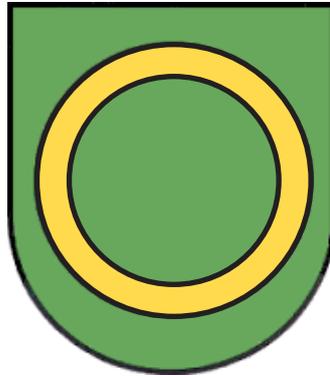


**Gemeinde Groß Twülpstedt
Ortsteil Groß Sisbeck**



Bebauungsplan Am Brink

Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich gem. § 13b BauGB

Begründung

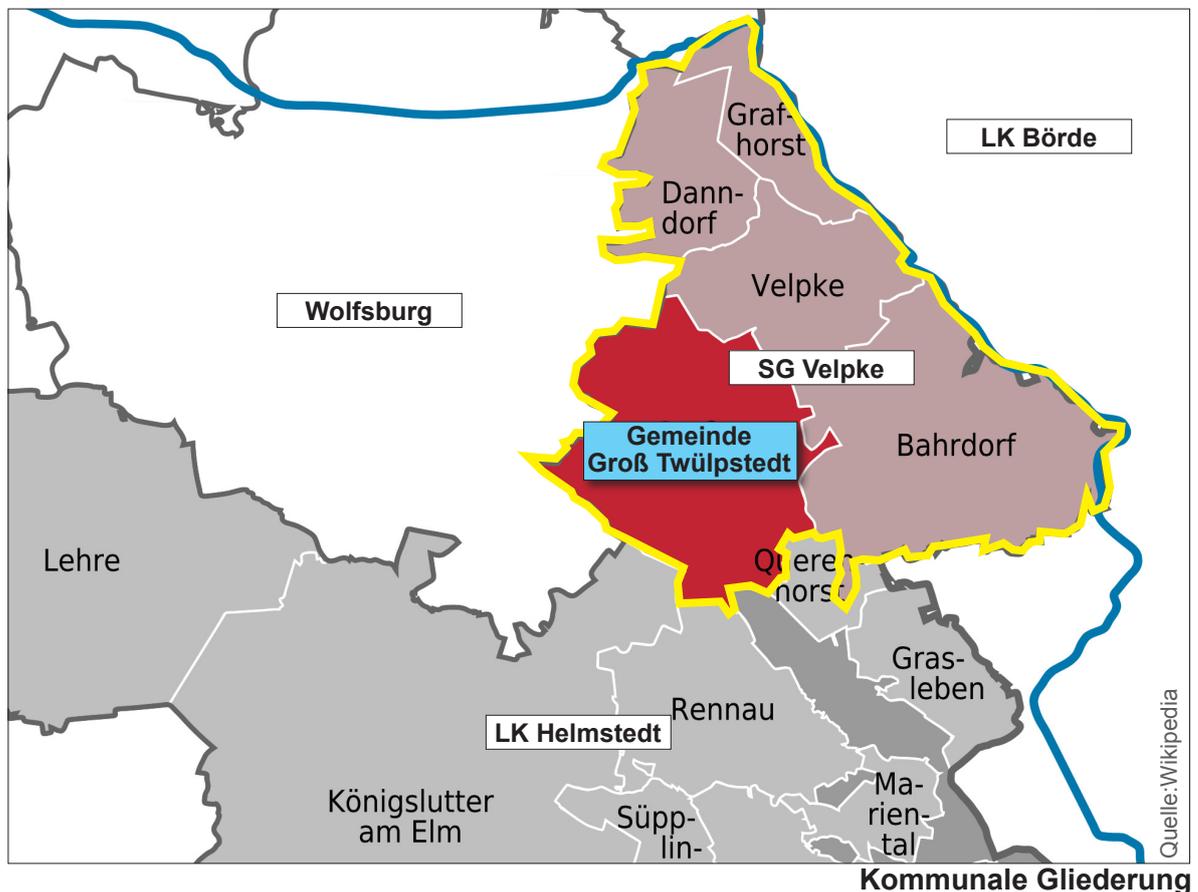
Fassung § 10 Abs. 3 BauGB



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Bauungs- und Erschließungskonzept	7
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm	8
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm	8
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Bauungsplan	11
3.5 Vorrangige Innenentwicklung	12
4. Ver- und Entsorgung	13
5. Immissionen	14
6. Bodengutachten	14
7. Umweltbelange	15
8. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	18
9. Festsetzungen des Bebauungsplanes	19
9.1 Räumlicher Geltungsbereich	19
9.2 Art der baulichen Nutzung	19
9.3 Maß der baulichen Nutzung	20
9.4 Baugrenzen	21
9.5 Bauweise	21
9.6 Verkehrsflächen	21
9.7 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
9.8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	22
9.9 Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen	22
10. Flächenbilanz	22
11. Bodenordnung	22
12. Kosten	22
13. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	22
14. Nachrichtliche Übernahmen	24
15. Bauleitplanverfahren - Abwägung	25
16. Verfahrensvermerk	25
Anhang	
Umweltbericht	
Bauleitplanverfahren - Abwägung	

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Samtgemeinde Velpke bildet den nördlichen Teil des Landreises Helmstedt, sie liegt zwischen dem Mittelzentrum Helmstedt im Süden und dem Oberzentrum Wolfsburg im Nordwesten. Östlich des Samtgemeindegebietes verläuft die Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt mit dem Landkreis Börde.

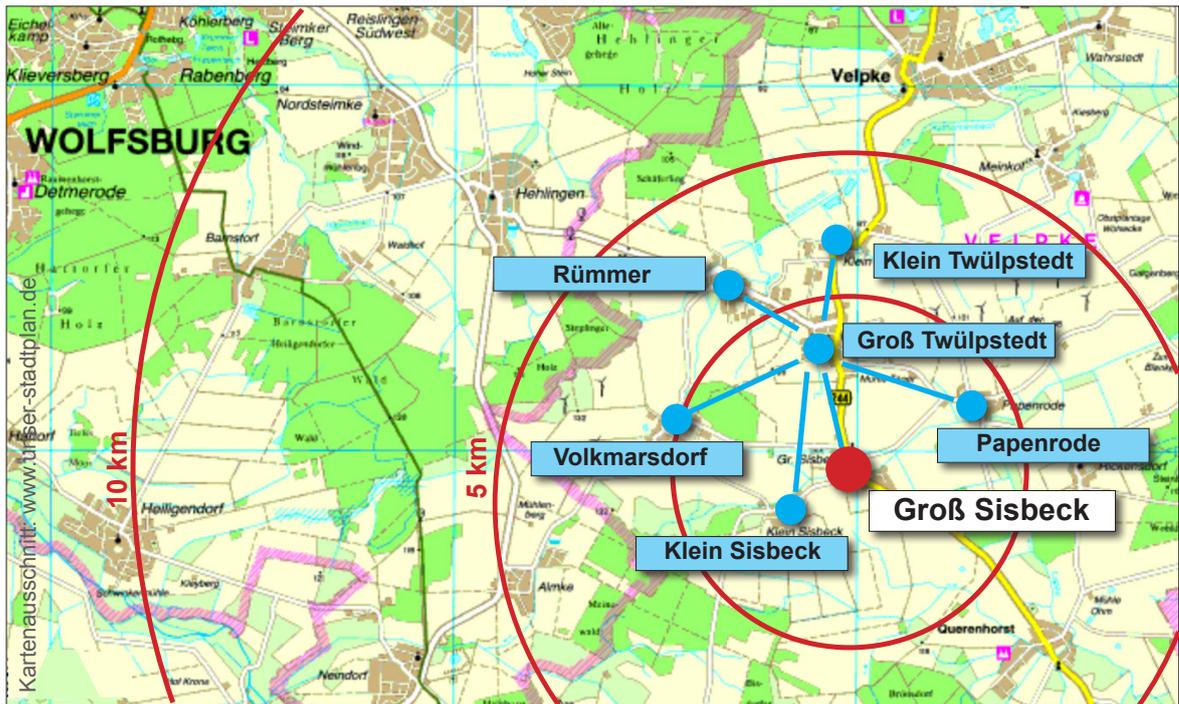


Das Gebiet der Samtgemeinde Velpke hat eine Fläche von rund 120 km². Zur Samtgemeinde gehören die Mitgliedsgemeinden Bahrdorf, Dannendorf, Grafhorst, Groß Twülpstedt und Velpke. Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist Velpke. Insgesamt leben rund 12.700 Menschen in den 16 Ortsteilen und Siedlungen der Samtgemeinde.

Die Ausstattung in der Samtgemeinde mit Läden und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, die medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheke, das Bildungsangebot mit Kindertagesstätte, Grundschule und Oberschule sowie zahlreiche Sozialeinrichtungen u.a. eine Seniorenwohnanlage sind vorhanden und erfüllen die Anforderungen einer grundzentralen Versorgung.

Für die Sport- und Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Einrichtungen wie Sporthallen, Sportplätze, Tennisplätze und Reitanlagen sowie zahlreiche Vereine, Feuerwehren und Kirchengemeinden an.

Ergänzend trägt auch die groß- und kleinräumige landschaftliche Lage mit der Einbettung zwischen dem Naturpark Elm-Lappwald und dem Naturpark Drömling sowie die Nähe zu Naherholungs- und Freizeitbereichen zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Insbesondere bietet die regional bekannte Velpker Schweiz mit Wald- und Wasserflächen abwechslungsreiche Erholungsmöglichkeiten innerhalb der Samtgemeinde.



Räumliche Lage

Die Gemeinde Groß Twülpstedt liegt im Südwesten des Samtgemeindegebietes und ist mit über 2.600 Einwohnern und einer Fläche von 36,5 km² nach Velpke die zweitgrößte Gemeinde der Samtgemeinde Velpke. Zur Gemeinde Groß Twülpstedt gehören die Ortsteile von Groß Sisbeck, Klein Sisbeck, Klein Twülpstedt, Papenrode, Rümmer und Volkmarsdorf, diese liegen ringförmig um den um den zentral gelegenen Ortsteil von Groß Twülpstedt. Die Ortschaft Groß Sisbeck liegt im Süden des Gemeindegebietes.

In Groß Twülpstedt befinden sich als öffentliche Einrichtungen die „Grundschule Am See“ und die Kindertageseinrichtung „Pustebume“.

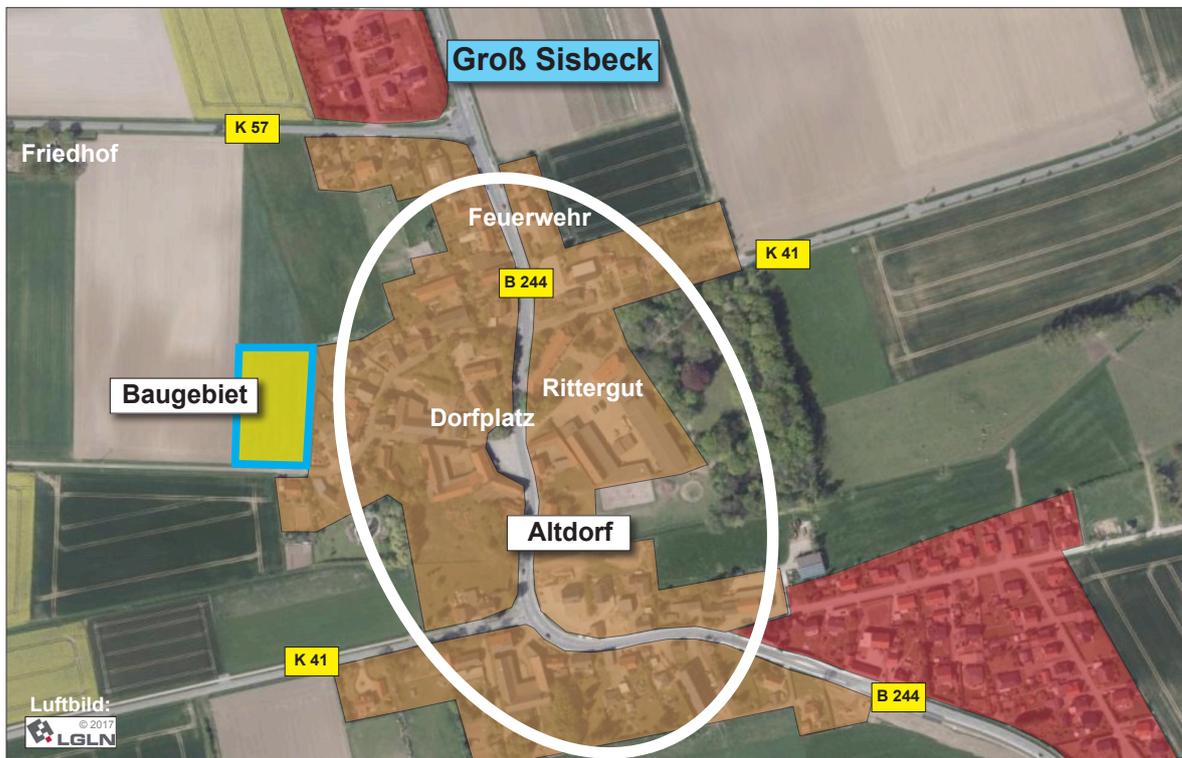
Die benachbarten, zentralen Orte mit ihren infrastrukturellen Angeboten zur Deckung des täglichen und des speziellen Bedarfs sind auf kurzem Weg über das Netz der Landes- und Bundesstraßen eingebunden. Das Grundzentrum Velpke ist in 6 km, das Mittelzentrum Helmstedt in 17 km und das Oberzentrum Wolfsburg ist in 15 km Entfernung erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr mit den Buslinien 380, 382, 383 und 394 verbindet Groß Sisbeck mit den benachbarten zentralen Orten. Die Bushaltestelle 'Groß Sisbeck' ist vom Baugebiet in 150 m zu erreichen.



Ortsdurchfahrt B 244 'Sesbeck'

Groß Sisbeck wurde erstmals im Jahre 1150 unter dem Namen Sesbeke erwähnt, Heute ist das Dorf ein Ortsteil von Groß Twülpstedt.



Siedlungsstruktur Groß Sisbeck

Groß Sisbeck gliedert sich siedlungshistorisch und von der Nutzungsstruktur in das ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Altdorf und in Wohnbaugebiete aus der zweiten Hälfte des 20-zigsten Jahrhunderts.

Das ursprüngliche Altdorf mit den unregelmäßig angeordneten Hofstellen und dem unregelmäßigen Straßen- und Wegeverlauf hat die typische Struktur eines Haufendorfes, die auf eine ungeplante Besiedlung zurückzuführen ist. Die Ortsmitte wird geprägt vom Rittergut und der alten Schule. Südlich des Rittergutes bildet der Verlauf des Gewässers 'Kleine Lapau' eine Zäsur zwischen den nördlichen und südlichen Siedlungsflächen. Wohngebiete entstanden sukzessive im Südosten und Norden der Ortslage.



Rittergut Voges

Bekannt ist Groß Sisbeck durch das Rittergut. Das Gut mit 300 Hektar Acker- und Weideland war von 1619 im Besitz der Herzogin Elisabeth zu Braunschweig und Lüneburg. Hiernach wechselte der Besitz 1625 an die Herren von Bartensleben, 1631 an die Familie Conring und 1914 an die Familie Voges. Das Gutshaus wurde im 17. Jahrhundert auf den Mauern eines Vorgängerbaues errichtet. 1885 erfolgte der Anbau eines Wasserturmes.

Neue Wohngebiete sind in den letzten zwanzig Jahren nicht entwickelt worden. Dadurch lässt sich die aktuelle Nachfrage nach Bauplätzen erklären. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es für die neuen Grundstücke des Bebauungsplanes schon eine große Anzahl an Bewerbern, die fast ausschließlich Einwohner aus Groß Sisbeck und den umliegenden Ortschaften sind, bzw. ehemalige Einwohner, deren Wunsch es ist, nach Groß Sisbeck zurückzukommen. So lässt sich der große Bedarf an einer `echten Eigenentwicklung` in Groß Sisbeck erklären und begründen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken sind innerhalb von Groß Sisbeck ausgeschöpft. Freie Baugrundstücke in erschlossenen Neubaugebieten sind nicht mehr verfügbar. Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll die Bereitstellung von Bauplätzen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht werden.



Das Baugebiet `Am Brink` und der westliche Siedlungsrand von Groß Sisbeck

Als potentieller Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen bietet sich eine ca. 0,8 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen der Ortslage an. Das Plangebiet liegt nördlich der Straße `Am Brink` und schließt an die vorhandene, westlich gelegene Bebauung an.



`Am Brink` und `Feuergasse`

Die Flächen des Plangebietes stehen kurzfristig zur Verfügung und bieten die Möglichkeit einer wirtschaftlichen, verkehrlichen Erschließung über das innergemeindliche Straßennetz. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes 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. Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen in der Ortschaft Groß Sisbeck nicht zur Verfügung.

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

Der Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt hat im Dezember 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Am Brink` beschlossen.

2. Bauungs- und Erschließungskonzept

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Groß Sisbeck, nördlich der Straße `Am Brink`. Es hat eine Größe von ca. 0,8 ha und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden.



Bebauungskonzept Am Brink

Im Osten grenzt es an die vorhandene Bebauung von Groß Sisbeck. Im Norden und Westen liegen landwirtschaftliche Flächen.

Das Bauungskonzept sieht eine beidseitige Bebauung entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße vor. Im Norden des Baugebietes ist eine Wendeanlage geplant, die bei einer eventuellen, zukünftigen Erweiterung als Baufläche umgenutzt werden kann.

Die insgesamt 9 Baugrundstücke haben eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 650 m².

Das östlich angrenzende Dorfgebiet ist vorrangig mit 1- bis 2-geschossigen Haupt- und Nebengebäuden in offener Bauweise bebaut, die vorrangig der Wohnnutzung dienen. Diese Nutzung und Bauweise mit Wohngebäuden soll auch für das Plangebiet zulässig sein.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser und die Entsorgung von Schmutzwasser können durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der Straße `Am Brink` sicher gestellt werden. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Stichweges verlegt.

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Straßenflächen wird über einen RW-Kanal in ein unterirdisches Regenrückhalte Kastensystem im Süden des Baugebietes geleitet. Von dort gelangt das gedrosselte Regenwasser über vorhandene Leitungskanäle der Feldmarkinteressentschaft zur `Kleinen Lapau`.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das Landes-Raumordnungsprogramm in der jetzigen Fassung basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994. Es wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2007/2008 grundlegend novelliert. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung, das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 ist am 17.02.2017 in Kraft getreten.

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

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Samtgemeinde Velpke in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen (Landesraumordnungsprogramm Nds. 2008).

In den Metropolregionen sollen die Innovationstätigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur entwickelt werden.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Aufgabe der Regionalplanung ist es, übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen und fortzuschreiben, sowie alle raumbedeutsamen Planungen aufeinander abzustimmen. Dabei handelt es sich um die Gesamtheit der auf das Verbandsgebiet bezogenen Planung entsprechend den ökologischen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und sonstigen infrastrukturellen Erfordernissen. Dies gilt z.B. gleichermaßen für das Regionale Raumordnungsprogramm wie für andere gemeindeübergreifende Vorhaben wie regionale Verkehrsprojekte, Freiraumschutz und Entwicklung oder Standortkonzepte für eine regional verträgliche Windenergienutzung. Im Interesse einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadt- und Regionalentwicklung werden die unterschiedlichen öffentlichen Ansprüche an den Raum durch die Regionalplanung abgewogen und in nachfolgende Planverfahren als Rahmensetzung eingebracht. Hier ist insbesonde-

re die gemeindliche Bauleitplanung (Bebauungs- und Flächennutzungspläne) berührt.

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

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

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig weist in der Samtgemeinde Velpke dem Ortsteil Velpke die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu.

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 Regionalverbandes Großraum Braunschweig weist in der Samtgemeinde Velpke dem Ortsteil Velpke die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu.

Auch außerhalb der Zentralen Orte ist daher eine nennenswerte Siedlungsentwicklung möglich. In § 2 Abs. 2 Nr. 11 Satz 2 ROG wird die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung benannt, womit der grundgesetzlichen verankerten Planungshoheit der Gemeinden Rechnung getragen wird. In Gemeinden mit gleich bleibender Einwohnerzahl ist eine Siedlungstätigkeit möglich, da aufgrund der Verkleinerung der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt die Zahl der Haushalte zunimmt.

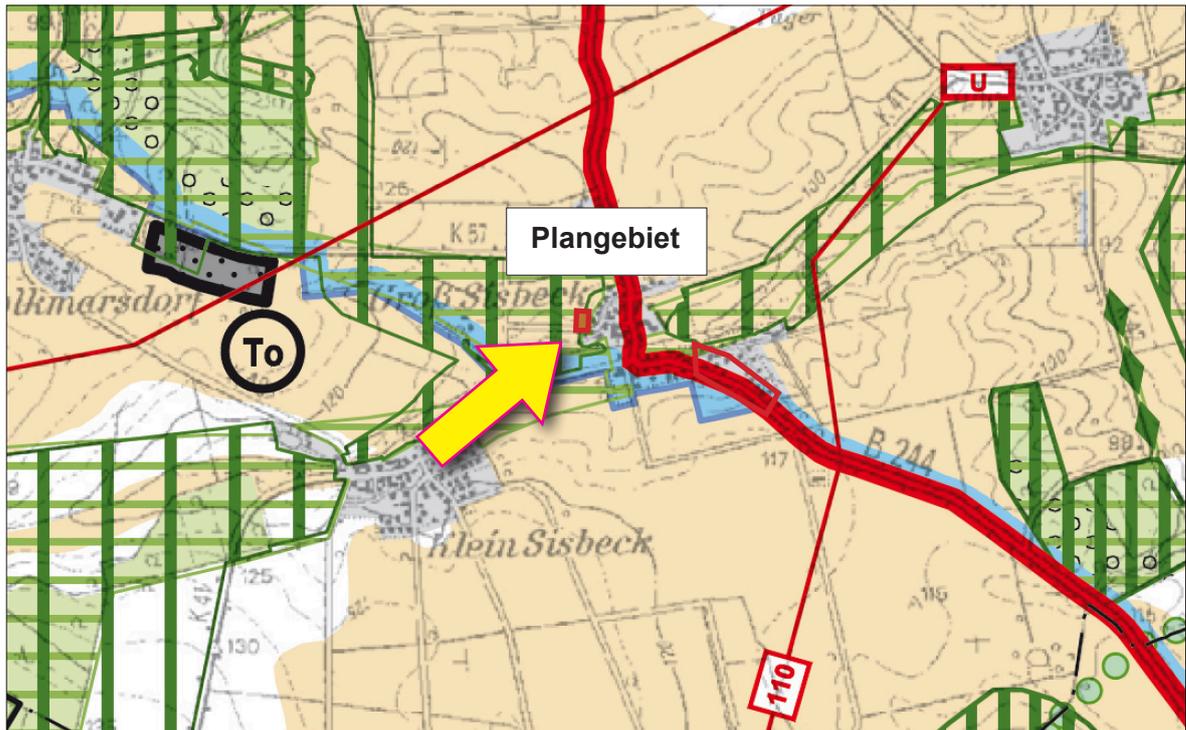
Sämtliche Standorte ohne Funktionszuweisung als Zentraler Ort oder die nicht auf Siedlungsachsen liegen, unterliegen der sogenannten Eigenentwicklung, womit der grundgesetzlichen verankerten Planungshoheit der Gemeinden Rechnung getragen wird. Unter Berücksichtigung der demographischen Rahmenbedingungen, der vorhandenen Baulandreserven in Bauleitplänen und Reserven in Baulücken soll an diesen Standorten ein ausreichendes Wohnbaulandangebot für die ortsansässige Bevölkerung ortsspezifisch sichergestellt werden.

Ein Grund für den Bedarf an neuen Bauplätzen in Groß Sisbeck ist der lange Zeitraum von über 20 Jahren in dem keine Bauplätze ausgewiesen wurden. Der Bebauungsplan für das Baugebiet Mühlenhop mit 9 Wohneinheiten wurde bereits im Jahr 1998 rechtskräftig.

Desweiteren dient der neue Bebauungsplan Am Brink der Fortentwicklung und dem Erhalt vorhandener Ortsstrukturen und der Schaffung stabiler Einwohnerzahlen. Diese sind in den Jahren von 2004 bis 2017 geringfügig von 310 auf 287 gefallen.

Der vorliegende Bauleitplan berücksichtigt somit eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung für Groß Sisbeck., die an den Grundsätzen der Eigenentwicklung ausgerichtet 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-jährigen Planungshorizont auszurichten. Die vorliegende Planung mit 9 Wohneinheiten unterschreitet den Regelwert der Eigenentwicklung um 1 Wohneinheit, sie entspricht einem 9-jährigen Planungshorizont.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Planung aus raumordnerischer Sicht vertretbar ist. Eine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte ist nicht zu erwarten.



Auszug RROP 2008 RGB

Im Regionalen Raumordnungsprogramm liegt die Änderungsfläche außerhalb des vorhandenen bzw. planerisch gesicherten Siedlungsbereiches.

Die zeichnerische Darstellung des RROP stellt für das Plangebiet *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dar. Die Ausweisung erfolgt zum Schutz einer nachhaltigen Landbewirtschaftung für Gebiete mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial. Weiterhin schließen westlich und östlich von der Ortslage schmale Korridore mit der Ausweisung *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* und *Vorbehaltsgebiet Erholung* an.

Da die Ausweisung als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* nicht nur das Plangebiet betrifft, sondern für alle an den Siedlungsbereich von Groß Sisbeck anschließenden Landschaftsteile erfolgt, ergeben sich keine Alternativen der Ortsentwicklung. Des weiteren ist die Größe des Planvorhabens so gering, dass in Abwägung der unterschiedlichen Belange einer sinnvollen Siedlungsentwicklung gegenüber den Belangen der Landwirtschaft, der Natur und Landschaft sowie der Erholung der Vorrang eingeräumt wird.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nördlich der Straße `Am Brink` Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13b BauGB. Danach kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

3.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Bauvorhaben sind dann zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brink“ erfolgt auf der Grundlage des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Für dieses Verfahren liegen die Voraussetzungen gem. § 13b BauGB vor, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen wird und die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 10.000 Quadratmeter beträgt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB ist befristet; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird

- von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von dem Monitoring nach § 4c BauGB
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird der Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung des Gebietes.

Rechtsgrundlagen für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VO-RIS 21072) § 17 geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- die Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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.

3.5 Vorrangige Innenentwicklung

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

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

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

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

Die neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung der Bodenschutzklausel durch die erweiterten Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) und ist wie diese vor dem Hintergrund der Zielstellung des Bundes zu sehen, die 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 „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Im Übrigen unterliegen die davon berührten Belange der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB.

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 Groß Sisbeck auf der Grundlage einer Luftbildauswertung und einer örtlichen Bestandsaufnahme das Potential an innerörtlichen Frei- und Brachflächen und Baulücken ermittelt.

Freie Baugrundstücke, rückwärtige Gartenflächen und sonstige Freiflächen, die unter ortsplannerischen Gesichtspunkten für eine Bebauung geeignet wären, sind nur im sehr begrenzten Umfang erkennbar.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg. In Ergänzung zu den vorhandenen Leitungsnetzen der Straße `Im Brink` werden die erforderlichen zusätzlichen Leitungen innerhalb der Planstraße verlegt.

Wasser und Schmutzwasser

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung erfolgen durch den Wasser-Verband Vorsfelde. Die Ver- und Entsorgung der Neubebauung kann im Anschluss an die vorhandenen Leitungen geschehen.

Die Schmutzwasser werden in der vorhandenen Teichkläranlage in Groß Sisbeck gereinigt. Mittelfristig ist ein Anschluss von Groß Sisbeck an die zentrale Kläranlage in Bahrdorf vorgesehen.

Niederschlagswasser

Das von den bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte im Idealfall, dort wo es anfällt, durch Versickerung direkt oder per Zwischenspeicherung wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Dadurch werden die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasseranreicherung unterstützt sowie bei einem Starkregen die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in die Gewässer reduziert und die Belastung der Gewässer verringert.

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

Nach den Ergebnissen des Bodengutachtens¹ ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Straßenflächen wird über einen RW-Kanal in ein unterirdisches Regenrückhalte Kastensystem im Süden des Baugebietes geleitet.

Von dort gelangt das gedrosselte Regenwasser über vorhandene Leitungskanäle der Feldmarkinteressentschaft zur `Kleinen Lapau`.

Zur weiteren Entlastung des Kanalnetzes und der Vorflut wird vom Unterhaltungsverband Oberaller auf die Möglichkeit der privaten Brauchwassernutzung hingewiesen. Das gespeicherte Regenwasser kann im Haushalt für die Toilettenspülung und fürs Wäschewaschen und für die Bewässerung der Gärten genutzt werden.

1 Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, bsp ingenieure GmbH, Braunschweig, 09.07.2019

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.

Müllentsorgung

Im Landkreis Helmstedt erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

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

5. Immissionen

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Flächen. Durch die Bewirtschaftung der Flächen können Stäube, Gerüche und Geräusche entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren sind. Gerade in der Bestell- und Erntezeit ist mit Immissionen auch in den späten Abendstunden, nachts und in den frühen Morgenstunden zu rechnen.

Um möglichen Immissionen entgegenzuwirken, werden Anpflanzungen in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

6. Bodengutachten

Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Bodengutachten² von der bsp Ingenieure GmbH erstellt. Für das geplante Baugebiet „Am Brink“ wurden Erkundungen der Bodeneigenschaften für den Kanalbau, für den Neubau von Straßen und Wegen sowie Untersuchungen der vorhandenen Asphaltdecke der Straße `Am Brink` auf Schadstoffe vorgenommen. Weiterhin erfolgte eine Einschätzung zur Versickerungsfähigkeit der Böden.

Die vorliegenden Bodenverhältnisse stehen der geplanten Realisierung des Baugebietes nicht entgegen und werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Hinweise zur Regenwasserversickerung

Die Bedingungen für eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser werden in der DWA – A138 benannt. Hierbei bestehen insbesondere folgende Forderungen:

- Durchlässigkeit der anstehenden Böden im Bereich zwischen 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s.
- Ausreichend mächtiger Sickerraum, d. h. Mindestabstand zwischen Versickerungselement und Mittlerem höchstem Grundwasserstand (MHGW; meist $\approx 1,0$ m).
- Ausreichender Abstand zu Kellern und anderen baulichen Anlagen.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Boden- und Grundwassersituation ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden nicht möglich.

Im oberflächennahen Bereich kann es nach starken Niederschlagsereignissen und feuchten Witterungsperioden im Bereich der schluffigen Sande zu Staunässe durch Versickern des Niederschlagswasser kommen.

2 Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, bsp ingenieure GmbH, Braunschweig, 09.07.2019

Hinweise zu den Gebäudegründungen

Grundsätzlich werden für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 erforderlich. Im Rahmen der Gründungsberatung werden die Bemessungsangaben für die Tragwerksplanung (zulässige Bodenpres-

sungen, Bettungsziffern, Setzungen, etc.) sowie die Angaben zur Bauwerksabdichtung mitgeteilt.

Nicht unterkellerte Bauweise

Bei nicht unterkellerten Bauweise und einer Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten liegen die Gründungssohlen der Gebäude bei frostsicherer Einbindung (ca. $t = 1,0$ m unter GOK) im Sand der Schicht 3 bzw. im Geschiebemergel der Schicht 4. Der Sand ist bei einer mindestens mitteldichten Lagerung und der Geschiebemergel ist bei einer mindestens steifen Konsistenz ausreichend tragfähig und grundsätzlich in der Lage, die Bauwerkslasten setzungsverträglich aufzunehmen. Weich konsistente Böden in der Gründungssohle sind nicht ausreichend tragfähig und gegen gut verdichtbares Material auszutauschen (Material- und Verdichtungsanforderungen s. Kap. 8). Aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden bzw. der hohen Grundwasserstände ist voraussichtlich eine Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich.

Unterkellerte Bauweise

Bei unterkellerten Bauweise liegen die Gründungssohlen der Gebäude (ca. $t = 2,5$ m unter GOK) im Geschiebemergel der Schicht 4. Der Geschiebemergel ist grundsätzlich gut tragfähig und in der Lage die Bauwerkslasten setzungsverträglich aufzunehmen. Weich konsistente Böden in der Gründungssohle sind nicht ausreichend tragfähig und gegen gut verdichtbares Material auszutauschen (Material- und Verdichtungsanforderungen s. Kap. 8). Die Keller sind aufgrund der schwach durchlässigen Böden voraussichtlich gegen drückendes Wasser abzudichten.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Der vorliegende Umweltbericht³, der formal nicht erforderlich ist, beinhaltet die Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange und wird zur fachlichen Information der Begründung insgesamt als Anhang beigefügt und nachfolgend teilweise zitiert.

Der Bereich des geplanten Baugebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt. Ackerflächen und Grünflächen, schließen sich auch weiter in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung an. Östlich des Plangebietes befinden sich Siedlungsflächen mit Wohnbebauung mit strukturarmen bis durchschnittlich strukturierten Gärten.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzes, also FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet unterliegt derzeit auch keinem gesetzlichen Schutzstatus als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Desweiteren sind Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten und deren

³ Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Brink", Büro Dipl.-Ing. A. Schmolke Garten- und Landschaftsarchitekt, Meine. 01/2019

Lebensräumen im Sinne des Artenschutzes nicht erkennbar. Kenntnisse von Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tierarten im Gebiet liegen nicht vor.

Pflanzen- und Tierwelt sind aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und des relativ hohen menschlichen Einflusses in der Umgebung stark überformt, die Vorkommen der Situation angepasst. Die faunistische Bedeutung ist als gering einzustufen.

Grundsätzlich findet bei Durchführung des Planverfahrens eine moderate Erweiterung des bebauten Siedlungsbereiches statt. Es ergeben sich grundlegende Nutzungsänderungen für die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die überbaut, versiegelt und in Gartenflächen umgewandelt wird.

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

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

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

Auswirkungen der Bebauungsplanung (s.a. Umweltbericht Ziff. 4.2)

Gesetzliche Grundlage

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 auf die einzelnen 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 Verkehrswege mit 100% Versiegelung. Die Versiegelung der Bodenfläche durch Verkehrsflächen, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen verursacht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, da die Erdoberfläche verändert wird und verloren geht. Zusätzlich führt bei dem anstehenden Pseudogleyboden (Stau-

wasserboden) das Befahren mit schweren Baufahrzeugen zu einer weiteren Bodenverdichtung. Die natürlichen Bodenfunktionen werden stark beeinträchtigt.

Wasser

Bei Durchführung der Planung ist anzunehmen, dass das anfallende Regenwasser (von der Straße, den Dachflächen und den Zuwegungen) aufgrund des Stauwasserbodens nur sehr eingeschränkt versickern kann. Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Straßenflächen wird über einen RW-Kanal in ein unterirdisches Regenrückhalte Kastensystem im Süden des Baugebietes geleitet. Von dort gelangt das gedrosselte Regenwasser über vorhandene Leitungskanäle der Feldmarkinteressentschaft zur `Kleinen Lapau`.

Auf den privaten Grundstücken sollten eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung ermöglicht oder eine Versickerung des Regenwassers in offenen Versickerungsmulden vorgesehen werden. In niederschlagsreichen Zeiten könnte das überschüssige Wasser zudem durch einen Notüberlauf über den Regenwasserkanal abgeführt werden.

Unter der Annahme, dass das anfallende Regenwasser zum Teil im Baugebiet verbleibt bzw. versickert werden kann und die grundwasserbelastende landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird, kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser als nicht erheblich eingestuft werden.

Klima/Luft

Die geplante Bebauung geht mit einer Zunahme an warmluftproduzierenden Flächen (Dach-, Wand- und befestigte Flächen) einher, was sich lokal auf das Kleinklima im Baugebiet auswirken kann. Die offene Bebauung mit Wohngebäuden wird in dem gegebenen Ausgleichsraum einschließlich der Gärten (privat) die Durchgängigkeit der Strukturwindzirkulation nicht erheblich gefährden, wodurch der Verlust an Kaltluftproduzierenden Flächen ausgeglichen werden kann.

Pflanzen/Tiere

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust der vorhandenen Vegetationsstrukturen (Grünland), was auch den Verlust potentieller Habitate für die Fauna mit sich bringt. Die Bauphase führt temporär zu verstärkten Lärmbelastungen im Raum.

Die Folgen der Baumaßnahme sind für Fauna und Flora erheblich. Das Gebiet ist zudem vorgesehen als Verbundfläche zum Aufbau naturnaher Biotoptypen und Strukturen sowie als Landschaftsschutzgebiet. In dem Wohngebiet werden jedoch auch Gärten mit neuen Gehölzstrukturen entstehen, die mit einer entsprechenden Planung auch strukturreich gestaltet werden können, so dass mit der Baumaßnahme der Aufbau des Verbundnetzes nicht erheblich gefährdet wird. In der Umgebung sind mögliche Ausweichräume für die Fauna zusätzlich gegeben. Im B-Plan festgesetzt sind Gehölzanpflanzungen entlang der westlichen Seite im Plangebiet (Planungsbüro Schütz 2018, Bebauungsplan Am Brink). Die Anlage neuer Gehölzstrukturen kann die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna zu einem kleinen Teil ausgleichen. Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen lassen sich jedoch ausschließlich unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Pkt. 4.3) vermeiden sowie Verbotstatbestände gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG unterbinden.

Landschaftsbild/ Erholung

Der Planungsraum besitzt für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung nur eine geringe Bedeutung. Das Plangebiet liegt auf einer Grünlandfläche. Durch die neu entstehenden Hausgärten können das Landschaftsbild und der Erholungswert mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgewertet werden.

Mensch

Während der Bauphase wird es temporär verstärkt zu Lärmbelastungen v.a. für die Anwohner des westlichen Ortsrandes kommen. Die geplante Bebauung wird ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld in Groß Sisbeck jedoch nicht gefährden.

Fazit

Mit der Baumaßnahme werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt. Einen erheblichen Verlust ist für die folgenden Biotopstrukturen zu verzeichnen: Mesophiles Grünland (GMS) = 7.101 m²

Für die o.g. Schutzgüter wurde zum Teil ein besonderer Schutzbedarf angezeigt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten bei der Realisierung des Bauvorhabens daher berücksichtigt werden.

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

Das festgesetzte Pflanzgebot in Nachbarschaft zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen schafft einen angemessenen Übergang zwischen besiedelten Flächen und der freien Landschaft.

8. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

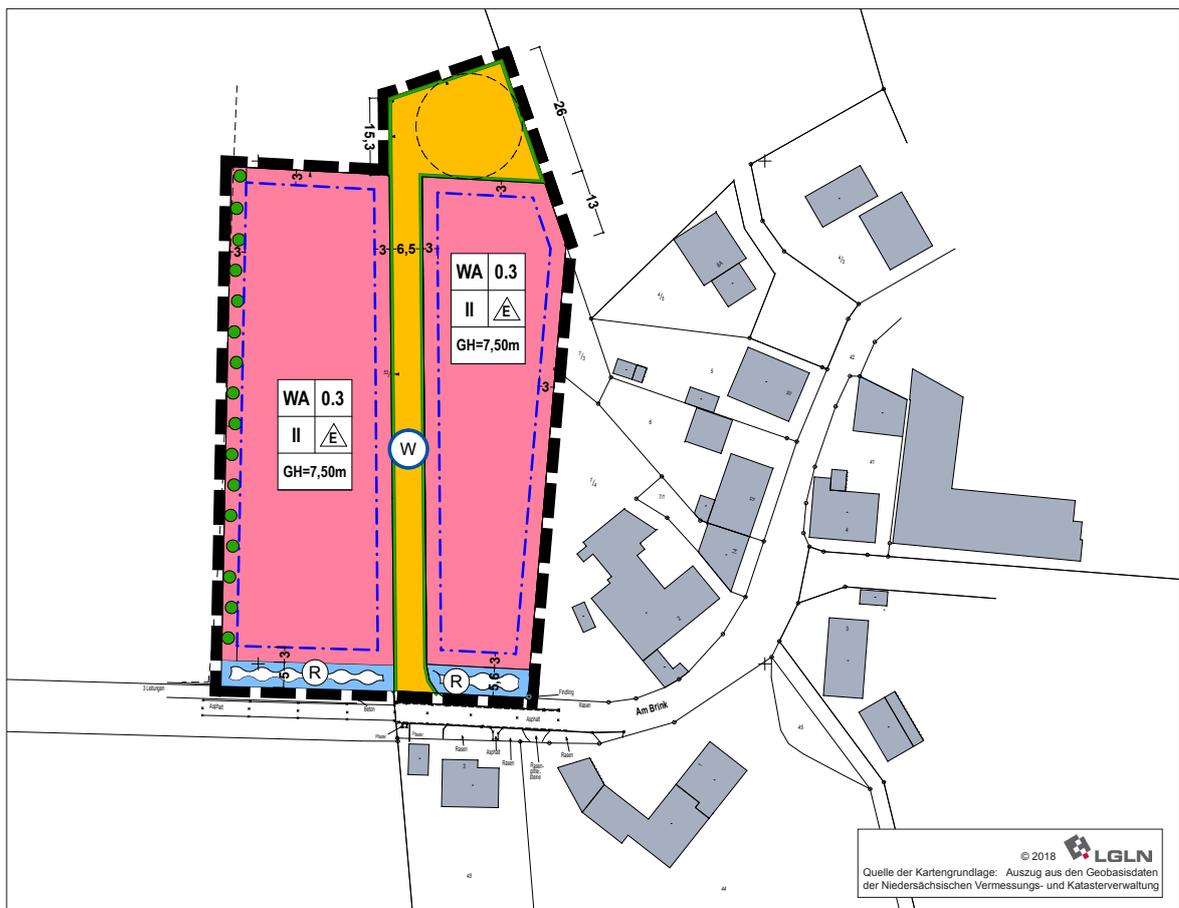
Die Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG hat zum Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb der besonderen Schutzgebiete zu erhalten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorrangig zu vermeiden und zu minimieren.

Als grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplans die Begrenzung der Versiegelung (GRZ) und Randeingrünung des Baugebietes mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollten durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt hat ein Ausgleichsbedarf von 17.856 Werteinheiten ergeben. Eine Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB erfolgt. Danach gilt mit Verweis auf den § 13a BauGB, dass die zu erwartenden Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

9. Festsetzungen des Bebauungsplanes



Zeichnerische Festsetzungen

9.1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Groß Sisbeck, nördlich der Anliegerstraße 'Am Brink'.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst eine ca. 0,7 ha große, südwestliche Teilfläche des Flurstückes 53 in der Flur 2 der Gemarkung Groß Sisbeck.

9.2 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13b BauGB 'Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren' aufgestellt. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass die 'Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet' wird. Der Begriff Wohnnutzungen wurde vom Gesetzgeber nicht näher definiert. Zur Rechtssicherheit wird daher der 'Nutzungskatalog' eines allgemeinen Wohngebietes eingeschränkt. Die allgemein zulässige Nutzungen der nicht störenden Handwerksbetriebe und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 5 ausgeschlossen.

Weiterhin sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

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

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Groß Sisbeck und die Ortsrandlage des Plangebietes in Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung. Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens in Abwägung mit einer möglichen, sinnvollen Durchgrünung unter ökologischen und siedlungsklimatischen Aspekten und erfüllen die Bedürfnisse nach wohnungsnahen Gartenflächen.

9.3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

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

9.3.2 Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhe

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen berücksichtigt die veränderten Vorstellungen und Wünsche der Bauherren. Während früher das 'normale' 1-geschossige Einfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschoss das Erscheinungsbild der Neubaugebiete prägte, ist heute ein Pluralismus an 'modernen' Baustilen vertreten: Mediterrane Villen, kubistische 'Bauhäuser' und das gesamte sonstige Sortiment der Fertighausanbieter. Zu beobachten ist der Trend nach Häusern, die vom Erscheinungsbild wie 2-geschossige Gebäude aussehen aber unter Ausschöpfung des Bauordnungsrechts noch als 1-geschossige Gebäude eingestuft werden. Diesem Trend will die Gemeinde sich nicht widersetzen und schafft daher die Möglichkeit einer echten 2-geschossigen Bauweise. Um einer nicht gewünschten gänzlich unterschiedlichen Höhenentwicklung von 1- und 2-geschossigen Gebäuden entgegen zu wirken, wird eine einheitliche Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m festgesetzt.

Das Gelände des Plangebietes topografisch bewegt ist, wird die natürliche mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist zur Definition des unteren Bezugspunktes herangezogen. Die zukünftigen Eigentümer und somit deren Entwurfsverfasser für die Anzeigeverfahren nach § 62 NBauO erhalten als Anlage zum Kaufvertrag erhalten Straßenausbaupläne mit Höhenangaben zur Bestimmung des Bezugspunktes. Desweiteren erhält die Bauaufsichtsbehörde entsprechende Informationen.

Der obere Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Firstpunkt oder bei Flachdächern der Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen können die festgelegte Gebäudehöhe überschreiten.

9.4 Baugrenzen

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

9.5 Bauweise

Für die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern wird als Bauweise die Festsetzung - nur Einzelhäuser zulässig - festgelegt.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

9.6 Verkehrsflächen

9.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den vorhandenen Straßen `Am Brink` und `Feuer-gasse` an das inner- und überörtliche Straßennetz.

Der Ausbau der neuen Planstraße erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Mischfläche. Innerhalb der Verkehrsflächen sind im Zuge der Ausbauplanung ausreichend Parkplätze für Besucher vorzusehen.

9.6.2 Stellplätze

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

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

9.7 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Baum- und Strauchpflanzung

Die Anlage einer Baum- und Strauchpflanzung auf der Westseite des Baugebietes schafft einen wünschenswerten landschafts- und ortsbildgerechten Übergang der Siedlungsflächen zur freien Landschaft. Die Pflanzung übernimmt weiterhin eine Abschirm- und Schutzfunktion gegenüber Immissionen wie Staub, Gerüche und Geräusche, die durch die landwirtschaftliche Nutzung auftreten können.

Bei der Anlage der Anpflanzungen ist auf einen ausreichenden Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen zu achten, um die Beschattung und das Hereinwachsen von Wurzelmasse zu verringern, Ebenso sind regelmäßige Pflegeschnitte an den Hecken und Bäumen durchzuführen, um herübertagendes Geäst, das die Flächenbewirtschaftung erschwert, zu entfernen.

9.8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Straßenflächen wird über einen RW-Kanal in ein unterirdisches Regenrückhalte Kastensystem im Süden des Baugebietes geleitet.

Die erforderlichen Flächen beidseitig der Planstraße werden als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

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

Die Topographie des Baugebietes weist von Norden nach Süden Höhenunterschiede von ca. 5 m auf. Um ein unverhältnismäßiges Maß an Geländeaufschüttungen und -abtragungen auf den Baugrundstücken auszuschließen werden die zulässigen Aufschüttungen und Abtragungen in Bezug auf das natürlich vorhandene Geländeniveau begrenzt.

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

Geländeerhöhungen und Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig.

Bei Geländeauffüllungen oder Abgrabungen ist die LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (6.11.2003) zu beachten.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche m ²	% - Anteil
Plangebiet BBL	7.101	100 %
Wohnbauflächen NBL	5.608	79,1 %
Flächen für die Regenwasserrückhaltung	279	3,9 %
Verkehr (Planstraße)	671	9,4 %
Verkehr (Wendeanlage)	543	7,6 %

11. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

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**Bodengutachten**

Während der Bauphase sind hinsichtlich des Umgangs mit Boden die Schutzmaßnahmen nach DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten), DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Bodenarbeiten) und des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ zu beachten.

Landkreis Helmstedt**Hinweis zur geothermischen Nutzung**

In Bezug auf eine Erdwärmenutzung in dem geplanten Baugebiet verweise ich zunächst grundsätzlich auf den „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“, der als Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“ veröffentlicht worden ist und im Internetauftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) als pdf-Datei eingesehen oder heruntergeladen werden kann. Aufgrund der Lage des Baugebiets in der Schutzzone IIIB gilt

es als „bedingt zulässiges Gebiet für oberflächennahe Geothermie“. Die Verwendung von Erdwärmesonden sind daher wasserrechtlich erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde in meinem Hause. In Abhängigkeit der Untergrundverhältnisse (hohe Grundwasserstände) gilt dies ebenso für Erdwärmekollektoren. Im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens werden weitergehende Anforderungen zu erfüllen sein.

Hinweis zu archäologische Fundstellen

Auf der Planfläche sind bisher keine archäologische Fundstellen bekannt. Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt. Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Bodenfunde angetroffen werden, so ergäben sich aus § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause (Ansprechpartnerin: Frau Dr. Bernatzky unter der Durchwahl -2205) oder der Gemeinde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

LBEG - Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie

Hinweise Fachbereich Bauwirtschaft

Im Untergrund der Planungsfläche können nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper und Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe anstehen, in der durch Lösungsprozesse (irreguläre Auslaugung) lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsgebiet sowie in der Umgebung nicht bekannt.

Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Fachbereich Landwirtschaft/Bodenschutz

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige

DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Hinweis Drainageleitungen

Die betroffene Grünlandfläche ist aller Wahrscheinlichkeit nach mit Drainageleitungen durchzogen, die mit dem Dränagesystem der angrenzenden Flächen verbunden sind. Diese Leitungen sind vor Baubeginn außerhalb des Geltungsbereichs abzufangen und umzuleiten, um eine ordnungsgemäße Entwässerung der umliegenden Flächen weiterhin zu gewährleisten. Die jeweiligen Flächeneigentümer bzw. Bewirtschafter verfügen i.d.R. über detailliertere Kenntnisse hinsichtlich des Verlaufs dieser Drainageleitungen und sind in diese Maßnahmen einzubinden.

14. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet Rümmer Zone IIIB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Rümmer (Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung in Rümmer vom 1. Mai 1979).

Für die vorgesehene Nutzung sind die Einschränkungen aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) zu berücksichtigen.

Diese Nutzungsbeschränkungen stellen die verfolgte Planungsabsicht nicht grundsätzlich in Frage, können aber im Detail Einschränkungen bewirken, so beispielsweise bei der Lagerung von Heizöl als Brennstoff oder bei der Verwendung von bestimmten auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau.

Aufgrund der Lage des Baugebiets in der Schutzzone IIIB gilt es als „bedingt zulässiges Gebiet für oberflächennahe Geothermie“. Die Verwendung von Erdwärmesonden sind daher wasserrechtlich erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises In Abhängigkeit der Untergrundverhältnisse (hohe Grundwasserstände) gilt dies ebenso

für Erdwärmekollektoren. Im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens werden weitergehende Anforderungen zu erfüllen sein.

LSW Netz GmbH & Co. KG - 20 kV-Freileitung

Südlich angrenzend an das Plangebiet, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft eine 20 kV-Freileitung entlang des Weges in Verlängerung der Straße Am Brink. Diese Leitung bedarf besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitung müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei Bebauung und Anpflanzungen im Bereich von MS-Freileitungen sind Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4) zur Umgebung einzuhalten. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten. Die Masten müssen weiterhin zugänglich bleiben.

Eine weitere Planauskunft erhalten Sie unter: <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> für unsere vorhandenen Medien.

14. Bauleitplanverfahren - Abwägung

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

Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

15. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 24.03.2020 bis 04.05.2020 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 06.07.2020 durch den Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Groß Twülpstedt, den 21.07.2020

gez. Fricke
Gemeindedirektor

Anhang

Umweltbericht Bauleitplanverfahren - Abwägung

Gemeinde Groß Twülpstedt OT Groß Sisbeck

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Brink"



07/2020

Auftraggeber:

Niedersächsische Landgesellschaft
mbH (NLG)
Wolfenbütteler Str. 45
38124 Braunschweig

Bearbeitung:

Büro Dipl.-Ing. A. Schmolke
Garten- und Landschaftsarchitekt
Waldweg 4
38527 Meine
Tel. 05307/6347
Fax 05307/7713
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	10
3.3.1 Grundwasser	10
3.3.2 Oberflächenwasser.....	11
3.4 Schutzgut Klima/Luft.....	11
3.5 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild).....	12
3.6 Schutzgut Mensch	14
3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	15
3.8 Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.....	15
3.9 Wechselwirkungen	15
4. Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft	17
4.1 Art und Umfang der Bebauungsplanung	17
4.2 Auswirkungen der Bebauungsplanung	17
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	19

4.4 Eingriffsbilanzierung	21
5. Maßnahmen der Grünordnung innerhalb der B-Plangrenzen.....	23

Anhang

Gehölzliste.....	24
Literatur/Quellenverzeichnis	25

Karten

Karte 1 - Biotoptypen Bestand und Bewertung

M. 1 : 1.000

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass

Der Rat der Gemeinde Groß Twülpstedt hatte im Dezember 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Am Brink beschlossen, im November 2018 erteilte die Samtgemeinde Velpke dem Planungsbüro Schmolke den Auftrag einen Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Zielsetzung

Die Samtgemeinde Velpke plant im Westen des Ortsteils Groß Sisbeck (Gemeinde Groß Twülpstedt) die Anlage eines ca. 0,7 ha großen Wohngebietes.

Der Bebauungsplan Am Brink erfolgt im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des §13b BauGB für den Außenbereich, da der Geltungsbereich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen wird und die durch den Bebauungsplan zulässige überbaute Fläche weniger als 10.000 m² beträgt. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsermittlung (§1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich (Planungsbüro Schütz 2018, B-Plan Am Brink, aktualisiert im Februar 2020).

Der vorliegende Umweltbericht ergänzt den Bebauungsplan, um die landschafts- und freiraumplanerischen Aspekte in die verbindliche Bauleitplanung zu integrieren. Die Ergebnisse erlangen über den Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit.

1.3 Planungsablauf

- Erfassung und Bewertung der 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 befindet sich südöstlich der Stadt Wolfsburg im Ortsteil Groß Sisbeck der Gemeinde Groß Twülpstedt (Samtgemeinde Velpke), am nördlichen Rand des Landkreises Helmstedt. Durch den Ort verläuft die Bundesstraße 244. Zudem verlaufen nahezu parallel im Untersuchungsraum die beiden Kreisstraßen K57 (nördlich) und K41 (südlich) (s. Abb. 1).



Abb. 1: Lage im Raum (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2018)

Das Planungsgebiet grenzt an den westlichen Ortsrand. Direkt südlich verläuft entlang der Fläche die Straße Am Brink. Das Plangebiet ist von wechselnd landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Grünland) umgeben (s. Abb. 2). Derzeit wird die Fläche als Grünland genutzt.



Abb. 2: Lage des Planungsgebietes im Ort (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2018)

1.5 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt südlich der Gemeinde Groß Twülpstedt und ist naturräumlich dem Ostbraunschweigischen Flachland (624) des Weser-Aller-Flachlandes und der Untereinheit „Twülpstedter Lehmpfanne“ (624.22) zugeordnet. Das flachwellige Relief wird im Untersuchungsraum südlich von der „Kleinen Lapau“, einem Nebenfluss der Aller, unterbrochen. Das Gelände steigt leicht aus südlicher Richtung (111 m NN) in nordwestliche Richtung auf eine Höhe von 115 m NN an. Den geologischen Untergrund bestimmen holozäne Schmelzablagerungen (Sand und Kies) über pleistozänen Geschiebelehm und -sand mit z.T. wechselndem Material (Landkreis Helmstedt, LRP 2004).

2. Bisherige Rechtsverhältnisse und Rahmenbedingungen

FN-Plan Für das Gebiet gilt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke vom 26. Juni 1977, der zwischenzeitlich in mehreren Teilbereichen geändert wurde. Der FN-Plan weist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus und ist im Wege der Berichtigung entsprechend § 13 a Absatz 2 Nummer 2 BauGB anzupassen.

LR-Plan Entsprechend des Zielkonzeptes des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Helmstedt liegt die Fläche aufgrund ihrer Vernetzungs- und Pufferungsfunktion (Zieltyp III) in einem Bereich mit vorrangigen Maßnahmen zum Umweltschutz. Für die Landschaftseinheit Twülpstedt-Graslebener Plattenlandschaft ist daher vorgesehen naturnahe Biotop- und Strukturen zu entwickeln und wiederherzustellen. Die zu bebauende Fläche, erfüllt gemäß § 26 N NatG die Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebietes (Karte 8.1 des LRP - Maßnahmen- und Entwicklungsplan). Vorgesehen sind auch vorrangige Maßnahmen zum Bodenschutz (Karte 8.2 des LRP - Einzelziele und Maßnahmen). Zudem ist die Fläche mit einer Bedeutung für den Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften ausgewiesen (eingeschränkte Leistungsfähigkeit) (Karte 1 des LRP - Bereiche Arten- und Lebensgemeinschaften) (Landkreis Helmstedt, LRP 2004). In Kapitel 3 wird auf die Leistungsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter näher eingegangen (vgl. Kap. 3).

B-Plan Der Bebauungsplan Am Brink sieht ein allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise vor. Die offene, bis zu 2-geschossige (II) Bauweise erreicht eine Höhe bis zu maximal 7,50 m (Gebäudehöhe = 7,5 m). Die Planung hält 9 Grundstücke mit einer Größe von durchschnittlich 655 m² (gerundet) neben Zuwegung und Wendepfad bereit (Planungsbüro Schütz 2018, B-Plan Am Brink, aktualisiert im Februar 2020).

Das Baugebiet ist über die südlich verlaufende Straße Am Brink an das inner- und überörtliche Straßennetz angebunden. Zudem sind die nach Nor-

den gerichtete 6,5 m breite Zuwegung sowie die an diese sich im Nordosten anschließende Wendeanlage herzustellen. Die Planung zeigt östlich und westlich der Zuwegung eine 3 m breite Einfassung (z.B. für Pflanzstreifen) der Grundstücksflächen mit einer Länge von 103 m auf. Die Strom- und Gasversorgung regelt die LSW Energie GmbH aus Wolfsburg. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung fallen in die Zuständigkeit des Wasserverbandes Vorfeld. Das Schmutzwasser wird in der Kläranlage Bahrdorf gereinigt. Das anfallende Oberflächenwasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke und Straßenflächen wird über einen Regenwasser-Kanal in ein unterirdisches Regenrückhalte Kastensystem im Süden des Baugebietes geleitet. Von dort aus gelangt das gedrosselte Regenwasser über vorhandene Leitungskanäle der Feldmarkinteressentschaft zur „Kleinen Lapau“.

Für das Baugebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

BBL Bruttobauland	7.101 m ²
NBL Nettobauland	5.893 m ²
Verkehr	668 m ²
Wendeanlage	540 m ²

3. Erfassung und Bewertung der Umweltsituation im Planungsraum

Erfassung Die Erfassung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds erfolgte anhand einer eigenen Begehung/Kartierung und der zur Verfügung stehenden Kartenwerke und Literatur (s. Anhang). Die Daten des Landschaftsrahmenplans dienten als Grundlage und wurden mit den anderen zur Verfügung stehenden Daten abgeglichen.

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

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.

Zur Bestimmung des Wertfaktors führte jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern für jeden Biotoptyp. Den einzelnen Biotoptypen und -flächen werden Wertfaktoren der 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

3.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Grundlagen Der Bereich des Baugebietes ist zukünftig als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen (vgl. Pkt. 2). Damit werden vom Landkreis Helmstedt Nutzungsänderungen angestrebt, die den Aufbau eines Verbundsystems mit naturnahen Biotopen und Strukturen begünstigen (Grünlandnutzung ist zu erhalten und zu extensivieren). Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes, Europäischen Vogelschutz- oder FFH-Gebietes. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet (Landkreis Helmstedt, LRP 2004).

HPNV

Als potentiell natürlichen Vegetation (HPNV) würde sich im Plangebiet ein Flattergras Buchenwald, z.T. auch Stieleichen-Hainbuchenwald mit Übergängen zu oder im Wechsel mit einem Flattergras Buchenwald entwickeln (Landkreis Helmstedt, LRP 2004).

Vorh. Vegetation

Zur Beurteilung der Vegetationssituation wurden die Biotop- und Vegetationsstrukturen im Oktober 2018 aufgenommen (s. Karte 1). Als Erfassungsgrundlage diente der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von v. Drachenfels (NLWKN, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen 2016).

Das Plangebiet befindet sich, entsprechend des geologischen Untergrundes, auf einer wechselfeuchte Grünlandfläche (GMS), welche sich bis nach Norden zu der Straße Am Mühlenhope erstreckt. Im Westen grenzen an das Planungsgebiet eine intensiv genutzte, basenarme Lehmmackerfläche (AL), im Süden die Straße Am Brink (OVS) und im Osten die am Ortsrand gelegenen Grundstücksflächen des ländlich geprägten Dorfgebietes Groß Sisbeck mit überwiegend Neuzeitlichen Ziergärten (ODL mit PHZ). Die Hausgärten werden zu einem Großteil von Zierhecken (z.B. *Thuja occidentalis*) umsäumt.

Im Planungsgebiet wurden entsprechend der Jahreszeit folgende Arten angetroffen:

<i>Tanacetum vulgare</i>	Reinfarn
<i>Rumex obtusifolius</i>	Sumpflättriger Ampfer
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennessel
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras

Fauna

Faunistische Untersuchungen wurden im Planungsraum nicht durchgeführt und stützen sich auf die Angaben im LRP und des Landkreises. Es liegen keine Daten aus anderen Untersuchungen vor (Auskunft Landkreis Helmstedt, Januar 2019).

Die Biotopstrukturen im Untersuchungsraum sind strukturarm und anthropogen überformt. Dennoch bietet die Fläche potentiell Brut- und Nahrungshabitate für einige in Niedersachsen geschützten Arten, wie z.B. Weißstorch, Großer Brachvogel, Kiebitz und Bekassine. Waldstrukturen für die vom Aussterben bedrohten Waldfledermausarten (Kleinabendsegler und Mopsfledermaus), welche als Jagd- und Nahrungshabitat dienen, befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Beide Arten sind jedoch auch in Siedlungsnähe anzutreffen. Ein Vorkommen gefährdeter Lurch- und

Kriechtiere ist im Plangebiet nicht angezeigt. Hochgradig gefährdete Wirbellose (Heuschrecken, Tag- und Nachtfalter, Libellen) können hingegen im Planungsraum durchaus vorkommen.

Den Angaben im LRP entsprechend zählt die Planungsfläche zu einem Bereich mit Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften (Wertestufe III) und mit einem hohen Grad an bestehenden Defiziten und Beeinträchtigungen. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eingeschränkt und soll im Rahmen eines Verbundnetzes mit naturnahen Biotopen und Strukturen aufgebaut werden (Landkreis Helmstedt, LRP 2004).

Bewertungskriterien

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

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

Bewertung

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird aufgrund der derzeit geringen Struktur- und Artenvielfalt sowie in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013) wie folgt eingestuft:

GMS (7.101 m²) = W3

Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen im LRP ist für das Schutzgut daher ein besonderer Schutzbedarf angezeigt.

3.2 Schutzgut Boden

Grundlagen

In dem nahezu flachen Planungsgebiet überdecken periglaziale Ablagerungen (Sandlöss) schluffige Geschiebelehme, -mergel (Grundmoräne der Saale-Kaltzeit) aus denen sich großflächig Pseudogley-Braunerden gebildet haben. Außerhalb des Planungsgebietes werden diese entlang des Auenbereiches („Kleine Lapau“) von einem Gley-Vega unterbrochen (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe 2018, BÜK50). Im LRP wird auf die Sicherung der natürlichen Bodeneigenschaften verwiesen, um verschiedene Arten- und Lebensgemeinschaften zu erhalten und zu entwickeln. Dazu zählen v.a. Bodenverlust, Bodenversiegelung oder sonstige Belastungen (z.B. Verdichtung) zu verhindern bzw. zu vermeiden (Landkreis Helmstedt, LRP 2004).

Entsprechend der Bodenkarte Niedersachsens steht im Untersuchungsraum ein Mittlerer Pseudogley (S3) an. Pseudogleyböden sind grundwasserferne Böden mit einer verhältnismäßig guten Nährstoff- und Wasserversorgung. In dem schwer durchwurzelbaren Boden wechseln sich Vernässung und Austrocknung (Vegetationsperiode) miteinander ab. Der Stauhorizont befindet

sich in einer Tiefe ab 70 cm (Landkreis Helmstedt, LRP 2004). Die Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren Bereich zwischen 54 und 56 (Ertragspotential). Die nutzbare Feldkapazität (nFK) des effektiven Wurzelraumes beträgt in der Summe ca. 288 mm (nFKWe > 90 - 140 mm) und wird als „mittel“ eingestuft. Im Planungsgebiet sind Schadstoffeinträge aufgrund der hohen Relativen Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle zu erwarten (Cadmium). Die Karte der historischen Landnutzung zeigt auf eine frühe Nutzung des Gebietes (Garten, Siedlung, Acker) und verweist auf den potentiell kulturhistorischen Wert des Bodens (Wöhlbäcker). Anzeichen für einen ehemaligen Hochacker sind jedoch heute nicht mehr zu erkennen. (NIBIS® Kartenserver 2018, Themenkarten zur Bodenkunde).

Bewertungskriterien

Schutzgut Boden

Besonderer Schutzbedarf gegeben, aufgrund:

- Regelungs-, Lebensraum- und Produktionsfunktion des Bodens
- Kulturhistorischer Wert

Bewertung

Die räumlich-, stofflich- und physikalisch mechanischen Belastungen der Landwirtschaft haben die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens für den Naturhaushalt im Planungsgebiet beeinträchtigt. Mit der Umwandlung in eine Wohnsiedlung geht zudem landwirtschaftliche Nutzfläche verloren und es ist anzunehmen, dass die Belastungen auf den Bodenkörper durch den Bodenabbau und die Versiegelung stark zunehmen. Aufgrund der natürlichen Lebensraum-, Regelungs- und Produktionsfunktion ist für das Schutzgut Boden ein besonderen Schutzbedarf gegeben.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Grundwasser

Grundlagen

Das Gebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (Rümmel, Schutzzone IIIB = mäßige Schutzauflagen). Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 0 bis 50 mm/a gering (NIBIS® Kartenserver 2018, Hydrogeologie). Auf dem Stauwasserboden (Pseudogley) versickert anfallendes Niederschlagswasser in den obersten Bodenschichten zunächst sehr schnell und staut sich (ab ca. 70 cm) in den tiefer liegenden Gletscherablagerungen (Geschiebelehm). Diese schwer durchlässige Bodenschicht filtert das Wasser sehr langsam, wodurch potentiell eine geringere Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge besteht. In einem Trinkwasserschutzgebiet gelten zudem eine Reihe von Restriktionen (z.B. ist die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht oder nur eingeschränkt möglich). Im LRP ist das Grundwasser im Plangebiet als „mäßig beeinträchtigt“ ausgewiesen und obliegt einer vorrangigen Sicherung wenig beeinträchtigter Grundwasservorkommen (Landkreis Helmstedt, LRP 2004).

Bewertungs- kriterien	Schutzgut Grundwasser <ul style="list-style-type: none">• Grundwasservorkommen• Grundwasserneubildungsrate
Bewertung	Das Planungsgebiet liegt auf einem stauwasserbeeinflussten Boden (Pseudogley) mit hoher Filterfunktion. Das ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiet ist vorrangig zu sichern, so dass dem Schutzgut Grundwasser ein besonderer Schutzbedarf für den Naturhaushalt attestiert wird.

3.3.2 Oberflächenwasser

Die natürliche Wassergüte bestimmt im Wesentlichen, neben anthropogenen Einflüssen, der geologische Untergrund des Einzugsgebietes. Ca. 250m südlich des Untersuchungsraumes durchzieht die „Kleine Lapau“ das Lehmverbreitungsgebiet um Groß Sisbeck, welche zum Einzugsbereich der Aller zählt (NIBIS® Kartenserver 2018, Hydrographische Karte). Die „Kleine Lapau“ ist in diesem Streckenabschnitt ein naturfern ausgebautes Fließgewässer mit einer Gewässergüte von II-III (kritisch belastet). Anthropogene Einflüsse haben in der Vergangenheit (wie z.B. Gewässerausbau, Versiegelung, Bebauung) die natürliche Regulationsfunktion der Retentionsflächen bereits beeinflusst und deren Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt eingeschränkt. Gemäß der Zielrichtung im LRP sind anthropogene Störungen weitestgehend zu beseitigen. Das Retentionsvermögen, welches aktuell beeinträchtigt ist, soll wiederhergestellt und verbessert werden (Landkreis Helmstedt, LRP 2004).

Bewertungs- kriterien	Schutzgut Oberflächenwasser <ul style="list-style-type: none">• Ausbauzustand• Gewässergüte
Bewertung	Die Leistungsfähigkeit des Schutzgut Oberflächenwasser ist für den Naturhaushalt eingeschränkt und ist, den Zielsetzungen des LRP entsprechend, zu verbessern. Für die Fläche ist daher ein besonderer Schutzbedarf angezeigt.

3.4 Schutzgut Klima/Luft

Grundlagen	Das Planungsgebiet befindet sich im Klimabezirk des Weser-Aller-Gebiets in der Übergangszone zwischen ozeanisch beeinflusstem Tiefland im Nordwesten und dem südöstlich angrenzenden Klimakreis Magdeburger Börde mit deutlich kontinentaleren Einflüssen. Die mittlere Jahrestemperatur be-
-------------------	--

trägt 8,4°C, die Jahresschwankung der Temperatur 16°-17°C und die mittlere Jahressumme der Niederschläge 600 - 700 mm.

Die Planungsfläche liegt zudem auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche innerhalb einer weitgehend offenen Acker- und Grünlandflur. Die Fläche gehört auf mikro- und mesoklimatischer Ebene zu einem verhältnismäßig großen Ausgleichsraum im Wirkungsraum der Ortslage Groß Sisbeck. Bezogen auf die Luftaustauschfunktion dient dieser einer ausreichenden Frischluftversorgung und dem Abbau/der Verminderung bioklimatisch- und lufthygienischer Belastungen im Raum. Bei westlichem Wind kann sich zudem ein Einfluss der Stadt Braunschweig auf das Gebiet bemerkbar machen. Belebende und gliedernde Biotopstrukturen sind auf dem Plangebiet nicht vorhanden. Die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima/ Luft wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (z.B. geringe Reliefenergie) im LRP mit „mäßig beeinträchtigt“ angegeben. Im Zuge der Zielfestsetzungen im LRP ist die Ausgleichswirkung des Klimas zu erhalten und sind die Luftaustauschbedingungen zu sichern (Landkreis Helmstedt 2018, LRP).

Bewertungskriterien

Schutzgut Klima/Luft

- Filterleistung der Biotoptypen
- Luftaustauschfunktion

Bewertung

Das Plangebiet befindet sich auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche am Ortsrand der Ortslage Groß Sisbeck, deren Biotopstrukturen weitestgehend homogen und übersichtlich sind. Trotz der geringen Reliefenergie liegt das Plangebiet in einem ausreichend großen Ausgleichsraum, so dass bioklimatische und lufthygienische Belastungen vermindert oder abgebaut werden können. Das Schutzgut Klima zeigt keinen besonderen Schutzbedarf auf.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Grundlagen

Das Landschaftsbild fasst die Wahrnehmungen zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft zusammen.

Die Eigenart wird im LRP mit der Identität und Charakteristik einer Landschaft gekennzeichnet, der Begriff Naturnähe spiegelt den Grad und die Intensität aller menschlichen Einflüsse in dieser wieder. Die natürliche Ausstattung einer Landschaft steht zudem in einer kontinuierlichen Wechselbeziehung mit deren Nutzung und prägt diese auf eine ganz bestimmte Art und Weise. Landschaftstypische, gliedernde und belebende Elemente wie Nutzung, Relief, Vegetation u.a., werden unter dem Begriff der Vielfalt zusammengefasst. Es wird davon ausgegangen, dass Vielfalt und Eigenart mit der Schönheit einer Landschaft korrelieren, obgleich diese schwierig zu definieren ist, da jeder Nutzer ein individuell empfundenes Schönheitsempfinden mit sich bringt. Die Erlebnisqualität des Landschaftsempfindens wird einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (gering bis hoch) (Landkreis Helmstedt 2018, LRP).

Groß Sisbeck liegt in einer überwiegend heterogenen, hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Landschaft. Die wellig hügelige Offenlandschaft talt die „Kleine Lapau“ im Untersuchungsraum südlich des Plangebietes. Strukturbelebende Elemente fehlen weitestgehend in der offenen Flur, die Ortslage kennzeichnet eine Mischung aus historischer und neuzeitlicher Bausubstanz. Durch das Dorf verläuft die Bundesstraße 244. Von dieser zweigen einzelne Straßen und Wege ab und erschließen sowohl die Siedlungsgebiete als auch die angrenzenden Acker- und Grünländer. Einzelne Grünstrukturen wie Bäume, Gehölzstreifen und Gebüsche befinden sich jedoch nahezu auf allen Grundstücken, so dass Straßen und Wege einen grün gesäumten Eindruck hinterlassen. Die Voraussetzung für die Erholung ist im Plangebiet durch die ungegliederte Flur (Ackerschläge und Grünland) ohne markante Strukturen beeinträchtigt, gemäß den Zielsetzungen im LRP zu erhalten und im Sinne eines Verbundnetzes naturraumtypischer Strukturen zu fördern (Landkreis Helmstedt, LRP 2004).



Abb. 3: Plangebiet mit Blick auf die Straße „Am Brink“ aus westlicher Richtung kommend



Abb. 5: Bebauungsfläche mit Blick nach Norden auf die Straße Am Mühlenhope



Abb. 6: Plangebiet mit angrenzender Ortsrandbebauung

Bewertungs- kriterien

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Bewertung

Das Landschaftsbild ist aufgrund der Nutzung durch die Landwirtschaft mit wenig strukturbelebenden Elementen bereits vorbelastet. Die Erholungsfunktion wird durch die geplante Maßnahme in der weitestgehend homogenen Landschaft nicht eingeschränkt werden. Nach den Zielsetzungen im LRP sind belebende Strukturen jedoch aufzubauen und visuelle Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungen durch Bebauung und Bodenabbau zu vermeiden. Daher ist ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung angezeigt.

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 Schutzgebiete ausgewiesen. Der von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte Raum hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftserleben. Naturnahe Erholungsmöglichkeiten bieten in der Umgebung die Landschaftsschutzgebiete „Lappwald“ (ca. 3 km südlich) und die „Velpker Schweiz“ (ca. 5 km nördlich) sowie das ca. 5 km westlich entfernt gelegene Naturschutzgebiet „Barnstorfer Wald“ (NIBIS® Kartenserver 2018, Schutzgebiete NAGBNatSchG).

Lärmsituation	Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist der Faktor Ruhe. Lärm verursachende gewerbliche Einrichtung und Freizeiteinrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes (NIBIS® Kartenserver 2018, Umgebungslärm). Von den nördlich und südlich in Ost-Westrichtung verlaufenden Kreisstraßen K57 (Abstand ca. 200m) und K41 sind nur geringe Lärmbelastungen zu erwarten.
Luftschadstoffe	Für das Plangebiet ist eine mittlere Belastung (PM10 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$) ausgewiesen (2012). Weitere emissionsauslösende Emittenten sind nicht gegeben (NIBIS® Kartenserver 2018, Luftschadstoffberechnungen).
Altlasten	Im Planungsgebiet liegen keine Altlasten- oder -verdachtsflächen (NIBIS® Kartenserver 2018, Gefahren- und Risikokarten).

3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im 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. Literaturverzeichnis), die für die Darstellung der jeweiligen Schutzgüter genutzt und ausgewertet wurden. Das Zusammenführen aller Daten ermöglicht es, Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufzuzeigen.

Für den Naturschutz besonders wertvolle Bereiche konnten aufgrund der gegebenen intensiven Nutzung (überwiegend Acker- und Grünland) auf dem Planungsgebiet nicht festgestellt werden.

3.9 Wechselwirkungen

Mögliche Wechselbeziehungen werden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung berücksichtigt. Eine besondere Bedeutung wird im Hinblick auf die zukünftige Bebauung und der damit einhergehenden Beeinflussung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zuteil, da durch diese, intensive Wechselwirkungen mit allen anderen Schutzgütern angezeigt sind. Mit der Baumaßnahme sind im Planungsgebiet v.a. ein Verlust der natürlichen Funktionen für die Lebensgrundlage von Mensch-, Tier- und Pflanzen, der Filter- und Pufferfunktion des Bodens sowie die Beeinflussung des Wasserhaushaltes verbunden. Die Versiegelung des Bodens bewirkt nachhaltige

Beeinträchtigungen, welche sich auf das Mikroklima und damit auch auf die Gesundheit des Menschen auswirken können.

Die Anpflanzung von einheimischen, bodenständigen Gehölzen in den Gärten kann Teile des Lebensraums für Flora und Fauna wiederherstellen, die Puffer- und Filterfunktion des Bodens bewahren und das Zusammenspiel aller Schutzgüter insgesamt positiv beeinflussen.

4. Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Natur und Landschaft

4.1 Art und Umfang der Bebauungsplanung

Planung	Die landschaftsplanerische Beurteilung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes Am Brink (Planungsbüro Schütz, Braunschweig). Der Bebauungsplan sieht für das Gebiet eine allgemeine Wohnbebauung (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vor. Es ist eine offene (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) 1- bis 2-geschossige Bauweise geplant (Planungsbüro Schütz 2018, B-Plan Am Brink, aktualisiert im Februar 2020).
Erschließung	Das Baugebiet wird über die vorhandene Straße Am Brink erschlossen, welche an das inner- und überörtliche Straßennetz angebunden ist. Die innere Erschließung erfolgt über eine Zuwegung mit einer Wendefläche (vgl. Planungsbüro Schütz 2018, B-Plan Am Brink, aktualisiert im Februar 2020).
Festsetzungen	Festgesetzt werden im Bebauungsplan: BBL Bruttobauland 7.101 m ² NBL Nettobauland 5.893 m ² Verkehr 668 m ² Wendeanlage 540 m ²

4.2 Auswirkungen der Bebauungsplanung

Gesetzl. Grundlage 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 auf die einzelnen 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 Verkehrswege mit 100% Versiegelung. Die Versiegelung der Bodenfläche durch Verkehrsflächen, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen verursacht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, da die Erdoberfläche verändert wird

und verloren geht. Zusätzlich führt bei dem anstehenden Pseudogleyboden (Stauwasserboden) das Befahren mit schweren Baufahrzeugen zu einer weiteren Bodenverdichtung. Die natürlichen Bodenfunktionen werden stark beeinträchtigt.

Wasser

Bei Durchführung der Planung wird das anstehende Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der Straßenflächen über einen Regenwasser-Kanal in ein unterirdisches Kastensystem im Süden des Baugebietes geleitet, von wo aus das gedrosselte Regenwasser über vorhandene Leitungskanäle der Feldmarkinteressentschaft zur „Kleinen Lapau“ geleitet wird (Planungsbüro Schütz 2018, B-Plan Am Brink, aktualisiert im Februar 2020).

Auf den privaten Grundstücken sollten eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung ermöglicht werden. In niederschlagsreichen Zeiten wird das überschüssige Wasser über den Regenwasserkanal abgeführt.

Unter der Annahme, dass das anfallende Regenwasser über einen Regenwasser-Kanal in die „Kleine Lapau“ abgeleitet und die grundwasserbelastende landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Klima/Luft

Die geplante Bebauung geht mit einer Zunahme an warmluftproduzierenden Flächen (Dach-, Wand- und befestigte Flächen) einher, was sich lokal auf das Kleinklima im Baugebiet auswirken kann. Die offene Bebauung mit Wohngebäuden wird in dem gegebenen Ausgleichsraum (vl. Pkt. 3) einschließlich der Gärten (privat) die Durchgängigkeit der Strukturwindzirkulation nicht erheblich gefährden, wodurch der Verlust an Kaltluftproduzierenden Flächen ausgeglichen werden kann.

Pflanzen/Tiere

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust der vorhandenen Vegetationsstrukturen (Grünland), was auch den Verlust potentieller Habitate für die Fauna mit sich bringt. Die Bauphase führt temporär zu verstärkten Lärmbelastungen im Raum.

Die Folgen der Baumaßnahme sind für Fauna und Flora erheblich. Das Gebiet ist zudem vorgesehen als Verbundfläche zum Aufbau naturnaher Biotoptypen und Strukturen sowie als Landschaftsschutzgebiet. In dem Wohngebiet werden jedoch auch Gärten mit neuen Gehölzstrukturen entstehen, die mit einer entsprechenden Planung auch strukturreich gestaltet werden können, so dass mit der Baumaßnahme der Aufbau des Verbundnetzes nicht erheblich gefährdet wird. In der Umgebung sind mögliche Ausweichräume für die Fauna zusätzlich gegeben. Im B-Plan festgesetzt sind Gehölzanzpflanzungen entlang der westlichen Seite im Plangebiet (Planungsbüro Schütz 2018, Bebauungsplan Am Brink). Die Anlage neuer Gehölzstrukturen kann die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna zu einem kleinen Teil ausgleichen. Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen lassen sich jedoch ausschließlich unter Einhaltung der Vermeidungs- und

Minimierungsmaßnahmen (vgl. Pkt. 4.3) vermeiden sowie Verbotstatbestände gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG unterbinden.

Landschaftsbild/ Erholung	Der Planungsraum besitzt für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung nur eine geringe Bedeutung. Das Plangebiet liegt auf einer Grünlandfläche. Durch die neu entstehenden Hausgärten können das Landschaftsbild und der Erholungswert mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgewertet werden.
Mensch	Während der Bauphase wird es temporär verstärkt zu Lärmbelastungen v.a. für die Anwohner des westlichen Ortsrandes kommen. Die geplante Bebauung wird ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld in Groß Sisbeck jedoch nicht gefährden.
Fazit	Mit der Baumaßnahme werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt. Einen erheblichen Verlust ist für die folgenden Biotopstrukturen zu verzeichnen: Mesophiles Grünland (GMS) = 7.101 m ² Für die o.g. Schutzgüter wurde zum Teil ein besonderer Schutzbedarf angezeigt. Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten bei der Realisierung des Bauvorhabens daher unbedingt berücksichtigt werden.

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

- Während der Bauphase sind hinsichtlich des Umgangs mit Boden die Schutzmaßnahmen nach DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten), DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Bodenarbeiten) und des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ zu beachten.

- Die Gefahr der Bodenverschmutzung durch Betriebsmittel ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 (Schutz des Bodens vor chemischer Verunreinigung) zu vermeiden.
- Der nicht wieder zur Verfüllung benötigte Bodenaushub ist einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen bzw. bei einer hierfür zugelassenen Stelle zu entsorgen. Die Einhaltung der anerkannten technischen Regelungen bei Bodenarbeiten wird vorausgesetzt.
- Temporär beanspruchte Arbeitsflächen sind auf ein Minimum zu beschränken und nach Beendigung der Baumaßnahme wieder in den Ausgangszustand zurückzusetzen.

Wasser

- Während der Durchführung der Bauarbeiten ist der Schutz des Grundwassers der natürlichen Standortbedingungen zu gewährleisten.
- Wasserschutzrechtliche Bestimmungen wie z.B. das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu berücksichtigen und einzuhalten.
- Im Vorfeld der Baumaßnahme ist zu prüfen, ob bei der Herstellung der Fundamentgruben eine Grundwasserhaltung erforderlich ist. Entsprechende Anträge sind vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung zu stellen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (PKW Einstellplätze).
- Wiederherstellung und Verbesserung des Retentionsvermögens.

Klima/Luft

- Beschränkung der Versiegelung/der befestigten Flächen auf das notwendige Maß.
- Erhalt und Verbesserung der Ausgleichswirkung im Raum z.B. durch Eingrünung des Baugebietes v.a. nach Westen (s. B-Plan)
- Verminderung/Reduzierung von Schadstoffeinträgen.

Flora/Fauna/Biotopstrukturen

- Artenschutzrechtlichen Belange sind mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes und dem seit 1. März 2010 in Kraft getretenen Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG) bei allen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
- Vermeidung bzw. Minderung des Verlustes von Lebensraumstrukturen.
- Eingrünung des Wohngebietes sowie Baum- und/ oder Strauchpflanzungen in den Gärten.
- Vor Beginn der Bauarbeiten sind die ausführenden Firmen hinsichtlich des Artenschutzes und deren Belange zu unterweisen.
- Generell ist die Baumaßnahme unter Beachtung der DIN- und Bauvorschriften, des Gewässer- und Landschaftsschutzes, einschlägigen Sicherheitsvorschriften und den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Landschaftsbild/Erholung

- Schaffung zusammenhängender naturraumtypischer Strukturen.
- Gezielte Anpflanzungen (Begleitgrün) im gesamten Plangebiet zur Strukturbelebung der Biotoptypen.
- Die Bebauung und der Bodenabbau sind auf ein Minimum zu beschränken.
- Vermeidung visueller Beeinträchtigungen.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen, um das Landschaftserleben im Raum nicht zu beeinträchtigen.
- Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild.

Mensch/Erholung

- Schädliche Umwelteinflüsse sind zu vermeiden.
- Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft sowie Baum- und Strauchpflanzungen in den Gärten.

4.4 Eingriffsbilanzierung

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollten durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, soweit möglich, im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Bewertung

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

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 versiegelte Fläche in die Bilanzierung eingestellt.
- Hausgärten/Neuzeitlicher Ziergärten (PHZ) werden mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.
- Strauch-Baumhecken (HFS) werden mit dem Wertfaktor 3 berücksichtigt.

Der Eingriffsumfang wird mit Hilfe eines Flächenwertes ermittelt, der sich nach folgender Formel errechnet:

Eingriffsfläche (Ist - Zustand in m²) x Wertfaktor des vorhandenen Biotop-typs = Flächenwert der Eingriffsfläche als Werteinheit

Der Flächenwert der Ausgleichsfläche ist innerhalb des Baugebiets vergleichbar mit dem Wert der Eingriffsfläche und wird wie folgt berechnet:
 Ausgleichsfläche (Planung in m²) x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps =
 Flächenwert der Ausgleichsfläche als Werteinheit

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

Rechnerische Bilanzierung B-Plan „Am Brink“							
Ist - Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
GMS	7101	3	21.303	X* ¹ Bebauung	2.652	0	0
				X* ² Zuwegung	668	0	0
				X* ³ Wendeanlage	540	0	0
				PHZ* ⁴ Gärten	3.138	1	3.138
			0	HFM* ⁵	103	3	309
Gesamtfläche		Flächenwert Ist-Zustand		Gesamtfläche		Flächenwert Planung	
7.101		21.303		7.101		3.447	

*¹ vollständig versiegelte Fläche für die Bebauung (2.652 m²) einschl. Nebengebäuden und -anlagen

*² vollständig versiegelte Fläche für die Verkehrsflächen (668 m²)

*³ vollständig versiegelte Fläche für die Wendeanlage (540 m²)

*⁴ Hausgärten (3.138 m²)

*⁵ standortgerechte Strauch-Baumhecke (103 m²)

Flächenwert Planung	=	3.447
- Flächenwert des Ist-Zustandes	=	- 21.303
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 17.856

Flächenwert

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **-17.856** für den Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichbar.

Wie in Kapitel 1 beschrieben, wird der Bebauungsplan Am Brink nach §13b Bau GB im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich aufgestellt. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsermittlung (§1a Abs. 3 BauGB) ist damit trotz negativer Eingriffsbilanz kein Ausgleich auf einer externen Fläche erforderlich.

5. Maßnahmen der Grünordnung innerhalb der B-Plan-Grenzen

Im Folgenden werden die Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans Am Brink zu berücksichtigen sind, dargestellt.

Als grünordnerische Maßnahmen sind vorgesehen:

- Begrenzung der Versiegelung (Festsetzung einer GRZ)
- Empfehlung zur Randeingrünung des Baugebietes im Westen über Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen.

Grünordnung

- ⇒ Für die anzupflanzende Strauch- Baumhecke (vgl. Gehölzliste) ist im Westen des Plangebietes eine Vegetationsfläche mit einer Breite von 3 m und einer Gesamtlänge von rund 310 m vorgesehen. Die Fläche sollte dauerhaft begrünt und gegen Überfahren geschützt werden. Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen und in ihrer Entwicklung nachhaltig zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Strauch-Baumhecke erhält im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege.

Aufgestellt:

Hannover, den 7. Januar 2019, aktualisiert am 10. Juli 2020

Dipl. Ing. B. Anders i.A. des

Planungsbüro

Dipl. Ing. A. Schmolke

Garten- und Landschaftsarchitekt
Waldweg 4 Tel. 05307/6347

38527 Meine-Bechtsbüttel

Anhang 1 Gehölzliste zur Immissionsschutzpflanzung

Gehölzliste Strauch-Baumhecke

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

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

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

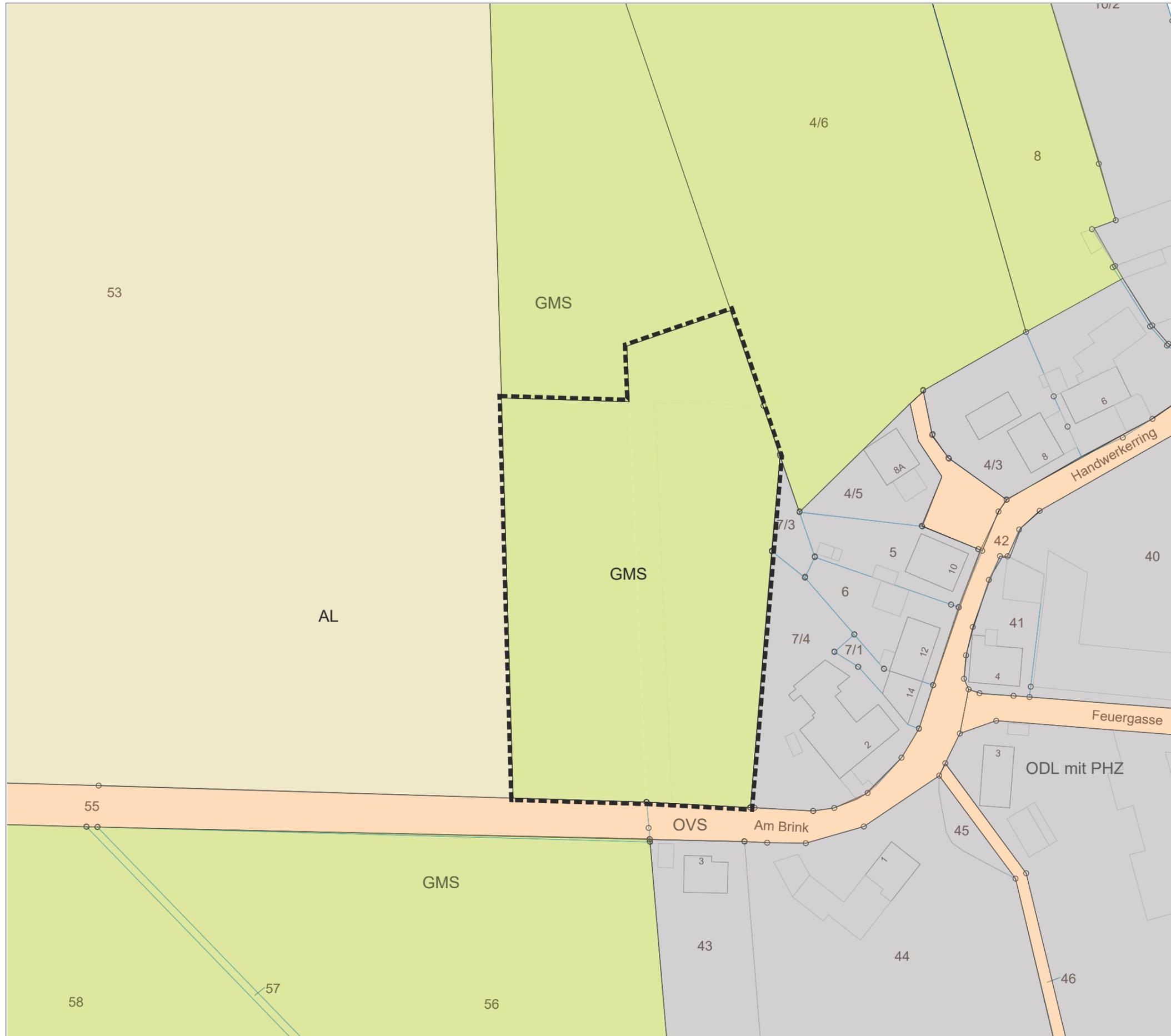
Hartriegel	Cornus sanguinea	Hunds-Rose	Rosa canina
Haselnuss	Corylus avellana	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Liguster	Ligustrum vulgare	Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum		

Die Pflanzung erfolgt einreihig in 3 m Breite, Reihenabstand 1,5 m oder als 1-reihige geschnittene Hecke.

Literaturverzeichnis:

BAUNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962, Stand: 21.11.2017. Online unter: https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BauNVO.pdf .
BIRKIGT – QUENTIN (1995-2004)	Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt. Online unter: https://www.helmstedt.de/staticsite/staticsite.php?menuid=81&topmenu=637 .
BGR (2018)	Geoviewer der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe. Online unter: https://geoviewer.bgr.de/ct-mapapps-webapp4.5.0/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de .
BMJV (2018)	BauGB 23.06.1960, zuletzt geändert am 03.11.2017. Online unter: https://www.bmjv.de/DE/Startseite/Startseite_node.html .
BMJV (2018)	BNatSchG 29.09.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017. Online unter: https://www.bmjv.de/DE/Startseite/Startseite_node.html .
BMJV (2018)	NAGBNatSchG (VORIS) vom 19.02.2010. Online unter: https://www.bmjv.de/DE/Startseite/Startseite_node.html .
BFN (2018)	Daten zur Natur, online unter: https://www.bfn.de/infothek/karten.html .
LBEG (2011)	GeoBerichte 19: Auswertungsmethoden im Bodenschutz. Online unter: https://www.lbeg.niedersachsen.de/karten_daten_publicationen/publikationen/geoberichte/geoberichte-857.html .
LGLN (2018)	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen: Geobasisdaten und Geofachdaten. Online unter: https://www.lgln.niedersachsen.de .
NIBIS KARTENSERVER (2018)	Geologische Übersichtskarte (GÜK) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=636# .
NIBIS KARTENSERVER (2018)	Bodenkarte (BK) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500 .
NIBIS KARTENSERVER (2018)	Hydrologische Karte (HÜK) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=636 .
NIBIS KARTENSERVER (2018)	Klima – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500 .
NIBIS KARTENSERVER (2018)	DGK5 historisch, – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500 .
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013)	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Bauleitplanung, 9. Auflage, Hannover.

NLWKN (2018)	Internet-Kartendienst des Umweltministeriums, online unter: http://www.umwelt.niedersachsen.de/umweltbericht .
NLWKN (2016)	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand: Juli 2016, Hannover.
PLANUNGSBÜRO SCHÜTZ (2018)	Bebauungsplan Am Brink, Braunschweig, aktualisiert im Februar 2020
ZWECKVERBAND GROSSRAUM BRAUN- SCHWEIG (2016)	Flächennutzungsplan Velpke, Braunschweig



Biotoptypen - Bestand

- Grünland
 - GMS Sonstiges mesophiles Grünland
- Acker
 - AL Basenarmer Lehacker
- Siedlungsbiotope
 - OVS Straße
 - ODL mit PHZ Ländlich geprägtes Dorfgebiet mit Neuzeitlichen Ziergärten
- Geltungsbereich

Biotoptypen - Bewertung

(Einstufung der Biotoptypen nach Wertfaktoren (W) gemäß Niedersächsischer Städtetag, 2013)

- W5 sehr hohe Bedeutung
- W4 hohe Bedeutung
- W3 mittlere Bedeutung
- W2 geringe Bedeutung
- W1 sehr geringe Bedeutung
- W0 weitgehend ohne Bedeutung



Plangrundlage:



B-Plan Am Brink -Umweltbericht - Gemeinde Groß Twülpstedt OT Groß Sisbeck

Biotoptypen Bestand und Bewertung		Karte 1
M 1:1.000	Datum: 12.12.2018 geä. am: 13.12.2018	Datum: Layout:
Bearbeitung: Büro Dipl. Ing. A. Schmolke, Garten- u. Landschaftsarchitekt Waldweg 4, 38527 Meine - Bechtshütten Tel: 05307/6347 Fax: 05307/7713 Internet: www.Schmolke-Landschaftsarchitekt.de		

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 28.04.20	Landkreis Helmstedt	<p>Anregung Pflanzstreifen – Überbaubare Fläche Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes bemüht sich im Sinne der Landschaftspflege um eine Einbindung der neuen Bebauung in das Landschaftsbild, indem am Außenrand des Baugebietes ein Pflanzstreifen festgesetzt werden soll um einen landschafts- und ortsbildgerechten Übergang der Siedlungsflächen zur freien Landschaft zu schaffen. Dies geschieht jedoch in einer Weise die weder den Belangen der Landschaftspflege noch den Vorstellungen und Bedürfnissen der zukünftigen Grundstückseigentümer und Bauherrschaften gerecht werden dürfte: Wenn überbaubare Fläche und Pflanzstreifen unmittelbar aneinander angrenzen, ermöglicht dies Lösungen, bei denen bspw. Fenster „zugepflanzt“ werden müssen und eine sachgerechte Gebäudeunterhaltung nicht mehr möglich ist, oder bei denen das Ziel der Randeingrünung zum bloßen „Feigenblatt“ verkommt. Zur Konfliktauflösung empfehle ich erneut, zwischen Gebäudestandorten und Pflanzstreifen einen angemessenen Abstand zu schaffen und Baugrenze und Pflanzstreifen voneinander zu trennen. Dieser Abstand sollte mindestens 2 m betragen. Eine objektive Schallminderung ist durch den geplanten Pflanzstreifen nicht möglich, vielleicht mag sich durch ihn aber die subjektive Bewertung ändern.</p> <p>Hinweise zur Planzeichenerklärung und zu den textlichen Festsetzungen Zudem wird in der Planzeichenerklärung des Bebauungsplans unter „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ neben dem Pflanzstreifen auf die textliche Festsetzung Nummer 4 verwiesen. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind jedoch unter Nummer 5 der textlichen Festsetzungen definiert worden. Des Weiteren ist hier bei der textlichen Festsetzung augenscheinlich ein redaktioneller Fehler unterlaufen und das „und“ nach „Maßnahmen“ müsste entsprechend gestrichen werden.</p> <p>Hinweis zum Immissionsschutz Aus Sicht des Immissionsschutzes wurden in Abschnitt 5. der Entwurfsbegründung Hinweise über eventuell auftretende Immissionen gegeben. Anhand der eingereichten Unterlagen sind keine Bedenken oder Anregungen gegen das weiter Verfahren zu äußern, da nicht davon auszugehen ist, dass es größere Immissionsquellen im angrenzenden Nahbereich gibt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Positionierung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen wird den zukünftigen Eigentümern freigestellt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Es erfolgt eine redaktionelle Korrektur der Nummerierung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Hinweis zur verkehrlichen Erschließung In dem zu bebauenden Bereich ist sicherzustellen, dass dieses Gebiet verkehrsmäßig so erschlossen wird, dass Fußgänger, unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vorschul- oder Grundschulalter, den Weg in den Ort, zur Schule bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrenfrei zurücklegen können.</p> <p>Hinweis zur textlichen Festsetzung Ziffer 1 Zur textlichen Festsetzung Nr. 1 muss bei dem zweiten Unterpunkt redaktionell ein „sind“ ergänzt werden, da der Satz derzeit unvollständig ist und durch das fehlende Wort die Unzulässigkeit nicht klar genug hervorgehoben wird.</p> <p>Hinweis zur Festsetzung der Gebäudehöhe Die textliche Festsetzung Nr. 2 kann in der jetzigen Fassung unter Umständen so verstanden werden, dass der obere Bezugspunkt auch ein Schornstein oder eine Antenne sein kann, da diese durchaus aus Bauprodukten bestehen. Hier stellt sich die Frage, ob stattdessen nicht die Firsthöhe gemeint ist. Ich bitte diesbezüglich um Klarstellung.</p> <p>Hinweis Abstände Garagen und Carports In der textlichen Festsetzung Nr. 3 enthält der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes die Forderung, Garagen sowie Carports müssten einen Abstand von mindestens 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Dadurch würden sich laut Abschnitt 9.6.2 der Entwurfsbegründung „zusätzliche Stellplätze“ auf den Baugrundstücken ergeben. Hierdurch werden den Bauherrschaften unnötige Vorschriften auferlegt, ebenso lässt sich die Praxistauglichkeit in Frage stellen, da zwei Fahrzeuge hintereinander abgestellt, sich gegenseitig blockieren. Durch diese Festsetzung wird eine unnötige Erhöhung der Grundfläche erzeugt (Garagenzufahrten sind nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO auf die zulässige Grundfläche anrechnungspflichtig). Zudem kann nicht sichergestellt werden, dass die zusätzlich entstandenen Flächen auch tatsächlich als Stellplätze genutzt werden. Daher empfehle ich auf diese Regelung im Interesse flexibler und bedarfsgerechter Lösungen zu verzichten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentliche Änderung der innerörtlichen Verkehrssituation eintritt und eine gefahrenfreie Nutzung auch durch Kinder gewährleistet ist.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Es erfolgt eine redaktionelle Korrektur der textlichen Festsetzung.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. In der Begründung erfolgt eine diesbezügliche Klarstellung.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. 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. 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. Das angesprochene Problem des ruhenden Verkehrs 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</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Hinweis Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen Der Vollzug der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird ohne Höhenlinien bzw. Höhenangaben des vorhandenen Geländes nicht kontrollierbar sein. Insgesamt scheint es fraglich inwieweit diese Festsetzung eingehalten werden kann, da eine deutliche Höhendifferenz zwischen dem südlichen und dem nördlichen Planbereich vorliegt.</p> <p>Hinweis Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Zudem findet sich in der Entwurfsbegründung unter Abschnitt 9.6.3 der Hinweis, dass im Süden des Planbereiches das Plangebiet westlich der Planstraße an einen landwirtschaftlichen Weg angrenzt und hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden soll. Ein solcher Bereich ist jedoch in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen und auch die Planzeichenerklärung enthält kein entsprechenden Hinweis, sodass ausgeschlossen werden kann, dass sich in der Zeichnung verschiedene Darstellungen überlappen und sie deshalb nicht erkennbar sind. Diese Festsetzung scheint offenbar in der zeichnerischen Darstellung schlichtweg vergessen worden zu sein. Bei einem Festhalten an dieser Festsetzung bitte ich dies entsprechend einzufügen oder aber den Hinweis aus dem Begründungstext zu streichen, sollte dies nicht mehr Teil der Planung sein.</p> <p>Hinweis zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen Bei Geländeauffüllungen oder Abgrabungen ist die LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (6.11.2003)</p>	<p>aus Bequemlichkeit mit ihren Fahrzeugen die Erschließungsstraßen `missbräuchlich` zuparken, die nur begrenzt diesen ruhenden Verkehr aufnehmen sollen und können. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind `eigentlich` vorgesehen für Besucher zum Kurzparken, Anliefern und Abholen. 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> <p>Der Hinweis wird beachtet. In die Kartengrundlage werden die Höhenlinien aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt setzt der Bebauungsplan nicht mehr fest, da durch die Anordnung der Flächen für Regenrückhalteanlagen keine Baugrundstücke an den landwirtschaftlichen Weg angrenzen. Die Begründung, die sich auf die `alte` ursprüngliche Festsetzung bezieht, wird entsprechend geändert..</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>zu beachten.</p> <p>Hinweis zur Regenrückhalteanlage Nunmehr erfolgt die zeichnerische Festsetzung einer unterirdischen Regenrückhalteanlage im südlichen Planbereich, eine diesbezügliche textliche Festsetzung fehlt.</p> <p>Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis der Regenrückhalteanlage Ein mir nicht vorliegendes Bodengutachten ergab, dass eine Versickerung aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden nicht möglich ist. Das gesammelte Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der Straßenflächen soll über eine Regenrückhalteanlage (Kastensystem) in die Kleine Lapau eingeleitet werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei meiner unteren Wasserschutzbehörde zu beantragen. Dabei ist die mögliche Erweiterung des Baugebiets zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweis zur Schmutzwasserbeseitigung Laut Abschnitt 4 der Entwurfsbegründung wird das anfallende Schmutzwasser an die Kläranlage Bahrndorf angeschlossen. Dagegen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wirft jedoch die Frage auf, ob lediglich das künftige Baugebiet an die Kläranlage Bahrndorf angeschlossen wird, da die Ortslage Groß Sissebeck über eine eigene Klärteichanlage verfügt oder künftig die gesamte Ortslage nach Bahrndorf angeschlossen wird. Ich bitte diesbezüglich um Klarstellung.</p> <p>Hinweis zu archäologische Fundstellen Auf der Planfläche sind bisher keine archäologische Fundstellen bekannt. Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zutage kommt. Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Bodenfunde angetroffen werden, so ergäben sich aus § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause (Ansprechpartnerin: Frau Dr. Bernatzky unter der Durchwahl -2205) oder der Gemeinde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine ergänzende textliche Festsetzung zur zeichnerischen Festsetzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird bei der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. In der Begründung erfolgt eine diesbezügliche Klarstellung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Hinweis Kostenbelastung Eine Kostenbelastung für die Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplanes wird im Abschnitt 12. der Entwurfsbegründung, unter Hinweis auf die Realisierung durch einen Erschließungsträger, verneint. Damit stellt sich die Frage nach der Tragbarkeit dieser Kosten für die Gemeinde nicht.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		
3.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		
4.	Wasserverband Vorsfelde		
5. 11.05.20	Unterhaltungsverband Oberaller	<p>Keine Bedenken Hinweise Der nun vorliegende Plan sieht für das Niederschlagswasser eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in die Kleine Lapau vor. Dazu ist anzumerken, dass die Kapazität der Rückhaltung hydraulisch nachzuweisen ist und die gedrosselte Ableitung den natürlichen Abfluss nicht überschreiten soll. Ferner ist weiterhin die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser vorgesehen und die Bauherren sollten auf diese Möglichkeit hingewiesen werden. Unter der Berücksichtigung, dass die geplante Rückhaltung umgesetzt wird, bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine Bedenken.</p>	Die Hinweise werden beachtet.
6. 20.04.20	LBEG Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie	<p>Hinweise Fachbereich Bauwirtschaft Im Untergrund der Planungsfläche können nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper und Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe anstehen, in der durch Lösungsprozesse (irreguläre Auslaugung) lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsgebiet sowie in der Umgebung nicht bekannt. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion</p>	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.</p> <p>Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Fachbereich Landwirtschaft/Bodenschutz</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).</p> <p>Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Her-</p>	

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>kunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.</p> <p>Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).</p>	
7.	E.ON Kraftwerke GmbH		
8.	E.ON Energy from Waste AG		
9.	E.ON Netz		
10.	TenneT TSO		
11. 31.03.20	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	<p>Verweis auf die Stellungnahme vom 24.01.2019</p> <p>Stellungnahme vom 24.01.2019. Keine Bedenken sofern die Hinweise Berücksichtigung finden: Als Träger öffentlicher Belange werden wir in dem Verfahren beteiligt und nehmen nach Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft zu den von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen im Folgenden Stellung.</p> <p>Hinweise zum Zuschnitt des Geltungsbereichs und zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen Da die betroffene Grünlandfläche nicht zerschnitten, sondern komplett aus der Nutzung genommen wird, vergleichsweise klein ist und verschiedene Ermittlungen, die keine Möglichkeiten der weiteren Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung erkennen lassen, durchgeführt wurden, können wir der Neuinanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche für bauliche Zwecke grundsätzlich zustimmen. Wir gehen davon aus, dass es hinsichtlich des Flächenerwerbs einvernehmliche Absprachen mit dem Eigentümer gibt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Hinweise zur Immission und zum Pflanzstreifen Wir begrüßen, dass bereits in der Begründung auf die zu tolerierenden landwirtschaftlichen Immissionen sowie die Anlage und Pflege der Anpflanzungen an den westlich angrenzenden Ackerflächen eingegangen worden ist.</p> <p>Hinweis zur verkehrlichen Erschließung Ebenso halten wir die in der Begründung getroffene Festlegung, dass im südlichen Bereich des an den Feldweg grenzenden Baugrundstücks keine Ein- oder Ausfahrt festgesetzt wird, für sinnvoll. In diesem Zusammenhang bitten wir darum, die Errichtung einer Schranke o.ä. verkehrshindernden Maßnahme außerhalb der Bauleitplanung zu prüfen, dazu erwarten ist, dass der an das Baugebiet grenzende landwirtschaftliche Weg als Abkürzung zur Erreichung des Baugebiets genutzt wird. Diesbezüglich sollte sich mit der Feldmarkinteressentschaft in Verbindung gesetzt werden. Ebenso ist dieser Weg auch während jeglicher Baumaßnahmen für landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten. Im Bereich der Kurve der Straße „Im Brink“ kommt es aufgrund der engen Straßenführung bereits jetzt zu Problemen mit der Passierbarkeit für Landmaschinen. Diese Situation darf nicht durch Baufahrzeuge im Zusammenhang mit dem Baugebiet verschärft werden. Es bestehen Bedenken seitens der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, dass die Straßen „Feuergasse“ und „Handwerkerring“ durch Baufahrzeuge beschädigt werden könnten, was dann über Anliegerkosten zu sanieren wäre. Deshalb empfehlen wir eine vorzeitige Beweissicherung vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen, um Streitigkeiten hinsichtlich möglicher Straßenschäden vorzubeugen.</p> <p>Hinweis Drainageleitungen Die betroffene Grünlandfläche ist aller Wahrscheinlichkeit nach mit Drainageleitungen durchzogen, die mit dem Dränagesystem der angrenzenden Flächen verbunden sind. Diese Leitungen sind vor Baubeginn außerhalb des Geltungsbereichs abzufangen und umzuleiten, um eine ordnungsgemäße Entwässerung der umliegenden Flächen weiterhin zu gewährleisten. Die jeweiligen Flächeneigentümer bzw. Bewirtschafter verfügen i.d.R. über detailliertere Kenntnisse</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans ist die Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt entfallen, da Baugrundstücke nicht direkt an den Weg der Feldmarkinteressentschaft angrenzen. Bezüglich verkehrshindernden Maßnahme werden mit der Feldmarkinteressentschaft einvernehmliche Regelungen getroffen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		hinsichtlich des Verlaufs dieser Dränageleitungen und sind in diese Maßnahmen einzubinden.	
12.	LGLN Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften		
13.	Deutsche Post AG		
14.	DB Services Immobilien GmbH		
15. 27.03.20	Deutsche Telekom Netzproduktion	<p>Die Stellungnahme vom 15.01.2019 gilt weiterhin.</p> <p>Stellungnahme vom 15.01.2019: Hinweise zur Ausbauplanung Die Telekom - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GrnbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, 	<p>Die Hinweise werden bei der Ausbauplanung beachtet. Leitungsrechte werden nicht ausgewiesen, da eine Grunddienstbarkeit innerhalb der öffentlichen Fläche grundsätzlich gegeben ist.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Teilbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
16. 22.01.19	E.ON Avacon AG	Keine Bedenken	
17.	PURENA GmbH		
18. 14.04.20	LSW Netz Wolfsburg	<p>Keine Bedenken</p> <p>Hinweis Bitte Ändern sie den Wortlaut unter 4. Ver- und Entsorgung (Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die LSW Energie, Wolfsburg.) wie folgt: Die Erschließung des Baugebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird geändert.</p>

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
19.	Harzwasserwerke		
20.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig		
21.	Gesundheitsamt des Landkreises Helmstedt		
22.	Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigung		
23.	Wehrbereichsverwaltung Nord		
24.	KVG Betriebshof Helmstedt		
25.	Nds. Forstamt Wolfenbüttel		
26.	Industrie- und Handelskammer Braunschweig		
27.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade		
28.	Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim		
29.	Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig		
30.	Agentur für Arbeit		
31.	Finanzamt Helmstedt		
32.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)		

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
33.	Freiwillige Feuerwehr		
34. 24.03.20	Der Samtgemeindedirektor als örtlicher Selbstschutz- leiter	Keine Bedenken	
35	LGLN - Katasteramt Helm- stedt		
36.	Polizeiinspektion Helmstedt		
37.	Regionalverband Groß- raum Braunschweig		
38.	Staatliches Baumanage- ment Braunschweig		
39	NABU Niedersachsen		

Interessenverbände

IV 1. 05.05.20	Nds. Landvolk	<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 18.02.2019 verwiesen.</p> <p>Stellungnahme vom 18.02.2019 Keine Bedenken Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die hier geplante Verdichtung von uns akzeptiert, da bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine große Anzahl von Bewerbern für die neuen Grundstücke vorhanden sind und es in den letzten zwanzig Jahren keine Wohngebiete in Groß Sisbeck entwickelt wurden.</p>	
-------------------	---------------	--	--

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
Nachbargemeinden und Mitgliedsgemeinden			
N 1.	Stadt Wolfsburg		
N 2.	Stadt Königslutter		
N 3. 26.03.20	Gemeinde Rennau	Keine Bedenken	
N 4. 26.03.20	Gemeinde Querenhorst	Keine Bedenken	
M 1. 05.05.20	Gemeinde Bahrdorf	Keine Bedenken	
M 2. 05.05.20	Gemeinde Velpke	Keine Bedenken	

Private Stellungnahmen gem. § 3 (2) Öffentliche Auslegung

P 1 27.04.20	Rüdiger Weiß Feuergasse 2 Gr. Twülpstedt	<p>Bedenken</p> <p>Erschließung Die südliche Ausrichtung des Neubaugebietes an die kleine Dorfstraße Am Brink halte ich für sehr ungünstig. Die Straße ist im Kurvenbereich des Grundstücks „Am Brink 2“ nur ca.4m breit und nicht einsehbar. Sie ist in Verlängerung der Wirtschaftsweg in die Feldmark die von den Landwirten mit zum Teil Großmaschinen bewirtschaftet wird. Da die Stichstraße in das Neubaugebiet mit einer Breite von 6m ausgewiesen ist, gehe ich von einer eventuellen Verlängerung bis an die nördlich verlaufende Kreisstraße K57 aus um das Baugebiet erweitern zu können. Mein Anliegen wäre dieses Baugebiet auch wenn es im südlichen Bereich liegt (besser wäre es gleich nördlich zu beginnen) gleich an die K57 anzubinden, um</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Die geplante Erschließung des Baugebietes wird beibehalten. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ist ausreichend bemessen um die zusätzlichen Verkehre des geplanten Baugebietes aufzunehmen. An der schmalsten Stelle (Nebengebäude Grundstück „Am Brink 2“) ist die öffentliche Verkehrsfläche 6,60 m breit. Der beschriebene „Engpass“ von 4 m ist durch private Bepflanzungen und private Zufahrtsrampen im Innenbereich der Kurve auf der Nordseite der Straße entstanden. Diese liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und wären bei Bedarf zu beseitigen.</p> <p>Die vorgeschlagene alternative Lage des Baugebietes im Norden, südlich der Kreisstraße 57, ist aufgrund der Geländetopografie und dem damit verbundenen hohen Erschließungsaufwand (Schmutz- und Regenwasserkanäle) nicht vertretbar.</p>
-----------------	--	---	---

		<p>auf den kleinen Dorfstraßen „Am Brink“ und der „Feuergasse“ ein höheres Verkehrsaufkommen mit hohem Unfallrisiko im Kurvenbereich zu verhindern!</p> <p>Auswirkungen der Geländehöhen Im östlichen Bereich des Neubaugebietes zu den angrenzenden Flurstücken 3/7 und 4/5 mit dem Grundstück Handwerkerring 8a beträgt der Geländehöhenunterschied ca.4-5m. Der Bebauungsplan sieht eine zulässige Bebauung mit 1-2 geschößigen Wohnhäusern vor, dieses ist eine nicht zu akzeptierende Zumutung der unter liegenden Anwohner und eine nicht unerhebliche Wertminderung der Grundstücke.</p>	<p>Das Gelände des geplanten Baugebietes ist wie auch die östlich anschließenden bebauten Flächen topografisch bewegt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden bzw. nach Südwesten. Hierdurch kommt es auch zu unterschiedlichen Geländehöhen im Bereich der vorhandenen Bebauung und dem ansteigenden Gelände im westlich geplanten Baugebiet. Es ist nachvollziehbar, dass durch die Neubebauung eine Veränderung eintritt, die sich in der vorgebrachten, privaten Betroffenheit zeigt. Geländeunterschiede in dieser Größenordnung sind in der bebauten Ortslage auch sonst durchaus üblich und lassen sich nicht verhindern. Die zulässigen Gebäudehöhen der Neubebauung entsprechen der vorhandenen Gebäudestruktur. Rechtliche Vorgaben werden durch die geplante Bebauung nicht verletzt. Bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandflächen der Neubebauung sind auf den Grundstücken nachzuweisen.</p>
<p>P 2. 22.04.20</p>	<p>Renate Lorenzen Britta Müller Am Brink 1 Gr. Twülpstedt Sowie mit 8 weiteren Unterschriften (Rüdiger Weiß, Klaus Kahmann, Heinz Meyer, Banse, Christian Joos, Stephan und Melanie Weiß, Marc Schulze)</p>	<p>Einwände gegen den Bebauungsplan sowie dem dazu gehörigen Umweltbericht (Auszüge daraus sind in Anführungszeichen gesetzt) Einwände werden in Kursivschrift dargestellt)</p> <p>Unter Punkt 1 des Bebauungsplanes „Anlass und Ziele des Baugebietes“ wird ausgeführt:</p> <p>Hinweis zum barrierefreien Umbau der Haltestelle „Der öffentliche Nahverkehr mit den Buslinien 380, 382, 383 und 394 verbindet Groß Sisbeck mit den benachbarten zentralen Orten. Die Bushaltestelle 'Groß Sisbeck' ist vom Baugebiet in 150 m zu erreichen. Um die Barrierefreiheit im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu verbessern, fördert das Land und der Regionalverband entsprechende Umbaumaßnahmen von Haltestellen. Der barrierefreie Umbau der Haltestelle erfolgt im Jahr 2019.“</p> <p><i>Es ist uns unverständlich, dass die Samtgemeinde Velpke im Bebauungsplan in der Ausfertigung vom Februar 2020 aussagt, dass der barrierefreie Umbau der Haltestelle im Jahr erfolgt(e). Tatsache ist, dass der barrierefreie Umbau der</i></p>	<p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Begründung wird korrigiert</p>

	<p><i>Haltestelle bis jetzt nicht erfolgt ist und lt. Auskunft der Samtgemeinde Velpke auch in absehbarer Zeit nicht erfolgen wird. Hier wird in der Begründung zur Erschließung des Baugebietes irreführend von falschen Tatsachen ausgegangen.</i></p> <p>Anregungen zur Erschließung des Baugebietes „Die Flächen des Plangebietes stehen kurzfristig zur Verfügung und bieten die Möglichkeit einer wirtschaftlichen, verkehrlichen Erschließung über das innergemeindliche Straßennetz.“</p> <p><i>Wie bereits mit Schreiben vom 20.06.2017 ausgeführt, ist die Straße Am Brink schmal und im Kurvenverlauf nicht einsehbar. Im Kurvenverlauf beträgt die Fahrbahnbreite ca. 4m, so dass Fahrzeuge nicht aneinander vorbeifahren können. Ein Fußweg ist nicht vorhanden. Wir fordern daher erneut auf, die Zufahrt zu dem Baugebiet von Norden her zu erschließen.</i></p> <p>Hinweis zur Kapazität der Groß Sisbecker Kläranlage „Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird durch Einbindung in die vorhandenen Netzsysteme vorgesehen.“</p> <p><i>Die Abwässerentsorgung ist schon jetzt aufgrund der begrenzten Kapazität der Groß Sisbecker Kläranlage zeitweise problematisch und lässt zusätzliche Abwassermengen nicht zu. Auch in diesem Punkt ist eine Nachbesserung des Bebauungsplanes notwendig.</i></p> <p>Punkt 2 des Bebauungsplanes : „Bebauungs- und Erschließungskonzept“:</p> <p>Hinweis zur Lage der landwirtschaftlichen Flächen „Im Osten grenzt es (das Plangebiet) an die vorhandene Bebauung von Groß Sisbeck. Im Norden und Osten liegen landwirtschaftliche Flächen.“</p> <p><i>Wie im Bebauungsplan ausgeführt, befindet sich östlich des Plangebietes eine bebaute Fläche (Wohnhäuser). Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sich hauptsächlich westlich, nördlich und südlich des Plangebietes.</i></p> <p>Hinweis zur Planstraße „Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser und die Entsorgung</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ist ausreichend bemessen um die zusätzlichen Verkehre des geplanten Baugebietes aufzunehmen. An der schmalsten Stelle (Nebengebäude Grundstück „Am Brink 2“) ist die öffentliche Verkehrsfläche 6,60 m breit. Der beschriebene „Engpass“ von 4 m ist durch private Bepflanzungen und private Zufahrtsrampen im Innenbereich der Kurve auf der Nordseite der Straße entstanden. Diese liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und wären bei Bedarf zu beseitigen. Die vorgeschlagene alternative Lage des Baugebietes im Norden, südlich der Kreisstraße 57, ist aufgrund der Geländetopografie und dem damit verbundenen hohen Erschließungsaufwand (Schmutz- und Regenwasserkanäle) nicht vertretbar.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Zur Schmutzwasserbeseitigung wird die Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Es ist nur 1 Stichweg geplant. Die Begründung wird korrigiert.</p>
--	---	---

	<p>gung von Schmutzwasser können durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der Straße 'Am Brink' sicher gestellt werden. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Stichwege verlegt</p> <p><i>Zur Schmutzwasserentsorgung siehe unseren Einwand oben. Lt. Bebauungsplan ist nur 1 Stichstraße sowie 1 Wendeplatz vorgesehen. Ist eine Erweiterung des Baugebietes schon jetzt geplant und wird versteckt in diesem Bebauungsplan mit einbezogen?</i></p> <p>Hinweis zur Dimensionierung des Regenrückhaltesystems „Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Straßenflächen wird über einen RW-Kanal in ein unterirdisches Regenrückhalte Kastensystem im Süden des Baugebietes geleitet. Von dort gelangt das gedrosselte Regenwasser über vorhandene Leitungskanäle der Feldmarkinteressentschaft zur 'Kleinen Lapau'." </p> <p><i>Wir bitten dabei zu berücksichtigen, dass das Regenrückhaltesystem auch größere Wassermengen, wie sie z.B. bei Starkregen anfallen, zurückhalten kann. Notwendig wird bei einer Niederschlagsentsorgung Über die Kleine Lapau' ein Ausbau dieser sein. da sie schon jetzt bei langanhaltendem Regen und/oder Starkregen über die Ufer tritt.</i></p> <p>Unter Punkt 2. des Umweltberichtes „Bisherige Rechtsverhältnisse und Rahmenbedingungen" Hinweis zur Entsorgung des Oberflächenwassers <i>wird dagegen zur Entsorgung des Oberflächenwassers ausgesagt: *Das anfallende Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet." Hier ist aus unserer Sicht eine Eindeutigkeit der Entsorgung des Oberflächenwassers unter Berücksichtigung unserer Einwände dringend notwendig</i></p> <p>Punkt 4 des Bebauungsplanes: Ver- und Entsorgung Hinweis zur Verwendung des Plurals in Bezug auf „Planstraßen“ „Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die LSW Energie, Wolfsburg. In Ergänzung zu den vorhandenen Leitungsnetzen der Straße 'Im Brink' werden die erforderlichen zusätzlichen Leitungen innerhalb der Planstraßen verlegt."</p>	<p>Eine Erweiterung des Baugebietes ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Sie ist zur Zeit nicht beabsichtigt aber längerfristig nicht ausgeschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Dimensionierung erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserverband Vorsfelde als Betreiber der Anlage und unter Aufsicht der Unteren Wasserbehörde des LK Helmstedt auf der Grundlage technischen Vorschriften und unter Beachtung von Starkregenerenignissen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung des Umweltberichts wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird korrigiert. Eine Erweiterung des Baugebietes ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Sie ist zur Zeit nicht beabsichtigt aber längerfristig nicht ausgeschlossen.</p>
--	---	--

		<p><i>Auch hier verstärkt sich der Hinweis, dass das zukünftige Baugebiet erweitert wird, da von Planstraßen 'geredet' wird. Die korrekte Straßenbezeichnung lautet 'Am Brink',</i></p> <p>Hinweis zur Schmutzwasserbeseitigung „Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung erfolgen durch den Wasserverband Vorsfelde. Die Ver- und Entsorgung der Neubebauung kann im Anschluss an die vorhandenen Leitungen geschehen. Die Schmutzwasser werden in der zentralen Kläranlage Bahrdorf gereinigt.“</p> <p><i>Unserer Kenntnis nach ist Groß Sisbeck nicht an die Kläranlage Bahrdorf angeschlossen.</i></p> <p>Hinweis zur Verwendung des Plurals in Bezug auf „Straßenflächen, Straßen und Wegen“ „Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Straßenflächen wird über einen RW-Kanal in ein unterirdisches Regenrückhalte Kastensystem im Süden des Baugebietes geleitet. Von dort gelangt das gedrosselte Regenwasser über vorhandene Leitungskanäle der Feldmarkinteressentschaft zur 'Kleinen Lapau'.“</p> <p><i>Auch hier verstärkt sich der Eindruck, dass von einer Erweiterung des Baugebietes schon jetzt ausgegangen wird, da von Straßenflächen die Rede ist. Inwieweit die vorhandenen Leitungskanäle der Feldmarkinteressentschaft in Ordnung sind und die zu erwartende Wassermenge abtransportieren können, wagen wir zu bezweifeln, da sie von anderen Voraussetzungen ausgehend in der Vergangenheit verlegt worden sind. Über die weitere Entsorgung über die Kleine Lapau s.o..</i></p> <p>„Für das geplante Baugebiet „Am Brink“ wurden Erkundungen der Bodeneigenschaften für den Kanalbau, für den Neubau von Straßen und Wegen sowie Untersuchungen der vorhandenen Asphaltdecke der Straße 'Am Brink' auf Schadstoffe vorgenommen.“</p> <p><i>Ein weiterer Hinweis darauf, dass das Plangebiet erweitert werden soll, da vom Neubau von Straßen und Wegen gesprochen wird.</i></p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt. Wasserverband Vorsfelde/NLG Herr Scharf</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird korrigiert. Eine Erweiterung des Baugebietes ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Sie ist zur Zeit nicht beabsichtigt aber längerfristig nicht ausgeschlossen.</p>
--	--	--	---

	<p>„Bei Durchführung der Planung ist anzunehmen, dass das anfallende Regenwasser (von der Straße, den Dachflächen und den Zuwegungen) aufgrund des Stauwasserbodens nur sehr eingeschränkt versickern kann. Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Straßenflächen wird über einen RW-Kanal in ein unterirdisches Regenrückhalte Kastensystem im Süden des Baugebietes geleitet. Von dort gelangt das gedrosselte Regenwasser über vorhandene Leitungskanäle der Feldmarkinteressenschaft zur 'Kleinen Lapau'.</p> <p><i>Auch an dieser Stelle ist wiederholt von Straßenflächen die Rede, so dass sich der Eindruck einer Erweiterung des Baugebietes verstärkt.</i></p> <p>Hinweis zur Regenwasserbeseitigung <i>Bei einer Versiegelung der Bebauungsfläche bis zu 45% sowie der öffentlichen Verkehrswege zu 100 % (s. S. 16) ist mit erheblichen Wassermengen zu rechnen.</i> <i>Der erwähnte Regenwasserkanal existiert an der Straße Am Brink' nicht. Das überschüssige Wasser müsste dann in den Gemischtwasserkanal (siehe Umweltbericht Punkt 4 und damit der Kläranlage Groß Sisbeck zugeführt werden. Die Überlastung dieser Kläranlage wurde schon oben erwähnt.</i></p> <p>Auf den privaten Grundstücken sollten eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung ermöglicht oder eine Versickerung des Regenwassers in offenen Versickerungsmulden vorgesehen werden. In niederschlagsreichen Zeilen könnte das überschüssige Wasser zudem durch einen Notüberlauf über den Regenwasserkanal abgeführt werden.“</p> <p><i>Zum Schutz der Anwohner der Straße Am Brink, Hausnummer 1 und 3 vor überschüssigem' Oberflächenwasser aus dem Plangebiet fordern wir auf, hier nicht die Möglichkeitsform zu wählen, sondern klare Vorgaben zu formulieren.</i></p> <p>Punkt 9.2. des Bebauungsplanes: Art der baulichen Nutzung Hinweis zur Lage der landwirtschaftlichen Flächen „Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Norden und Osten von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind.“</p> <p><i>Siehe oben (Punkt 2)“ wo die Lage der landwirtschaftlich genutzten Flächen</i></p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Das Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt regelkonform im Einvernehmen mit dem zuständigen Wasserverband Vorsfelde und unter Aufsicht der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt. Die Dimensionierung erfolgt auf der Grundlage technischen Vorschriften und unter Beachtung von Starkregenereignissen.</p> <p>Die Beseitigung des Regenwassers erfolgt nicht über den vorhandenen Mischwasserkanal</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird korrigiert.</p>
--	---	--

	<p><i>beschrieben wird.</i></p> <p>Hinweis zur festgesetzten Gebäudehöhe „Um einer nicht gewünschten gänzlich unterschiedlichen Höhenentwicklung von 1- und 2-geschossigen Gebäuden entgegen zu wirken, wird eine einheitliche Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.“</p> <p><i>Auf der Bauausschusssitzung am 27. Februar d.J. wurde eine maximale Gebäudehöhe von 7,50m festgelegt und ist in den vorgeschalteten textlichen Festlegungen sowie im Umweltbericht (Punkt 2) niedergeschrieben. Diese Vorgabe zur maximalen Gebäudehöhe sollte auch unter Punkt 9.2- des Bebauungsplanes erwähnt werden.</i></p> <p>Punkt 9.9. des Bebauungsplanes: Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen Hinweis zu den zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen „Die Topographie des Baugebietes weist von Norden nach Süden Höhenunterschiede von ca. 5 m auf. Um ein unverhältnismäßiges Maß an Geländeaufschüttungen und -abgrabungen auf den Baugrundstücken auszuschließen(,) werden die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen in Bezug auf das natürlich vorhandene Geländeniveau begrenzt.“</p> <p><i>Um wieviel cm das Gelände aufgetragen bzw. abgetragen werden darf, wird nur in den vorgeschalteten textlichen Festsetzungen erwähnt und ist mit maximal 50 cm Veränderungsniveau angegeben. Diese Vorgabe sollte unter Punkt 9.9 angegeben werden.</i></p> <p>Punkt 3.6. des Umweltberichtes: Schutzgut Mensch / Lärmsituation Hinweis zur Lärmbelastung durch den Verkehr der B 244 „Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist der Faktor Ruhe. Lärm verursachende gewerbliche Einrichtung und Freizeiteinrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes (NIBIS@ Kartenserver 2018, Umgebungslärm). Von den nördlich und südlich in Ost-Westrichtung verlaufenden Kreisstraßen K57 (Abstand ca. 200m) und K41 sind nur geringe Lärmbelastungen zu erwarten.“</p> <p><i>Nicht erwähnt wird unter diesem Punkt die doch z.T. erhebliche Lärmbelastung durch die Bundesstraße 244. Gerade zu Stoßzeiten bei Schichtwechsel des</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Gebäudehöhe ist ausreichend in der zeichnerischen und textlichen Festsetzung bestimmt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Das Maß der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen ist ausreichend in der textlichen Festsetzung bestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Bundesstraße befindet sich in einem Abstand von rd. 160 m zum Baugebiet. Eine überschlägige Ermittlung der Schallpegel durch den Verkehr der Bundesstraße 244 auf der Grundlage der vorliegenden Verkehrsmengen ergab eine deutliche Unterschreitung der zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete.</p>
--	---	--

	<p>VW-Werkes sowie als genutzte Umgehungsstraße bei Stau auf der Autobahn A2 durch LKW's ist die Lärmbelastung stark, Die nicht weit entfernt liegende Biogasanlage wird gerade im Spätsommer/Herbst von vielen landwirtschaftlichen Zugfahrzeugen angefahren, die mit ihren starken Motoren doch einen erheblichen Lärm verursachen."</p> <p>Punkt 4.1. des Umweltberichtes: Art und Umfang der Bebauungsplanung Hinweis zur Bauweise „Es ist eine offene (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) 1- bis 2-geschossige Bauweise geplant (vgl. B-Plan, Planungsbüro Schütz 2018).“</p> <p><i>Dieser Hinweis sollte/muss durch die neue Vorgabe in der aktuellen Fassung von Februar 2020 ersetzt werden.</i></p> <p>Punkt 4.2. des Umweltberichtes: Wasser Hinweis zur Ableitung des Regenwassers „Bei Durchführung der Planung ist anzunehmen, dass das anfallende Regenwasser (von der Straße, den Dachflächen und den Zuwegungen) aufgrund des Stauwasserbodens nur sehr eingeschränkt versickern kann. Vorgesehen ist, dieses in den vorhandene Mischwasserkanal einzuleiten (Auskunft des Planungsbüro Schütz, 2018).“</p> <p><i>Siehe Anmerkung unter Punkt 2_des Umweltberichtes,</i></p> <p>„Auf den privaten Grundstücken sollten eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung ermöglicht oder eine Versickerung des Regenwassers in offenen Versickerungsmulden vorgesehen werden. In niederschlagsreichen Zeiten könnte das überschussige Wasser zudem durch einen Notüberlauf über den Regenwasserkanal abgeführt werden.“</p> <p><i>Regenwasserkanal: Siehe Anmerkung unter Punkt 4 des Bebauungsplanes.</i></p> <p>Punkt 16. des Bebauungsplanes: Verfahrensvermerk Hinweis zum Verfahrensvermerk „Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.“ Die Begründung wurde in der Sitzung am _____ durch den Rat der Ge-</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung zum Umweltbericht wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung zum Umweltbericht wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Der Verfahrensvermerk wird wie üblich nach dem Satzungsbeschluss ergänzt.</p>
--	--	---

		<p>meinde Groß Twülpstedt unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplan verfahren beschlossen. Groß Twülpstedt, den _____</p> <p><i>Hier fehlen die Angaben.</i></p> <p>Wir fordern hiermit den Rat der Samtgemeine Velpke auf, unsere Einwände zu diesem Bebauungsplan sowie des Umweltberichtes zu prüfen bzw. zu berücksichtigen.</p> <p>Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass auf der Bauausschusssitzung am 27.2.2020 deutlich zugesichert wurde, dass für die Anwohner der Straßen Handwerkerring, Feuergasse und Am Brink keine Straßenausbaubeiträge anfallen werden. Wir bitten um schriftliche Bestätigung dieser Zusage.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens wurde den Anwohnern Banse, Schulz, Kahmann, Joos, R. Weiß, H. Meyer sowie Frau W. Janshen ausgehändigt.</p>	
<p>P 3 o. Datum</p>	<p>Luc Weiß Handwerkerring 8a</p>	<p>Ich bin Luc Weiß, 11 Jahre alt und wohne im Handwerkerring 8a. Ich möchte mich zum neuen, geplanten Baugebiet äußern. </p>	<p>Hallo Luc, wir freuen uns, dass Du Dich zu dem geplanten Baugebiet geäußert hast. Grundlage für das geplante Baugebiet wird der Bebauungsplan „Am Brink“, der von der Gemeinde Groß Twülpstedt aufgestellt wird. Der Bebauungsplan legt den Rahmen für die zukünftige Bebauung und deren Erschließung fest. Der Bebauungsplan wird durch den Beschluss als Satzung ein örtliches Recht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Festsetzungen erfolgen auf der rechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB - sowie vielen weiteren Gesetzen und Verordnungen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind unterschiedliche Verfahren durchzuführen u.a. werden die Träger öffentlicher Belange (Behörden, Verbände, Versorgungsunternehmen usw.) eingebunden. Des Weiteren werden die Bürger beteiligt. Mit deiner Stellungnahme hast du dich im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Baugebiet geäußert. Diese Stellungnahme muss vom Rat der Gemeinde geprüft werden und beschlossen werden, ob und in welchem Umfang den vorliegenden Anregungen gefolgt wird. Diesen Vorgang bezeichnet man auch als Abwägung. Bei der Abwägung wird geklärt inwieweit rechtliche Ansprüche und Verletzungen vorliegen und es werden private und öffentliche Interessen gegenübergestellt. Der Gesetzestext lautet: <i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten</i></p>

		<p>Bedenken zu den Abständen der Baugrundstücke und zur Höhenlage der neuen Häuser</p> <p>Ich finde, dass es am schlimmsten ist, dass die neuen Häuser dann höher als unser Haus liegen würden. Das finde ich überhaupt nicht toll, da ich mich beobachtet fühlen würde, bei allem, was meine Familie und ich gerade machen. Blöd finde ich auch, dass eines der Baugrundstücke fast direkt an unserer Hecke liegt. Das ist viel zu nah dran.</p> <p>Falls die neuen Einwohner Hunde, Katzen oder sonstige herumlaufende Haustiere haben, die auch mal ohne Aufsicht herumlaufen, muss ein Zaun aufgestellt werden.</p> <p>Auch die Sonne würden meine Familie und ich dann am Abend bestimmt nicht mehr oft sehen, sondern nur noch, wenn sie mal zwischen den Schlitzen der anderen Häuser hindurch scheint.</p> <p>Die drei bis vier Jahre Baulärm sind auch nicht schön! Wenn wir Abends oder auch Morgens mal draußen Frühstücken oder Abendessen wollen, dann werden wir bestimmt in Gesprächen dauernd vom Baulärm unterbrochen. Der Baulärm ist nicht auszuhalten.</p>	<p><i>Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).</i></p> <p>Die Planfestsetzungen werden beibehalten</p> <p>Es ist verständlich, dass du die Veränderungen, die durch das neue Baugebiet entstehen, nicht gut findest. So wie du betroffen bist, geht es vielen Menschen in ähnlichen Situationen. Veränderungen und Weiterentwicklungen gehören aber auch zum Leben und lassen sich nicht vermeiden. Wenn du nachforscht und dir anschaut wie Groß Sisbeck vor 100 Jahren ausgesehen hat, wirst du bemerken, dass der Ort immer gewachsen ist und sich ständig verändert hat. Es sind neue Häuser hinzugekommen, alte wurde abgerissen oder erneuert.</p> <p>So ist es auch gewesen als deine Eltern das Grundstück Handwerkerring 8a mit dem Wohnhaus in dem du lebst bebaut haben. Das damals neue Gebäude hat bis dahin unbebaute Freiflächen beansprucht, das Haus liegt höher als die vorhandenen südlichen Gebäude, die Zufahrt zum Haus verläuft in geringem Abstand zwischen zwei Häusern und während euer Haus gebaut wurde, waren die Nachbarn auch dem Baulärm ausgesetzt.</p> <p>Rechtlich gesehen ist der von dir gewünschte „unverbaubare Blick“ kein anerkanntes schutzwürdiges Interesse. Das Sächsische Oberverwaltungsgericht hat entschieden, dass ein unverbaubarer Blick für die Abwägung der Interessen unerheblich ist (Az. 1 C 13/17).</p> <p>Zur Höhe der zukünftigen Bebauung setzt der Bebauungsplan eine zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m fest. Das entspricht einem 1-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss oder einer 2-geschossigen Bebauung mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dach. Es ist anzunehmen, dass die neuen Gebäude sogar niedriger sind als euer 2-geschossiges Haus, das vermutlich höher als 7,50 m ist.</p> <p>Zu deiner Forderung zur Einzäunung und Einfriedung gibt es unabhängig vom Bebauungsplan rechtliche Regelungen im Nds. Nachbarrechtsgesetz. Dort ist die Einfriedungspflicht ist dem Umfang nach geregelt.</p> <p>Zu deinem Einwand, dass eines der neuen Baugrundstücke fast direkt an eurer Hecke liegt und das viel zu nah dran ist, ist anzumerken, dass keine rechtliche n Überschreitung vorliegt. Die eure Hecke an der südlichen Grundstückseite liegt direkt auf der Grenze zum Nachbarn.</p>
--	--	---	---

<p>P 4 03.05.20</p>	<p>Stephen, Melanie, Zeö und Luc Weiß</p>	<p>Ich möchte hiermit schriftlich unsere Bedenken an dem Baugebiet ‚Am Brink‘ äußern:</p> <p>Höhenunterschied Es ist ein massiver Höhenunterschied von der letzten Altbaureihe Handwerkerkerring/Am Brink) zum neuen Baugebiet vorhanden. Am schlimmsten ist hier der Handwerkerkerring 8a betroffen. Vom Boden unseres Erdgeschosses bis zum Anfang des geplanten Baugebietes beträgt der Höhenunterschied allein schon 2,10 Meter. Mit den möglichen Aufschüttungen (0,5 Meter) oder dem danach um weitere drei Meter ansteigendem Baugebiet wird ein zweistöckiges Haus für uns wie ein mindestens dreistöckiges Haus auf gleicher Ebene sein. Dies ist unzumutbar für die Altanwohner. Auch die weiteren Häuser im Handwerkerkerring und Am Brink sind von dem Höhenunterschied betroffen. Es werden hier neun neue Lebensqualitäten (Bauplätze) geschaffen, aber sieben Altbürgerparteien in ihrer Lebensqualität extrem eingeschränkt. Die minimalste Maßnahme, um hier den angrenzenden Altbürgern ihre weitere Lebensqualität zu gewährleisten, wäre die Vorgabe, nur einstöckige Häuser (Bungalows) zuzulassen. Diese Maßnahme würde den Höhenunterschied entkräften und die Altbürger mit dem Neubaugebiet auf einen gleichen Stellenwert bringen. Momentan fühlen wir uns minderwertiger, als ein Bauplatzeigentümer des neuen Baugebietes. Des Weiteren wird der Verkehrswert unserer Grundstücke enorm sinken, wenn das Baugebiet mit seinen vollen Auswirkungen, wie oben beschrieben, einschlägt.</p> <p>Straßenbreite „Am Brink“ Auch die geplanten Zufahrtsstraßen sind der weiteren Belastung nicht gewachsen. Im Handwerkerkerring muss jetzt schon beim Begegnen zweier Fahrzeuge in private Einfahrten ausgewichen werden, um die Engstellen zu passieren. In der Feuergasse, welche etwas breiter ist, kommt zudem der landwirtschaftliche Verkehr, der zu den Ländereien hinter dem Baugebiet führt. Den drei Meter Arbeitsbreiten der landwirtschaftlichen Maschinen, kommt hier das momentan niedrige Verkehrsaufkommen zu Gute, welches nach Entstehung des Baugebietes nicht mehr positiv, einwirken kann. Dazu muss eine Zufahrt außerhalb der alten Straßen des Dorfes gefunden werden.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen ist für uns das Baugebiet „Am Brink“ NICHT TRAGBAR! Wir fordern hiermit den Rat der Samtgemeinde Velpke auf, unsere Einwände zu prüfen und zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Höhenunterschied Das Gelände des geplanten Baugebietes ist wie auch die östlich anschließenden bebauten Flächen topografisch bewegt. Das Gelände innerhalb des Baugebietes fällt um max. 6 m von Norden nach Süden bzw. nach Südwesten. Ebenso kommt es auch zu ähnlich unterschiedlichen Geländehöhen im Bereich der vorhandenen Bebauung und dem ansteigenden Gelände im westlich geplanten Baugebiet. Es ist nachvollziehbar, dass durch die Neubebauung eine Veränderung eintritt, die sich in der vorgebrachten, privaten Betroffenheit zeigt. Geländeunterschiede in dieser Größenordnung sind in der bebauten Ortslage auch sonst durchaus üblich und lassen sich nicht verhindern. Die geringste Distanz zwischen dem Neubaugebiet und der westlichen Ecke des Gebäudes 8a beträgt rund 30 m. Der Höhenunterschied in diesem Bereich beträgt 1,25 bis 1,50 m. Die zulässigen Gebäudehöhen der Neubebauung entsprechen der vorhandenen Gebäudestruktur. Die festgesetzte Höhe von 7,50 m ist ein übliches Maß von 1-geschossigen Einfamilienhäusern mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Planungsrechtliche Vorgaben werden durch die geplante Bebauung nicht verletzt. Bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandflächen der Neubebauung sind auf den Grundstücken nachzuweisen.</p> <p>Die geplante Erschließung des Baugebietes wird beibehalten. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ist ausreichend bemessen um die zusätzlichen Verkehre des geplanten Baugebietes aufzunehmen. An der schmalsten Stelle (Bereich: Nebengebäude Grundstück „Am Brink 2“) ist die öffentliche Verkehrsfläche ca. 6,60 m breit. Der beschriebene „Engpass“ von 4 m ist durch private Bepflanzungen und private Zufahrtsrampen im Innenbereich der Kurve auf der Nordseite der Straße entstanden. Diese liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und wären bei Bedarf zu beseitigen. Die Notwendigkeit einer alternativen Erschließung des Baugebietes unter Ausschluss der alten Straßen des Dorfes ist nicht nachvollziehbar.</p>
-------------------------	---	--	--