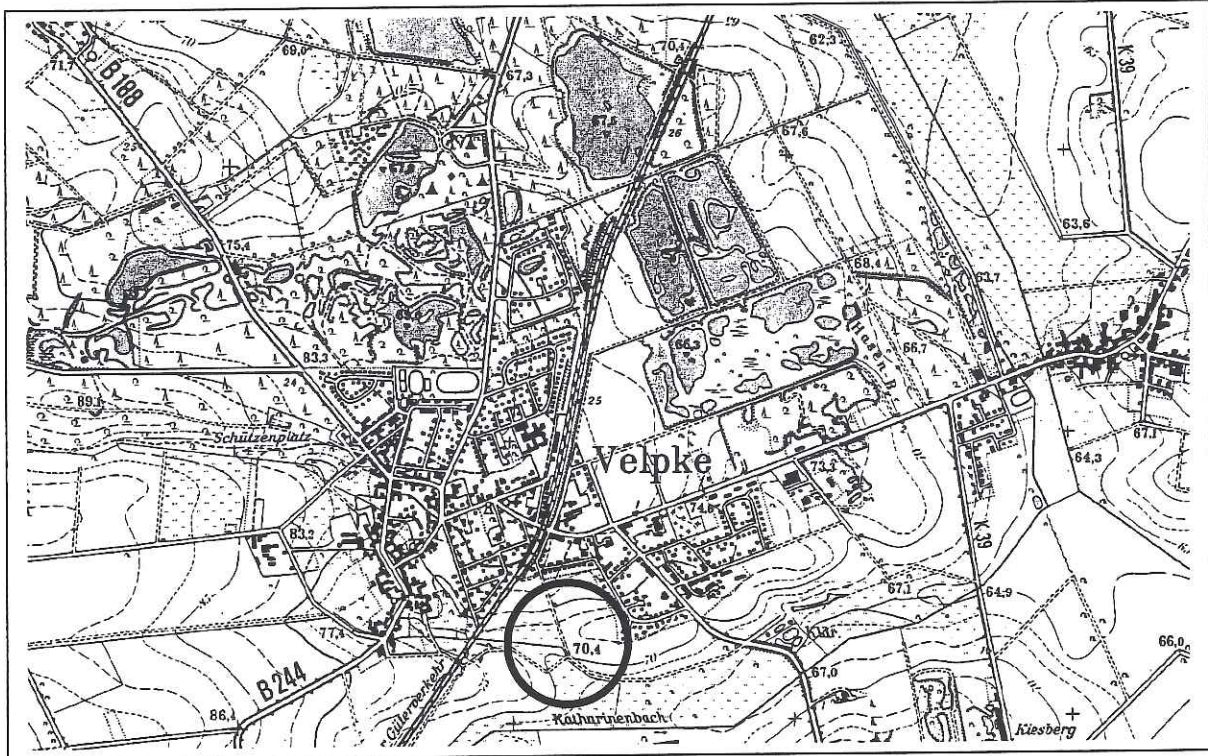


**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT IN KRAFT GETRETENE FASSUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "WIESENWEG" 1. ÄNDERUNG
SAMTGEMEINDE VELPKE, GEMEINDE VELPKE, LANDKREIS HELMSTEDT**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000,
3531 (1991), * 3532 (1994), 3631 (1991), * 3632 (1994),
Herausgegeben vom Nds. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung –
und vom * Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung
Sachsen-Anhalt.
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Nds. Landesverwaltungsamtes – Landes-
vermessung – B5 – 16/96

ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE VELPKE

2005/2006

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT, BRAUNSCHWEIG
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE, C. STELLER, M. DICKS;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, M. PFAU, G. WINNER;
I. BÜSING, N. FABIAN, K. MÜLLER**

<u>INHALTSVERZEICHNIS:</u>	SEITE
<u>1.0</u> <u>ALLGEMEINES</u>	3
<u>1.1</u> <u>LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE ZIELVORGABEN</u>	3
<u>1.2</u> <u>ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE</u>	4
<u>1.3</u> <u>NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	4
<u>2.0</u> <u>PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN</u>	6
<u>2.1</u> <u>BAUGEBIETE</u>	6
<u>2.2</u> <u>VERKEHRSFÄCHEN</u>	7
<u>2.3</u> <u>BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES</u>	7
<u>2.4</u> <u>VER- UND ENTSORGUNG</u>	7
<u>2.5</u> <u>BRANDSCHUTZ</u>	7
<u>2.6</u> <u>ALTABLAGERUNGEN</u>	7
<u>3.0</u> <u>UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN</u>	8
<u>3.1</u> <u>EINLEITUNG</u>	8
<u>3.1.1</u> <u>INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS</u>	8
<u>3.1.2</u> <u>ZIELE DES UMWELTSCHUTZES</u>	9
<u>3.2</u> <u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</u>	9
<u>3.2.1</u> <u>BESTAND</u>	9
<u>3.2.2</u> <u>ENTWICKLUNGSPROGNOSE</u>	9
<u>3.2.3</u> <u>WECHSELWIRKUNGEN</u>	10
<u>3.2.4</u> <u>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION</u>	10
<u>3.2.5</u> <u>PLANUNGSALTERNATIVEN</u>	10
<u>3.3</u> <u>ZUSATZANGABEN</u>	10
<u>3.3.1</u> <u>VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</u>	10
<u>3.3.2</u> <u>ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT</u>	11
<u>3.3.3</u> <u>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</u>	11
<u>4.0</u> <u>NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	12
<u>5.0</u> <u>ABLAUF DES PLANVERFAHRENS</u>	12
<u>5.1</u> <u>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</u>	12
<u>5.2</u> <u>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	12
<u>5.3</u> <u>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	12
<u>5.4</u> <u>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</u>	13
<u>6.0</u> <u>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB</u>	13
<u>6.1</u> <u>ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG</u>	13
<u>6.2</u> <u>VERFAHRENSABLAUF</u>	13
<u>6.3</u> <u>ERGEBNIS DER ABWÄGUNG</u>	14
<u>7.0</u> <u>BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</u>	14
<u>7.1</u> <u>DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS</u>	14
<u>7.2</u> <u>DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS</u>	14
<u>7.3</u> <u>HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE</u>	14
<u>7.4</u> <u>BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</u>	14
<u>8.0</u> <u>DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</u>	15
<u>9.0</u> <u>VERFAHRENSVERMERK</u>	15

1.0 ALLGEMEINES

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

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

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

In der Samtgemeinde Velpke leben mit Stand vom 30.06.2005 12.648 Einwohner, davon in der Gemeinde Velpke rd. 4.580 Einwohner. Der Hauptort Velpke ist über die Bundesstraßen B 244 und B 188 gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes.

1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN

Nach landesplanerischen Zielen ¹⁾ ist die Samtgemeinde Velpke Teil des Ordnungsraumes Braunschweig/ Wolfsburg/ Salzgitter (vorrangige Durchführung solcher Entwicklungsvorhaben, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern, die eine ausreichende Wohnraumversorgung gewährleisten u.a.m.).

So ist nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes eine Siedlungsstruktur zu entwickeln, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt und dabei gleichzeitig auf eine sozial- und umweltverträgliche, kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung hinarbeitet. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass eine Erschließung der Siedlungsbereiche mit leistungsfähigen Nahverkehrssystemen gewährleistet wird, die notwendigen Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen einzelnen Siedlungseinheiten offen gehalten und die Freiraumfunktionen gesichert werden (B 4 02).

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ ist die Siedlungsentwicklung - gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration - vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten. Schwerpunkttraum der Siedlungsentwicklung ist der Ordnungsraum mit den Siedlungsgebieten des oberzentralen Bereiches und der Mittelzentren (D 1.5 03).

Im Verflechtungsbereich dieser zentralen Standorte sind die Grundzentren, die im Bereich von Siedlungsachsen liegen, Schwerpunktorte für die Siedlungsentwicklung. Des weiteren ist die Siedlungsentwicklung insbesondere auf diejenigen Grundzentren

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (LROP), in der aktuellen Fassung

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 (RROP), in der aktuellen Fassung

Samtgemeinde Velpke, Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

zu konzentrieren, die über Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV verfügen oder in deren Einzugsbereich liegen.

Dem Prinzip der dezentralen Konzentration folgend ist der Hauptort Velpke innerhalb des Samtgemeindegebietes als Grundzentrum ausgewiesen (D 1.5 03). Durch die weitgehende Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wiesenweg" wurde die Siedlungsentwicklung im Süden der Ortslage Velpkes fortgeschrieben. Mit der 1. Änderung soll nun der südliche Teil des Geltungsbereiches durch eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, welches in der rechtskräftigen Fassung eine Vermarktbarkeit der Grundstücke durch zu weitgehende Reglementierungen verhinderte, zur Deckung der Wohnbaulandnachfrage im Grundzentrum Velpke wieder zur Verfügung gestellt werden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im RROP ohne Festlegung enthalten. Angrenzend an diesen Bereich, der den Südrand von Velpke neu ausbildet, sind Vorsorgeflächen für die Landwirtschaft festgelegt. Die im Urplan getroffenen Eingrünungsfestsetzungen zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft bestehen weiterhin. Die Planung ist insofern weiterhin an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Der Bebauungsplan "Wiesenweg" wurde aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Velpke (Stand für die Ortslage Velpke: 18. Änderung des Flächennutzungsplanes) entwickelt. Mit öffentlicher Bekanntmachung am 28.06.2001 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Die vorliegende 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke (Stand für die Ortslage Velpke: 31. Änderung) entwickelt.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Um seiner Aufgabe als Grundzentrum zu entsprechen, wurden im Süden der bebauten Ortslage von Velpke im Rahmen des Bebauungsplans "Wiesenweg" rd. 8,0 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Während seit 2001, mit Rechtskraft des Plans, der nördliche Bereich nach und nach bebaut wurde, ist der südwestliche Abschnitt noch nicht realisiert worden.

Hier wurden im Bebauungsplan "Wiesenweg" aus städtebaulich-gestalterischen Gründen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sowie der Baugrenzen getroffen, die sich für eine Umsetzung als zu restriktiv herausgestellt haben. Diese Festsetzungen waren abgestimmt auf ein besonderes Baukonzept bzw. sollten die Umsetzung des Konzeptes gewährleisten. Das Baukonzept sah als südlichen Abschluss des Wohngebietes westlich des Wiesenwegs mehrere u-förmige Gruppierungen von sog. Kettenhäusern um jeweils einen kleinen Platz vor. Zudem sind maximale Gebäudeoberkanten aufgrund der örtlichen Topographie (Hanglage) im Plan festgesetzt worden, um Bewohnern der Gebäude oberhalb der Kettenhausgruppen eine freie Sicht in die Landschaft zu ermöglichen. Die Abstimmung auf einen speziellen Gebäudetypus und die starken Einschränkungen hinsichtlich Gebäudepo-

Samtgemeinde Velpke, Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

sition auf dem Grundstück und Gebäudehöhe haben bisher eine bauliche Umsetzung des Bebauungsplans für diesen Teilbereich vollständig verhindert.

Die Gemeinde Velpke hat sich nun im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Vermeidung neuer Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle dazu entschlossen, durch die 1. Änderung des Bebauungsplans "Wiesenweg" eine flexiblere Bebaubarkeit für den beschriebenen, südlichen Teil des Wohngebietes westlich des Wiesenwegs zu ermöglichen. Die Änderung beinhaltet neben einer Modifizierung der Baugrenzen die Herausnahme der maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude.

Durch die Beibehaltung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Wiesenweg" keine höhere Neuversiegelung planerisch vorbereitet. Die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkanten wurde herausgenommen. Da mit der vorliegenden Planung jedoch die maximale Sockelhöhe mit 50 cm in Bezug zur Straße neu festgesetzt wurde, weiterhin die eingeschossige Bauweise beibehalten wird und von einer grundsätzlichen Beachtung der NBauO ausgegangen werden kann, ist mit einem erneuten Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu rechnen.

Den vorrangigen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wiesenweg" – Deckung des Wohnraumbedarfs und Entwicklung eines harmonischen Ortsrandes – wird auch durch die vorliegende Änderung, die vom Grundsatz eher eine Aktualisierung/ Modifizierung darstellt, entsprochen.

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

Das rd. 2,0 ha große Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Velpke zwischen Wiesenweg und ehemaliger Eisenbahntrasse. Es werden weitgehend die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wiesenweg" für das vorliegende Plangebiet beibehalten (vgl. Kapitel 1.3).

2.1 BAUGEBIETE

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wiesenweg" für den Änderungsbereich werden weitgehend beibehalten. Dies sind im Einzelnen folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet mit einer, aufgrund der Lage zur Nachbarschaft "Alte Siedlung" und am Übergang zur freien Landschaft, maximalen Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 und, im Interesse eines homogenen Ortsrandes und einer Einbindung in das Landschaftsbild, durchgängigen eingeschossigen Bauweise.

Auch die grünordnerischen Maßnahmen in Form von zu entwickelnden Heckenstrukturen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen auf den privaten Grundstücken werden für das vorliegende Plangebiet beibehalten.

Die Festsetzung zur maximalen Oberkante der baulichen Anlagen entfällt. Durch die Festsetzung einer maximalen eingeschossigen Bauweise sowie der grundsätzlichen Berücksichtigung der Nds. Bauordnung (NBauO) wird das städtebauliche Ziel, eine Höhenstaffelung der Gebäude für eine freie Sicht in die Landschaft, welche damals mit der Festsetzung der maximalen Oberkanten baulicher Anlagen verfolgt wurde, nicht grundsätzlich verfehlt. Da an dieser Stelle die Topographie von Nord nach Süd fällt, ist durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise auf beiden Seiten der vom Wiesenweg nach Westen abzweigenden Ahornstraße der Rahmen für eine Höhenstaffelung der Gebäude weiterhin gegeben. Aus diesem Grund wurden für die Bereiche südlich der Ahornstraße die maximalen Sockelhöhen für die Oberkanten der Erdgeschossböden mit 50 cm über Straßenniveau festgesetzt.

Des weiteren wird im Zuge dieser 1. Änderung eine Anpassung der Baugrenzen südlich der Planstraße mit durchgehend 3 m Abstand zur Straße, wie es ansonsten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wiesenweg" üblich ist, vorgenommen. An dieser Stelle waren ursprünglich u-förmig angeordnete Kettenhäuser geplant, für die seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes keinerlei Nachfrage besteht. Für die u-förmig angeordneten Kettenhäuser ist ursprünglich ein halbkreisförmiger Bauteppich festgesetzt worden mit einem zentralen, unüberbaubaren Platzbereich im Mittelpunkt. Durch die vorgenommene Änderung der Baugrenzen kann nun dieser "Platzbereich" ebenfalls mit überbaut werden, so dass über privatrechtliche Sticher-schließungen ca. 4 – 6 Baugrundstücke für Einzelhäuser je Bauteppich entstehen. Eine u-förmige Gruppierung ist dabei weiterhin möglich. Die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Wiesenweg" beabsichtigte Verzahnung des Baugebiets mit der Landschaft ist durch die vorgenommene Änderung weiterhin gewährleistet.

So wird innerhalb der Gemeinde Velpke der anhaltenden Nachfrage nach Einzelhäusern entsprochen, ohne an anderer Stelle neue Eingriffe in Natur und Landschaft zuzulassen. Dies entspricht den Zielen des Umweltschutzes gem. § 1a (2) BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete erfolgt, wie im Urplan bereits festgesetzt, vom Wiesenweg über eine westlich abzweigende Stichstraße mit abschließendem Wendehammer sowie vom Wiesenweg selbst. Durch die geplante Änderung der Baugrenzen werden die nun entstehenden tiefen Bauteppiche über Stichwege erschlossen, die im Plan selbst, im Sinne einer höheren Flexibilität der zukünftigen Parzellierung, nicht festgesetzt werden, sondern privatrechtlich zu sichern sind.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum bei der Straßenausbauplanung Rechnung getragen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baugenehmigungsverfahren Stellplätze auf den privaten Grundstücken für das Abstellen von Kraftfahrzeugen nachzuweisen ist.

2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

Ein öffentlicher Kinderspielplatz, im Urplan bereits festgesetzt, wird im Zuge der Umsetzung, nur wenige Meter vom vorliegenden Plangebiet entfernt realisiert werden. Die Nutzung des Spielplatzes ist für Kinder von 4 bis 12 Jahren ausgelegt. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass Kleinkindern bis zu 3 Jahren auf den privaten Grundstücken ausreichende Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Den Vorgaben des Nds. Spielplatzgesetzes ist insofern Rechnung getragen.

2.4 VER- UND ENTSORGUNG

Hinsichtlich der technischen Infrastrukturen treten durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wiesenweg" voraussichtlich keine Änderungen ein.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die nun ermöglichte Einzelhausbebauung südlich des Ahornweges, im Vergleich zu dem ursprünglichen Baukonzept von Kettenhäusern, weder Leitungsverlegungen notwendig werden, noch die Zahl der an die Kläranlage anzuschließenden Wohneinheiten steigen wird.

2.5 BRANDSCHUTZ

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden einvernehmliche Regelungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr) bei der Realisierung des Baugebietes abgestimmt.

2.6 ALTABLAGERUNGEN

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde beim Landkreis Helmstedt zu melden.

3.0 UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

3.1 EINLEITUNG

Der vorliegende Umweltbericht stellt die unter besonderer Berücksichtigung der Planungsziele und des bestehenden Planungsrechtes hervorgerufenen Umweltauswirkungen dar.

Grundsätzlich geht die Gemeinde bei der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wiesenweg" davon aus, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Die Aussagen von Fachplänen werden ausgewertet und in der Planung berücksichtigt. Auf die Erarbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird aufgrund der geringfügigen Änderungen des rechtskräftigen Plans verzichtet.

3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Wiesenweg" hat die Anpassung von restriktiven Festsetzungen für den südwestlichen Teilbereich des Urplans an die aktuelle Wohnraumnachfrage der Bevölkerung zum Ziel; eine Nachfrage nach Kettenhäusern besteht nicht und ist auch nicht zu erwarten.

Den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wiesenweg" – u. a. Deckung des Wohnraumbedarfs durch ein ökologisch orientiertes Baugebiet im Grundzentrum Velpkes und Entwicklung eines harmonischen Ortsrandes – wird durch die vorliegende Änderung, die vom Grundsatz her eher eine Modifizierung darstellt – weiterhin entsprochen.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen nahezu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Bereich der 1. Änderung.

Festgesetzt werden:

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 südlich und 0,3 nördlich der Erschließungsstraße. Eine maximal eingeschossige Bauweise wird weiterhin festgesetzt.

Die folgenden Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans beziehen sich im Einzelnen auf:

1. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkanten entfällt. Zulässig sind somit Gebäudehöhen, die im Rahmen der Nds. Bauordnung (NBauO) für eingeschossige Wohngebäude möglich sind.
2. Die Festsetzung einer Baugrenze mit durchgängig 3 m Abstand zur Straße wie im gesamten Geltungsbereich "Wiesenweg" ansonsten üblich. Hierdurch werden durch die Beibehaltung der Grund- und Geschossflächenzahl Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Eine Ausnahme bildet die unter 1. genannte Höhenentwicklung.

Durch den rechtskräftigen Ursprungsplan besteht bereits Baurecht für die Flächen, insofern bereitet die Planänderung keinen neuen Bedarf an Grund und Boden vor.

Samtgemeinde Velpke, Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ³⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{4) 5)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁶⁾

Bei der Bewertung der Umweltbelange werden die Festsetzungen des Ursprungsplans zugrunde gelegt und dem sog. Baurechtskompromiss in § 1a Abs. 3, letzter Satz BauGB gegenübergestellt. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.2.1 BESTAND

Der Urplan setzt für den Geltungsbereich bereits allgemeine Wohngebiete fest. Bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 ist durchgängig eine eingeschossige Bauweise mit maximalen Gebäudeoberkanten von 4,50 m südlich und 8,00 m nördlich der Straße festgesetzt worden. Diese Oberkanten wurden in Bezug auf die mittlere Höhe der dem Grundstück zugewandten Straßenachse festgelegt.

Die Baugrenzen südlich der Erschließungsstraße sind in Teilbereichen so gesetzt worden, dass zentrale, nicht überbaubare Platzbereiche innerhalb der Bauteppiche entstehen sollten.

3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wiesenweg" hat eine Gesamtfläche von ~ 2,0 ha und gibt in den Grundzügen die Planaussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans wieder. Die Änderungen beziehen sich auf die Ausnahme der Festsetzung für max. Gebäudehöhen sowie eine Verlegung der Baugrenzen, die eine künftige Einzelhausbebauung ermöglicht.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. §§ 18 - 21 BNatSchG basiert gem. § 1 a (3) Satz 5 BauGB auf den Darstellungen und Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wiesenweg", wonach Eingriffe bereits zulässig waren.

Durch die Vergrößerung zweier überbaubarer Bereiche südlich des Ahornweges wird durch die Beibehaltung der Grund- und Geschossflächenzahl lediglich eine andere Anordnung der zukünftigen Bebauung – nicht mehr in Form von Kettenhäusern sondern nunmehr Einzelhäuser – zugelassen. Die Art und das Maß der baulichen Nut-

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
⁴⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
⁵⁾ DIN 18005
⁶⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Samtgemeinde Velpke, Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

zung bleiben für den gesamten Geltungsbereich unverändert und somit auch der Grad der Versiegelung.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkanten wird aus dem Urplan "Wiesenweg" herausgenommen. Unter Beibehaltung der eingeschossigen Bauweise, der neuen Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe von 50 cm in Bezug zur Straße sowie unter der grundsätzlichen Beachtung der NBauO kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegende Planung kein erneuter Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird.

3.2.3 WECHSELWIRKUNGEN

Da durch die Planung kein erneuter Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird, bleiben die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern unverändert.

3.2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION

Mit ihrer Plan- und Standortentscheidung hat die Gemeinde Velpke der nachfrageorientierten Nutzung vorhandener allgemeiner Wohngebiete den Vorzügen vor neuen Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle gegeben.

3.2.5 PLANUNGSAalternativen

Die Betrachtung der Planungsalternativen bezieht sich nicht auf eine Standortdiskussion für Wohnnutzungen, da diese bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Wiesenweg" sowie der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Velpke durchgeführt wurde.

Für den Änderungsbereich besteht im Hinblick auf die Ziele der Planung, die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauentwicklungsflächen durch Modifizierung der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Wiesenweg", keine Planungsalternative.

3.3 ZUSATZANGABEN

3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung wurden zur Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans den Festsetzungen der vorliegenden Planung gegenübergestellt und durch das sog. NLÖ-Modell bilanziert.

Schwierigkeiten haben sich hierbei nicht ergeben.

Samtgemeinde Velpke, Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten. Hierbei sind insbesondere die Auswirkungen auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Belange angesprochen.

Die Umweltprüfung ergab, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen planerisch vorbereitet werden. Aus diesem Grunde wird auf die Festlegung von Überwachungsmaßnahmen verzichtet.

3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Süden von Velpke werden innerhalb von rechtskräftigen, allgemeinen Wohngebieten Modifizierungen der Festsetzungen vorgenommen.

Nachdem der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Wiesenweg" nach und nach realisiert wurde, ist der südwestliche Abschnitt aufgrund restriktiver Festsetzungen noch nicht bebaut worden.

Den geänderten Bedürfnissen bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke und dem Wunsch der Gemeinde, neue Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle zu vermeiden, wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde eine Umweltprüfung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchzuführen. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine neuen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet. Maßnahmen zur Überwachung gem. § 4 c BauGB werden nicht festgelegt.

4.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Es sind während des Planverfahrens keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden, die an dieser Stelle aufgeführt werden müssten. Die Stellungnahme des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung ist im Kapitel 2.4 "Ver- und Entsorgung" eingearbeitet worden.

5.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

5.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 18.01.2006 im Rathaus der Samtgemeinde Velpke.

Anregungen Dritter, die zu Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen führten, wurden nicht vorgebracht.

5.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 11.01.2006 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB – bis zum 09.02.2006 abzugeben.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die zu Ergänzungen der Begründung führten.

5.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde gemäß § 4a (2) BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger wurden mit Schreiben vom 23.03.2006 von der öffentlichen Auslegung vom 27.03.2006 bis zum 27.04.2006 gemäß § 3 (2) BauGB informiert und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den Umweltbericht bis zum 27.04.2006 aufgefordert.

Es wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde gemäß § 4a (2) BauGB parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Entwurf der Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 27.03.2006 bis zum 27.04.2006 durchgeführt.

Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

6.0 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

6.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Wiesenweg" befindet sich im Süden der Ortslage Velpke. Während im Norden und Osten Wohnbebauung des Baugebietes "Wiesenweg" angrenzt, befindet sich westlich eine ehemalige Eisenbahntrasse. Südlich grenzt die 1. Änderung über einen Graben hinweg an die freie Feldmark.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die 1. Änderung des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans "Wiesenweg" dar. Dabei sind nur rd. 2,0 ha im Südwesten des insgesamt ~ 8 ha großen Plangebietes von der Änderung betroffen, die hauptsächlich eine gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Liberalisierung restriktiver Festsetzungen beinhaltet.

Den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wiesenweg" – u. a. Deckung des Wohnraumbedarfs im Grundzentrum Velpke und Entwicklung eines harmonischen Ortsrandes – wird durch die vorliegende Änderung, die vom Grundsatz her eher eine Aktualisierung/ Modifizierung darstellt – entsprochen.

Durch die Überplanung eines bereits geplanten Bereiches wird der Anforderung des Baugesetzbuches (BauGB) in § 1a (2) entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Neue erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet.

6.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) fand am 18.01.2006 im Rathaus der Samtgemeinde Velpke statt. Anregungen, die zu Änderungen der Planfestsetzungen führten, sind in diesem Verfahren nicht eingegangen.

In der Zeit vom 11.01.2006 bis zum 09.02.2006 erfolgte gem. § 4 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans. Es wurde eine Anregung zur Ver- und Entsorgung des Gebietes abgegeben, die zur Ergänzung der Begründung führte.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB erfolgte gem. § 4a (2) BauGB parallel zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB. Weder

Samtgemeinde Velpke, Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

von Bürgerinnen und Bürgern noch von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

6.3 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen gewesen, dass es sich bei vorliegender Planung um die 1. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, so dass bereits Baurecht für das Gebiet besteht.

Die vorgebrachte Anregung zur Ver- und Entsorgung führte zur Ergänzung der Begründung. Weitere Stellungnahmen, die zu Änderungen der Planfestsetzungen bzw. Ergänzungen der Begründung führte, wurden weder von Bürgern noch von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Der Bebauungsplan „Wiesenweg“, 1. Änderung wurde vom Rat der Gemeinde Velpke am 15. Juni 2006 als Satzung beschlossen. Der Begründung und dem Umweltbericht wurden zugestimmt.

7.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

7.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

Das allgemeine Vorkaufsrecht ist durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

7.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

7.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Straße erfolgt durch den Erschließungsträger.

7.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ⁷⁾
- Grenzregelung ⁷⁾
- Enteignung ⁷⁾

⁷⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Samtgemeinde Velpke, Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Die Kosten der Planung sind gemäß städtebaulichem Vertrag vom Erschließungsträger zu übernehmen. Der Gemeinde entstehen insofern voraussichtlich keine Kosten.

9.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 27.03.2006 bis einschließlich zum 27.04.2006 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 15. Juni 2006 durch den Rat der Gemeinde Velpke unter Berücksichtigung der Stellungnahmen beschlossen.

Velpke, den 13.07.06

gez. Schlichting
(Bürgermeister)

Siegel

Gemeindedirektor



4